

COMMUNE DE VIRSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRETÉ	APPROUVÉ
Révision générale	28 sept. 2007	13 sept. 2011	17 février 2015
Modification simplifiée n° 1	-	-	7 mars 2017
Modification n° 1	-	-	3 octobre 2017
Modification simplifiée n° 2	-	-	15 mai 2018
Modification n° 2	6 octobre 2020	-	13 décembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le maire,



Mairie de Virsac

105, route de la mairie
33240 VIRSAC

SOMMAIRE

1. Préambule	3
2. Explications sur le choix de la procédure.....	4
1.1 Les raisons de la procédure.....	4
1.2 Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure.....	4
1.3 Finalité de la procédure de modification du PLU	5
1.4 Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure	6
• Notification du projet de modification n° 2 du PLU aux personnes publiques associées	6
• Mise à l'enquête publique du dossier de modification n° 2 du PLU	6
• Entrée en vigueur de la procédure de modification n° 2 du PLU	7
• L'évaluation environnementale de la procédure	7
3. Eléments de contexte.....	7
4. Exposé des motifs de la procédure de modification du PLU.....	9
4.1 Exposé des évolutions apportées au règlement écrit	9
• Dispositions générales du règlement.....	9
• Exposé des modifications apportées au règlement écrit – Zones U et AU	9
• Exposé des modifications apportées au règlement écrit – Zones A et N.....	14
• Evolution des parties écrites réglementaires des zones 2AU et 2AUY	15
4.2 Exposé des évolutions apportées au règlement graphique	16
4.3 Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
• Explications générales	23
5. Etude d'incidence du projet de modification.....	36

1. Préambule

Le présent rapport a pour objet de présenter et exposer les motifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Virsac, approuvé par délibération municipale en date du 17 février 2015. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 mars 2017, accompagnée d'une modification n° 1 menée en parallèle, et approuvée le 18 juillet 2017. Ces procédures ont eu pour finalité de faire évoluer le classement de certaines zones, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une modification simplifiée n° 2, approuvée le 15 mai 2018. Cette procédure s'est donnée pour objectif d'apporter des ajustements au règlement écrit du PLU pour encadrer les extensions des constructions principales d'habitation et leurs annexes en zones A et N.
- Une modification n°1, approuvée le 3 octobre 2017 visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur économique 2AUy de la Rivière (passage en secteur 1AUy) et le secteur résidentiel 2AU du Prat (passage en 1AUy).

La présente procédure porte donc le nom de modification n° 2 du PLU.

L'évolution du PLU par cette procédure de modification a été prescrite par délibération en date du 6 octobre 2020.

La procédure est motivée par la nécessité de mettre en cohérence des règles de constructibilité plus adaptées à la réalité du terrain :

- Il convient d'apporter des modifications au PLU communal d'ordre rédactionnel et graphique.
- Il convient d'apporter des adaptations au PLU communal sur des erreurs matérielles de zonage.
- Il convient d'apporter des adaptations au PLU communal par rapport aux dernières études réalisées, de reprendre, ou de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de rendre les projets plus opérationnels, de promouvoir la mixité sociale et urbaine, de renforcer la centralité de bourg, de reprendre ou créer des emplacements réservés.

Suite à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal, le dossier de modification n° 2 du PLU sera soumis à une enquête publique, et ensuite, dûment approuvée par le conseil municipal.

2. Explications sur le choix de la procédure

1.1 Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Virsac est entré en vigueur antérieurement à certaines évolutions du Code de l'Urbanisme, qui ont conduit la collectivité à procéder à plusieurs évolutions. Celles-ci ont notamment eu trait à la redéfinition des zones ouvertes à l'urbanisation, à l'ouverture de possibilités de changement de destination en zones A et N, ainsi qu'à l'intégration de certaines évolutions légales ultérieures à l'approbation du PLU.

Cette adaptation du PLU est demeurée imparfaite, et a occasionné certains blocages réglementaires ; la collectivité souhaite donc procéder à de nouveaux ajustements du règlement du PLU afin d'en améliorer l'application, et de permettre à certains projets, portés par des administrés de la commune, de voir le jour.

Parallèlement, la collectivité poursuit sa réflexion sur l'aménagement du territoire communal, et souhaite, à l'occasion de la présente procédure, compléter le PLU par de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci permettront d'optimiser les gisements de foncier dans le bourg à destination de l'habitat, notamment dans une volonté d'accompagner la densification urbaine.

Concernant le plan de zonage, la modification sera l'occasion d'afficher un nouvel emplacement réservé, d'accroître une protection patrimoniale et de résorber une erreur matérielle, .

