

# NOTE EXPLICATIVE EN VUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	2
2 PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION.....	3
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 .....	4
▮ PRESENTATION DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE .....	4
3.2 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°5 AVEC LE PADD .....	10
3.3 IMPACT DE CES CHANGEMENTS SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U APPLICABLE .....	14
3.4 IMPACT DU PROJET SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	14
3.5 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES DU P.L.U. APPLICABLE .....	14
3.6 IMPACT DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU P.L.U. APPLICABLE .....	15
3.7 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE .....	15
4 PIECES MODIFIEES .....	16

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

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

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

### **Article L153-35 du Code de l'Urbanisme**

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.*

### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

### **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

### **Article L153-43 du Code de l'Urbanisme**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

### **Article L153-44 du Code de l'Urbanisme**

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

## PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Le PLU de VIRSAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le *17 Février 2015*.  
Depuis cette date, aucune procédure n'a été réalisée pour permettre de faire évoluer ce document.

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.

La présente modification a pour objectif d'apporter les ajustements suivants aux règlements écrit et graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU applicable :

- Classer la partie Ouest de la zone 2AUY de « Rivière » en zone 1AUE,
- Créer le règlement écrit de la nouvelle zone 1AUE,
- Proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Rivière »,
- Classer la zone 2AU de « Au Prat » en zone 1AU,
- Proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Au Prat »,
- Modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la loi Macron dans le règlement écrit :
  - une vérification de l'exhaustivité de la prise en compte des directives ALUR dans le règlement écrit notamment par la suppression des articles ou règles étant devenues caduques (Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimale...);
  - l'intégration dans le règlement écrit de chaque zone des obligations en matière de communications électroniques ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

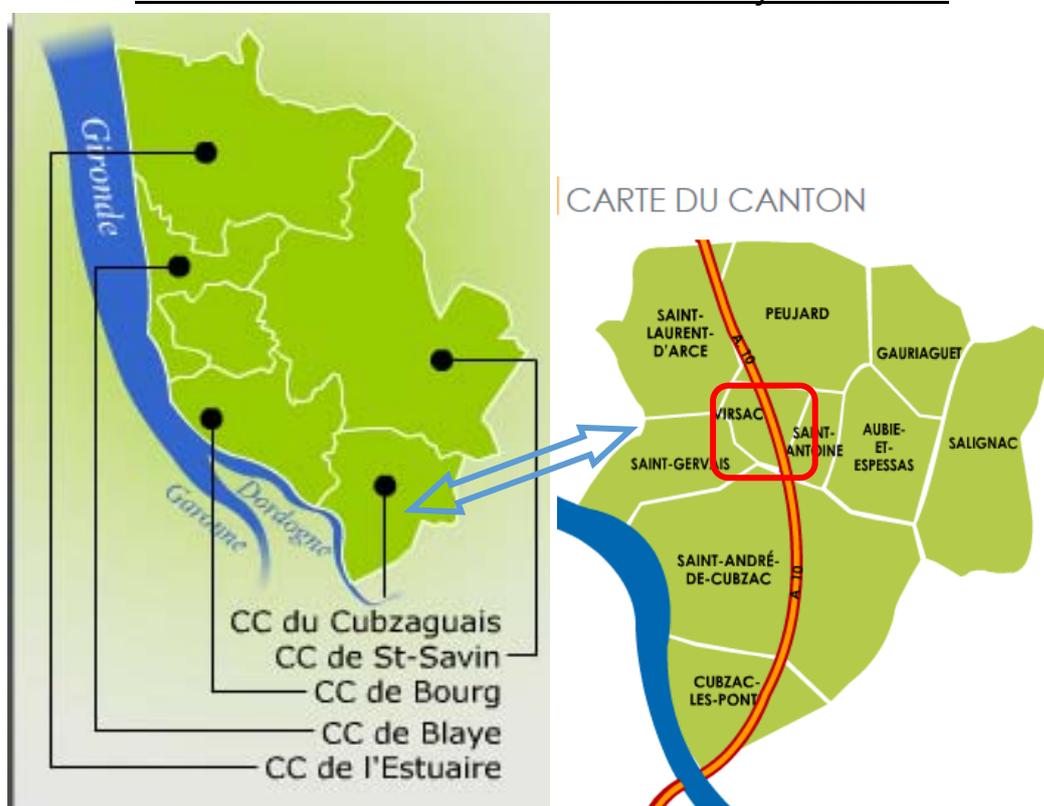
Cette démarche n'induisant pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole au profit de terrains nouvellement constructibles, et concernant le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme en vigueur est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

## CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1

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

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

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

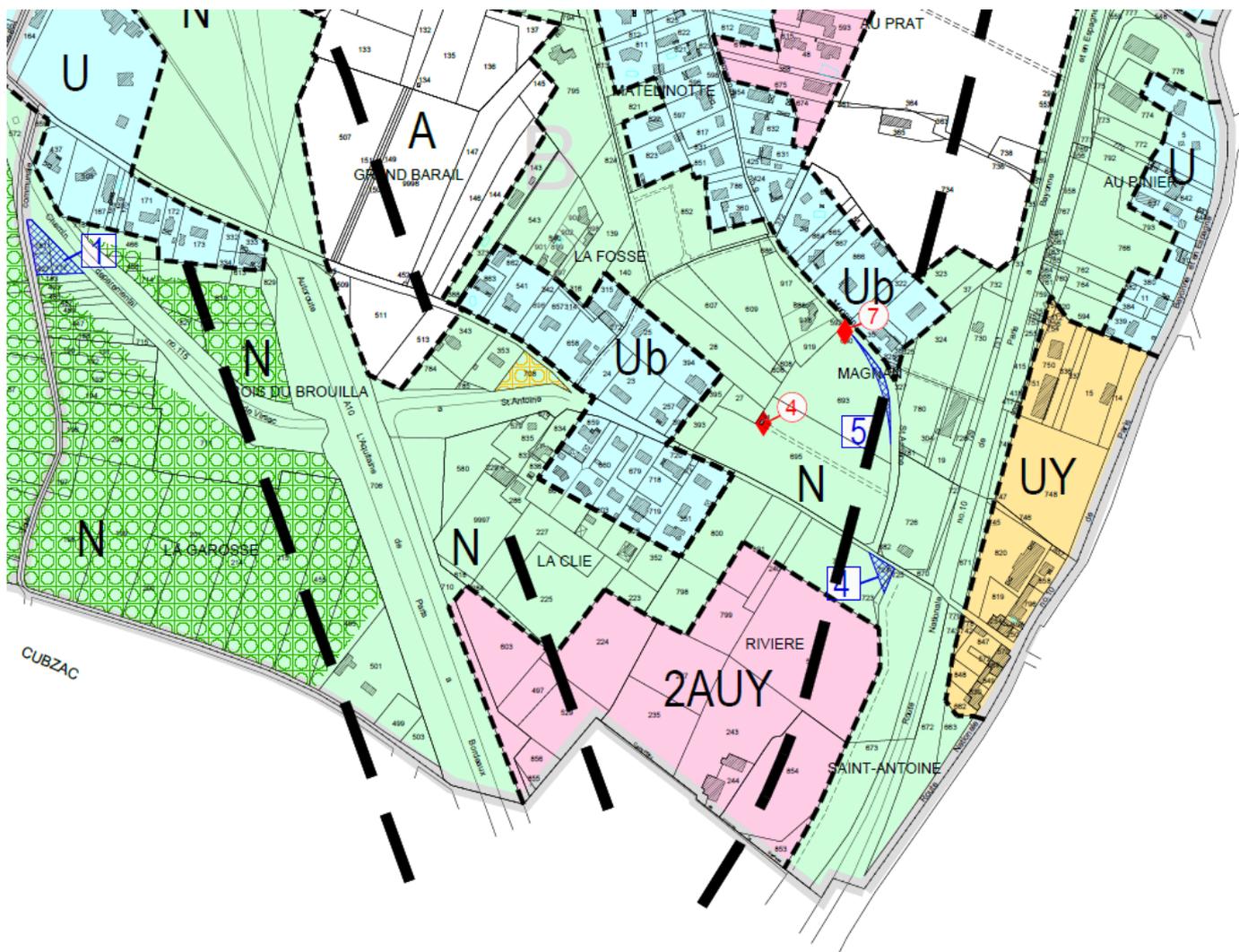


Sources : sites Pays Haute Gironde et  
Communauté de Communes du Cubzaguais

### ■ PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1

- Point 1 : CLASSER LA PARTIE OUEST DE LA ZONE 2AUJ DE « RIVIERE » EN ZONE 1AUE

Cette modification a des incidences sur le règlement graphique : passage d'une partie de la zone 2AUJ de « Rivière » en zone 1AUE (« zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces »). Ainsi, le changement de zonage concerne les parcelles cadastrées section B235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p, lieu-dit « Rivière » en zone à urbaniser 2AUJ au PLU applicable.