Ce projet de modification du PLU s'inscrit dans l'ambition de poursuivre le développement communal, dans un souci d'adaptation de la réglementation locale de l'urbanisme au regard des évolutions du territoire. La commune a donc engagé cette procédure de modification n° 2 du PLU.

Le choix de cette procédure s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant que :

- Les modifications apportées au PLU ne contreviendront pas aux orientations et prévisions de développement économiques déterminées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ces mêmes modifications, de par leur nature et en considération des termes de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, nécessiteront le choix d'une procédure de modification dite « de droit commun ».

1.2 Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux documents d'urbanisme que sont les PLU d'évoluer afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de permettre la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent, envisage de modifier le règlement écrit et/ou sa partie graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette procédure de modification est dite « de droit commun ». Néanmoins, cette possibilité de modification du PLU est limitée par les conditions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, précisant que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone « agricole » (A) ou une zone « naturelle et forestière » (N) ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Selon l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun doit se soumettre à enquête publique, réalisée conformément au Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsque celle-ci a pour effet, 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, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou soit d'appliquer l'article L131-9.

Selon l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure dite « simplifiée ». Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Néanmoins, il ressort des évolutions envisagées pour le PLU que la procédure de modification dite « de droit commun » est la procédure la plus adaptée légalement aux objectifs poursuivis par la collectivité. Elle impliquera donc la mise à l'enquête publique du dossier, suite à sa notification aux personnes publiques associées dans le respect des exigences de procédure imposées par le Code de l'Urbanisme.

1.3 Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les parties écrites et graphiques du règlement en référence aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le projet impacte les pièces suivantes :

- Pièce n°1 Rapport de présentation ; Il s'agit de la notice explicative, présentant le projet, les évolutions apportées aux autres pièces du PLU et les incidences.
- Pièce n°3 du PLU, Les orientations d'aménagement et de programmation :
 - Ajout de nouvelles OAP sectorielles dans le but d'encadrer les possibilités de densification de certaines parcelles se présentant comme des gisements fonciers d'intensification urbaine
 - Instauration d'orientations thématiques applicables dans tous les secteurs à OAP.
- Pièce n°4 du PLU, Le règlement écrit : Allègement de certaines dispositions du règlement écrit,

- Pièce n° 5 du PLU, Le plan de zonage :
 - Ajustement du contour de la zone U en vue de résorber une erreur matérielle,
 - Passage d'une zone AU (intégralement aménagée en secteur Ub),
 - Création d'un emplacement réservé,
 - Extension d'une protection patrimoniale sur un parc.

Ces modifications, en accord avec le PADD, visent notamment à faciliter l'application des règles du PLU, en les précisant. Elles permettront également de favoriser la densification urbaine, et de mieux articuler le PLU avec les souhaits du législateur en la matière.

Ces évolutions au sein du document d'urbanisme ne portent aucunement atteintes aux qualités de l'environnement communal. Il sera démontré l'absence d'incidences prévisibles des modifications opérées par la présente procédure sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

1.4 Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure

- **Notification du projet de modification n° 2 du PLU aux personnes publiques associées**

Conformément à l'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 notifie le projet de modification aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

- **Mise à l'enquête publique du dossier de modification n° 2 du PLU**

Conformément à l'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 :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Selon l'article L153-43, à 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.

- **Entrée en vigueur de la procédure de modification n° 2 du PLU**

Selon l'article L153-44, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26. En l'occurrence, les dispositions applicables correspondront au cas des communes couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, le territoire de Virsac étant couvert par le SCOT du Cubzagais approuvé par délibération du 12 janvier 2011, et actuellement en cours de révision.

- **L'évaluation environnementale de la procédure**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, transposée au sein du Code de l'Urbanisme. L'article R104-12 issu du décret du 13 octobre 2021 précise les obligations incombant aux procédures de modification d'un PLU.

Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification prévue à l'article L153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée prévue aux articles L131-7 et L131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- De leur modification prévue à l'article L153-36, autre que celle mentionnée aux points précédents, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Le présent projet de modification sera donc soumis à un examen au par cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine.

3. Eléments de contexte

- ***Repères socio-démographiques***

La commune de Virsac, située dans le département de la Gironde au sein de la Communauté de Communes du Grand Cubzagais, est un territoire de 306 hectares situé dans le contexte de la campagne viticole du Blayais et des Côtes de Bourg, à l'entrée de l'agglomération de Bordeaux. La commune fait partie de l'aire urbaine de Bordeaux. Elle est située entre la RN 10 (Bordeaux – Poitiers, via Angoulême) et l'autoroute A 10 (Bordeaux –Paris).

Le péage Sud de l'A 10, véritable porte d'entrée sur le Bordelais, est implanté au cœur de la commune et fait pleinement partie de son identité territoriale.

La commune compte de 1 171 habitants en 2019 et a connu une forte dynamique de croissance de sa population depuis ces 2 dernières décennies. La progression de la population a été particulièrement marquée entre 2008 et 2013 (+1,7 %), et entre 2013 et 2019 (maintien d'un taux de +1,8 %).

La croissance de la population est nourrie par l'effet d'attraction de l'agglomération bordelaise et de l'attractivité des prix du foncier local. **Depuis 2008, le territoire a donc gagné + 202 habitants**, démontrant son attractivité résidentielle. Cette croissance est à la fois alimentée par la dynamique migratoire (+1.1 % entre 2013 et 2019).et la dynamique naturelle (+0,7 % entre 2013 et 2019) bien que moins impactante.

Au regard de la pyramide des âges, la commune n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population se traduisant par une augmentation de la proportion de toutes les tranches d'âge de plus de 60 ans. En 2008, les 60-74 ans correspondaient à 10.2% de la population alors qu'en 2019, ils représentent 15.7%. De même pour les plus de 75 ans dont la part dans la population communale est passée de 3.8% à 5.9% entre 2008 et 2019.

Cette croissance démographique s'est traduite par une hausse du nombre de logement, avec +87 logements entre 2008 et 2019. Force est de constater que la part des résidences secondaires comme celle des logements vacants n'a fait que diminuer. La commune ne compte ainsi que 1.0% de résidences secondaires et 4.8% de logements vacants ; Ces chiffres qui mériteraient d'être encore actualisés suite à la crise sanitaire, témoignent du caractère résidentiel et attractif de la commune. Il existe une réelle pression sur le territoire conduisant d'ailleurs la commune a travaillé avec l'EPF sur ses gisements fonciers dès 2020.

Virsac est une commune qui attire en particulier les familles d'actifs. La taille des ménages demeure d'ailleurs particulièrement importante (2.5 personnes par ménage).

Le portrait économique de la commune est dressé par le décompte, par l'INSEE, de 163 établissements sur le territoire en 2017 (emplois dits « au lieu de travail »), pour un taux de concentration de l'emploi de l'ordre de 35 points. La commune accueille ainsi 4 emplois pour 10 actifs domiciliés sur son territoire, soit un niveau d'autonomie moyen, mais cohérent avec son envergure rurale et compte-tenu de la forte concurrence de l'espace d'agglomération.

En outre, l'INSEE décompte 92 entreprises sur la commune au 31 décembre 2018, dont 37 soit 40,2 %, sont de type « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ». La commune compte également 25 entreprises de la construction (27,2 % des établissements). Le profil économique du territoire est donc caractérisé de « résidentiel ».

- Repères environnementaux

La commune connaît une occupation partitionnée entre vigne, diverses surfaces agricoles, grandes infrastructures routières et boisements. Les surfaces forestières sont les principaux supports de la trame verte et bleue locale. Le territoire ne comporte aucun réseau hydrographique. Il n'est concerné par aucune zone d'inventaire ou de protection de l'environnement.

L'urbanisation s'est opérée sur un mode principalement pavillonnaire, dans un premier temps de façon fragmentée et peu organisée, avant de se structurer autour de l'actuel bourg de Virsac. Cette artificialisation du sol s'est également opérée par l'implantation de l'autoroute A 10 et de la RN 10, cisailant le territoire. Il en résulte aujourd'hui une trame verte et bleue fragile et source d'enjeux majeurs de protection.

4. Exposé des motifs de la procédure de modification du PLU

4.1 Exposé des évolutions apportées au règlement écrit

- Dispositions générales du règlement

Le paragraphe n° 8 traitant des conditions de stationnement définit un nombre de places de stationnement à réaliser selon la surface des locaux autorisés dans les différentes zones et leurs secteurs. La notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), a été remplacée par la Surface de Plancher en 2012. L'actualisation est donc réalisée dans ledit paragraphe.

Un paragraphe n°9 est ajouté aux dispositions générales, en vue de rappeler que la commune à instaurer « le permis de diviser », s'agissant plus précisément, d'un dispositif d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Ce dispositif a été mis en place par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2022 sur l'ensemble du territoire communal en vue de mieux contrôler la densification.

- Exposé des modifications apportées au règlement écrit – Zones U et AU

Les différentes modifications présentées ci-dessous visent à améliorer l'application du règlement, en levant notamment certains freins réglementaires à des projets couramment portés à la connaissance de la collectivité. Les obstacles réglementaires en question ne sont pas justifiés au regard des objectifs poursuivis par le PADD.