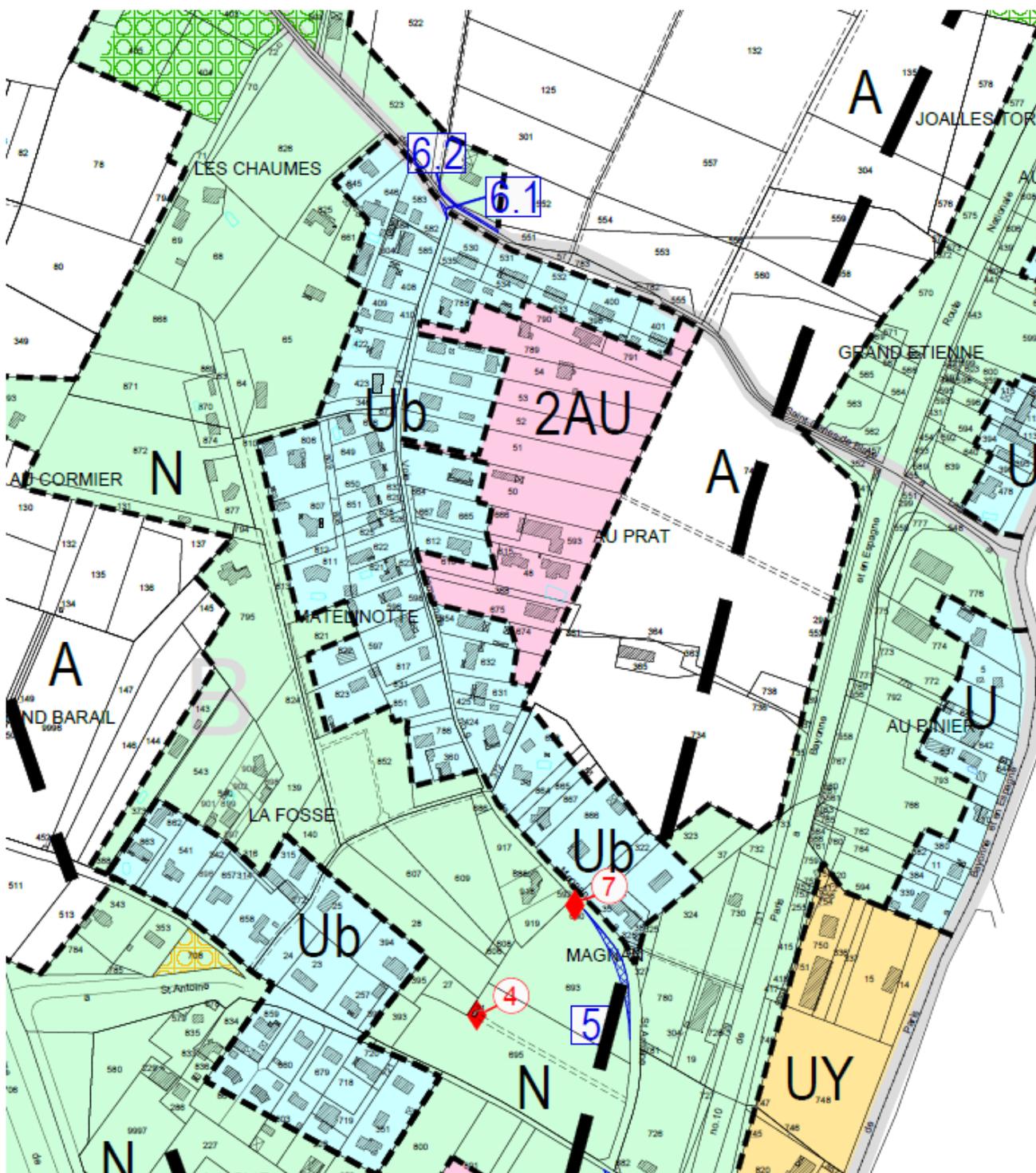


Source : extrait du zonage du PLU applicable – secteur de Rivière

- Point 2 : CLASSER LA ZONE 2AU DE « AU PRAT » EN ZONE 1AU

Cette modification a des incidences sur le règlement graphique : passage de la zone 2AU de « Au Prat » en zone 1AU (« zone à urbaniser ouverte à vocation principale d'habitat »).