Par ailleurs, des harmonisations et corrections mineures sont apportées en vue d'améliorer la lecture du règlement, sa cohérence juridique et son équité dans le traitement des cas particuliers.

Articles U1 et AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Le règlement est complété dans le but de prévoir l'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol que la collectivité juge comme non-souhaitable dans les zones U et AU car peu compatibles avec leur caractère résidentiel.

Ainsi, l'expression « terrains de camping et de caravanning » est remplacée par l'expression « terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ». Le règlement sera donc plus précis au regard de ces occupations, jugées incompatibles avec la préservation du voisinage résidentiel et des paysages des zones U et AU.

Il est également rappelé que le stationnement isolé (hors camping ou parc résidentiel de loisirs) et permanent (hors période d'hivernage) des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (comprenant les mobil-homes) est interdit.

Articles U3 et AU3 – Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le paragraphe sur la voirie est amendé dans une logique de cohérence d'ensemble. Les mêmes règles s'appliqueront en zone U et AU.

Concernant les accès, la modification du PLU est l'occasion d'introduire des dispositions qui permettront de mieux gérer les accès. Avec la densification du tissu, le nombre d'accès augmentent et il convient d'éviter de créer des risques pour la circulation. Il est ainsi rajouté au paragraphe sur les accès :

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A cela s'ajoute, une précision pour les terrains longeant des pistes cyclables, visant à limiter le nombre d'accès. En effet, la commune voit les divisions parcellaires se multiplier mais souhaite également garantir la sécurité des cyclistes...

- a) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - le terrain est longé d'une voie douce. Dans ce cas, également en cas de division parcellaire, il convient de privilégier un seul accès.

Ensuite, la modification est aussi l'occasion de redéfinir les normes sur la voirie. Par souci de cohérence, la largeur minimum de la chaussée pour les sens uniques est fixée désormais à 4 mètres dans les deux zones au lieu de 4 mètres en U et 3 mètres en AU.

Par ailleurs, initialement, l'article 3 des zones U et AU exigeait aussi une **largeur minimum de plate-forme** de « 10 mètres sauf dans les voiries en sens unique, ce minimum est alors ramené à 9.50 mètres ». Dans un souci d'économie des sols, de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, il est proposé de n'exiger que 8 mètres de largeur minimum de plateforme et 6.20 mètres pour les sens uniques (hors stationnement). Cette évolution visant à réduire les surfaces de voirie, ne remet aucune orientation du PADD en cause.

Articles U6/AU6 et U7/AU7 – Implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives

Ces articles sont complétés de façon à assouplir l'application du règlement pour les petites annexes. L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² sera dorénavant libre au regard des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives. Par ailleurs, la collectivité a souhaité assouplir les conditions d'implantation des piscines. Ainsi, leur implantation est dorénavant libre par rapport aux limites séparatives.

Ces modifications, réalisées dans les zones et secteurs destinés à l'habitat permettront à la collectivité de donner suite à des demandes d'implantation de petites annexes telles que des abris de jardins, sans compromettre les paysages ou les caractéristiques urbaines des parties actuellement urbanisées de la commune et découlent d'une ambition d'optimiser l'espace sur des parcelles de plus en plus petites.

En effet, le règlement, dans son écriture initiale, était de nature à bloquer l'utilisation optimale du foncier dans ces zones résidentielles.

Articles U8 et 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux constructions non-contigües à l'intérieur d'une même propriété est fixée à 4 mètres minimum.

Toutefois, il est proposé d'exclure de l'application de cette disposition les annexes de moins de 20 mètres² d'emprise au sol, et les piscines, pour des raisons analogues à celles justifiant la modification des articles 6 et 7 c'est-à-dire l'optimisation des sols et du fait que du point de vue visuel, elles ont moins d'incidences que les constructions plus importantes.

Dans un souci de cohérence et d'harmonie du règlement, cette règle est également dorénavant précisée dans chacune des zones délimitées par le PLU (U, AU, A et N).

Articles U11 et AU11 – Aspect des façades, des couvertures, des clôtures et des annexes

Concernant l'aspect des façades, la collectivité a souhaité préciser les termes de son règlement pour en faciliter l'interprétation. Les modifications correspondent également à des cas de blocage éprouvés par la collectivité dans l'instruction de certaines demandes de construire.

La rédaction initiale du règlement était la suivante :

« 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 ».