Ainsi, le changement de zonage concerne l'ensemble de la zone à urbaniser 2AU au PLU applicable, lieu-dit «Au Prat ».



Source : extrait du zonage du PLU applicable – secteur de Au Prat

- Point 3 : MODIFIER LE REGLEMENT GRAPHIQUE DES ZONES A ET N PAR L'IDENTIFICATION, DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION (CF. LAAAF)

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 lié à l'activité agricole (application des nouvelles dispositions de la LAAAF)

La Commune de VIRSAC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, modifier le règlement écrit pour permettre :



Photo aérienne de 2009 – source : géoportail

Photo aérienne de 2015 – source : géoportail



Ainsi, afin d'assurer la protection de ces boisements, la Commune propose la mise en emplacement réservé des boisements protégés afin de s'en porter acquéreurs et d'en assurer la protection.

Par conséquent, un nouvel emplacement réservé n°11 est créé :

Liste des emplacements réservés (art. L.151-14 de code l'urbanisme)		
---	--	--

11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de « La Garosse »
----	---------	---

- Point 5 : CREER UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « RIVIERE »

Avec la création d'une nouvelle zone à urbaniser ouverte 1AUE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être complétées.

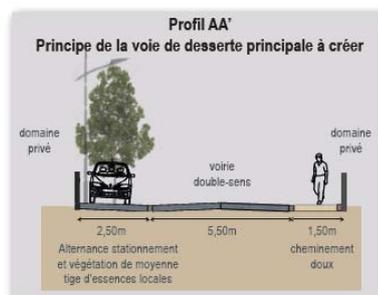


Classement : Zone 1AUE



**Principe d'aménagement :**

- Accès par une voirie à double-sens accueillant stationnement, cheminements doux et alignement d'arbres
- Élargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine avec plantation en bosquets d'arbres d'essences locales laissant ainsi une "vitrine" sur la zone depuis la RN10
- Aménagement du carrefour routier sécurisé entre la route de Saint-Antoine et la voie de desserte de la zone à créer
- Création d'une réserve incendie interne à la zone
- Création d'une haie d'essences locales en limite nord-ouest et nord-est de la zone d'une largeur minimale de 5m créant ainsi un espace tampon entre l'espace rural et la zone à aménager



Décembre 2016

- **Point 6 : MODIFIER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « AU PRAT »**

Avec la création d'une nouvelle zone à urbaniser ouverte 1AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être reprise et complétée.

- **Point 7 : CREER UN REGLEMENT ECRIT POUR LA NOUVELLE ZONE 1AUE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements, de services et de commerces, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

■ **POINT 8 : INTEGRER LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR, DE LA LAAAF ET DE LA LOI MACRON DANS LE REGLEMENT ECRIT**

Il s'agit de procéder à :

- une vérification de l'exhaustivité de la prise en compte des directives ALUR dans le règlement écrit notamment par la suppression des articles ou règles étant devenues caduques (Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimale...);
- l'intégration dans le règlement écrit de chaque zone des obligations en matière de communications électroniques ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF) ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Sont ainsi modifiés la notice d'utilisation le Titre 1 – dispositions générales, le préambule des zones U, UY, 1AU, A et N ainsi que les articles U5, U11, U14, U15, U16, UY2, UY5, UY14, UY15, UY16, 1AU5, 1AU14, 1AU15, 1AU16, 2AU5, 2AU14, 2AU15, 2AU16, 2AUY5, 2AUY14, 2AUY15, 2AUY16, A2, A5, A6, A9, A10, A14, A15, A16, N2, N5, N6, N9, N10, N14, N15 et N16.

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

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

■ Orientation 1 :

**2. Un cadre de vie rural**

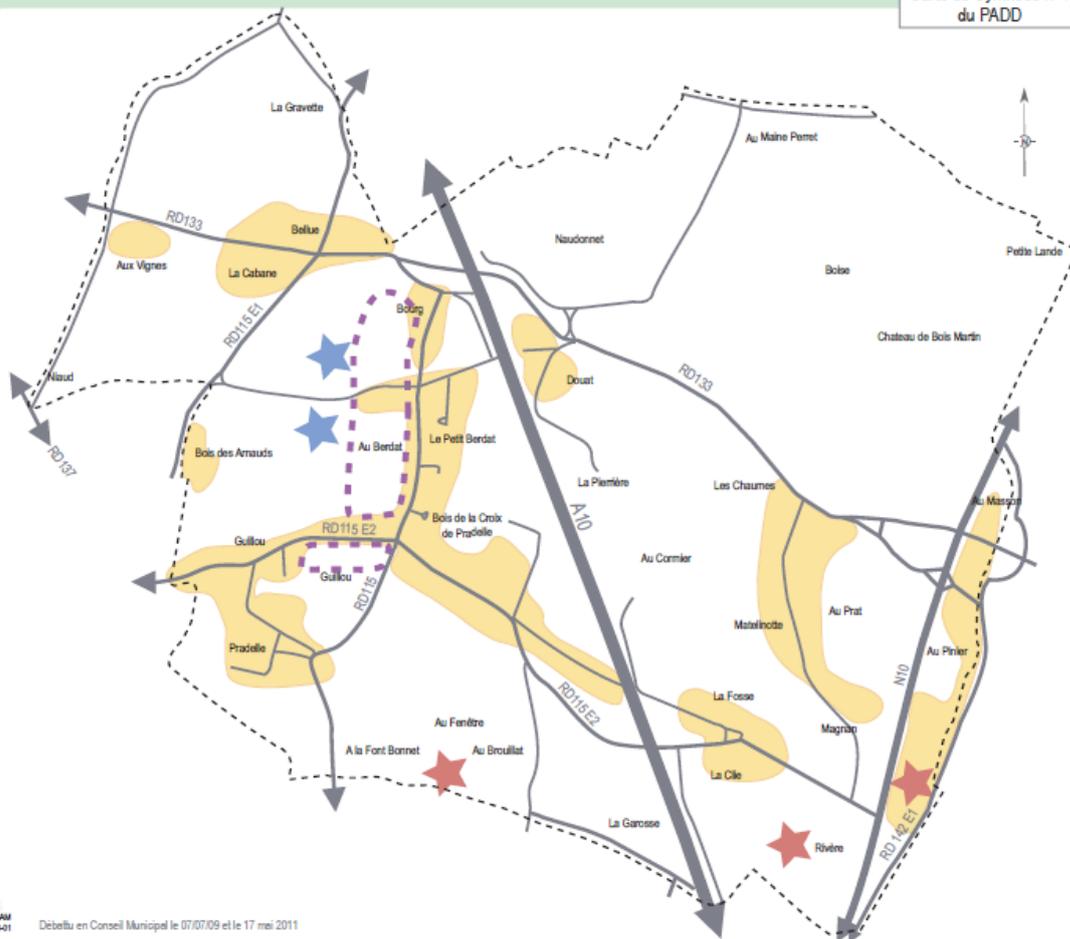
Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et les éléments de l'identité communale.

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

→ Voir cartographie de synthèse.

**Thème : Structuration de l'urbanisation**

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



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

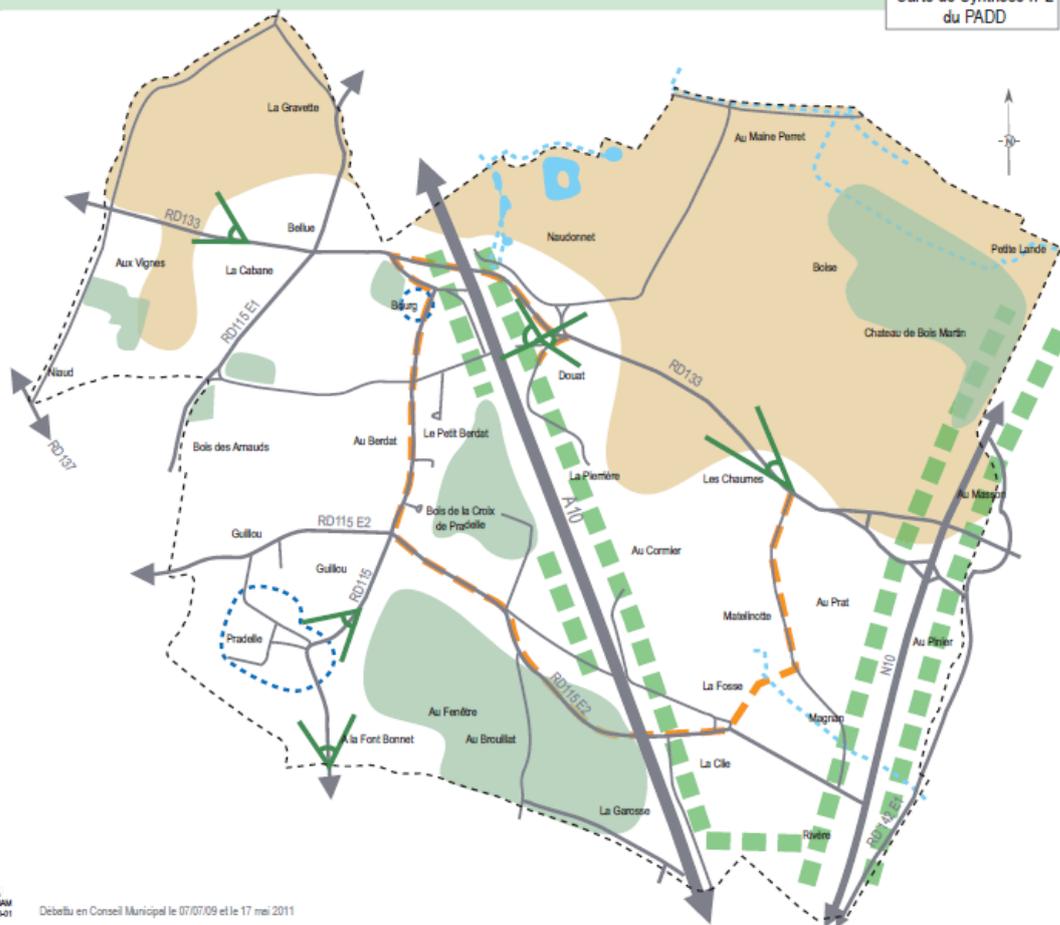
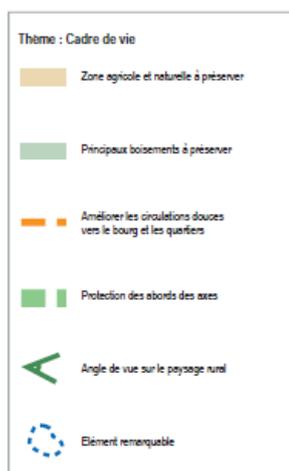
■ **Orientation 2 :**

**3. La structuration de l'urbanisation**

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

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

→ Voir cartographie de synthèse.



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

## → Conclusion

Au vu des orientations à suivre, le projet de modification n°1 ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Au contraire, il permet sa mise en œuvre.

### 3.3 IMPACT DE CES CHANGEMENTS SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification induit l'évolution des surfaces suivantes :

- La création d'une surface dédiée à une nouvelle zone 1AUE de 4,47 ha,
- La diminution de la surface de la zone 2AU de 4,47 ha.
- L'augmentation de la surface de la zone 1AU de 3,049 ha,
- La diminution de la surface de la zone 2AU de 3,049 ha.

De plus, la présente modification induit l'augmentation de la surface en emplacement réservé de 11,6 ha.

### 3.4 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification induit l'évolution du règlement graphique :

- Pièce 5 – Règlement : pièce graphique au 1/5 000ème.
- Plan du zonage et des réservations au 1/5 000ème.

### **3.5 IMPACT DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU P.L.U. APPLICABLE**

La présente modification induit la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur de « Rivière » et la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur de « Au Prat » (nommé précédemment « Matelinotte »).

### **3.6 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE**

La présente modification amène à actualiser les pièces écrites du Plan Local d'Urbanisme en ajoutant le règlement de la nouvelle zone 1AUE, et en reprenant les articles modifiés.

## PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées devront être substituées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
Orientations d'Aménagement et de Programmation	3	Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Rivière » Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Au Prat »
Règlement : Pièce écrite	4	Ajout de la rédaction du règlement de la nouvelle zone 1AUE et modification de la notice d'utilisation le Titre 1 – dispositions générales, du préambule des zones U, UY, 1AU, A et N ainsi que des articles U5, U11, U14, U15, U16, UY2, UY5, UY14, UY15, UY16, 1AU5, 1AU14, 1AU15, 1AU16, 2AU5, 2AU14, 2AU15, 2AU16, 2AUY5, 2AUY14, 2AUY15, 2AUY16, A2, A5, A6, A9, A10, A14, A15, A16, N2, N5, N6, N9, N10, N14, N15 et N16.
Règlement : Pièce Graphique	5	Plan du zonage et des réservations au 1/5 000ème, secteur « Rivière », secteur de « AU Prat » et secteur de « La Garosse ».