Il est donc proposé la nouvelle rédaction suivante par souci de clarté auprès des pétitionnaires :

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

*Les matériaux composant les façades **des constructions principales, des extensions et des annexes** doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.*

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

La collectivité a jugé qu'ainsi formulée, cette modification était de nature à faciliter la lecture du règlement.

Concernant les couvertures, la collectivité a souhaité procéder à certains éclairages et notamment préciser que les toitures à une pente et les toitures terrasses étaient autorisées pour les extensions...

A l'expression « *les vérandas, pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé)* », sont ajoutés les termes de « *pergolas et carports* » afin que le champ d'application du règlement soit élargi à ces aménagements qui vise à réduire l'exposition au soleil.

Par ailleurs, la collectivité a souhaité exclure les annexes de moins de 20 mètres² de toute réglementation concernant les couvertures. Cette nouvelle disposition permettra d'assouplir l'application du règlement.

Concernant les clôtures, il est proposé d'introduire le paragraphe par des rappels de "bon sens" visant à des aménagements plus qualitatifs. La commune souhaite notamment insister sur l'aspect des murettes et l'obligation de ne pas laisser les murettes en parpaings bruts.

Le paragraphe est ainsi complété par une nouvelle introduction :

« La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont prosrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). »

Le règlement vient ensuite préciser certains points dans les secteurs Ua, Ub et 1AUh, qui étaient parfois mal interprétés à l'instruction pour les clôtures sur rue. La formulation proposée vise à clarifier les termes du règlement et ne laisser aucune ambiguïté sur l'application des normes et notamment des normes de hauteurs aux clôtures le long des voies et emprises publiques.

Ainsi La disposition c) relative aux clôtures sur rue est précisée comme suit :

c) Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

En lieu et place de l'ancienne formulation car la commune a constaté que pour le mur surmonté d'un grillage, sans rien de fixer, les clôtures étaient très hétérogènes avec des murettes de toute taille, altérant la qualité de l'interface avec l'espace public.

« 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. »

Le règlement pour les clôtures en limites séparatives quant à lui est assoupli de façon à donner davantage de marges de manœuvre aux propriétaires souhaitant clore leur terrain. Initialement, le règlement prévoyait d'encadrer l'aspect des clôtures tant sur les limites de voiries que sur les limites séparatives.

La disposition d) relative aux clôtures séparatives est donc allégée pour ne contenir plus qu'une règle de hauteur. Cet allègement se justifie notamment au regard de l'absence relative de lien visuel entre les limites séparatives et le domaine public, dans la plupart des cas. La collectivité considère que la réglementation de l'aspect de ce type de clôture est superflue et ne répond pas aux orientations du PADD.

Il est ensuite ajouté que « **sauf dans le secteur Ua, les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.** ». Cette dernière disposition vise à faciliter le stationnement sur les espaces privés pour ne pas encombrer les rues et empiéter sur les pistes cyclables et les trottoirs. Elle ne s'applique toutefois pas au secteur Ua, le plus patrimonial du territoire où le retrait est compliqué et ne serait pas cohérent avec le tissu existant.

Concernant les annexes, il est précisé par le règlement que les annexes de 20 mètres² ou plus doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. L'emprise au sol n'était auparavant pas précisée par le règlement. Ainsi, les petites annexes telles que les abris de jardin pourront bénéficier d'une certaine souplesse de la part du PLU.

Des harmonisations sont réalisées entre zones afin d'améliorer la cohérence du règlement :

- Les règles d'aspect extérieur formulées pour les constructions à usage d'habitation sont homogénéisées dans toutes les zones, car elles comprennent toutes des habitations existantes susceptibles de faire l'objet de travaux.
- Dans le même esprit, les règles d'aspect extérieur sont homogénéisées entre la zone UY et la zone 1AUy, partageant la même vocation de développement économique, et dont les disparités réglementaires n'étaient pas justifiées.

- Concernant les bâtiments agricoles, force est de constater qu'à ce jour, aucune distinction n'était opérée entre le règlement portant sur les habitations et sur les constructions agricoles bien que le premier paragraphe sur les façades concernait bien les bâtiments agricoles. Il est donc proposé de préciser expressément les dispositions qui s'appliquent aux bâtiments agricoles et de les distinguer des dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation.

Article U13 et AU13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations – espaces boisés classés

Il s'agit de préciser que les aires de stationnement seront arborées plutôt que plantées. La commune veut imposer la plantation de nouveaux arbres.

Le règlement est donc ainsi modifié :

« Les aires de stationnement extérieur de 4 emplacements ou plus, **devront être arborées** à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements et **devront être perméables pour tout ou partie** ».

Il conviendra donc de recourir à des pavés joints enherbés, des dalles alvéolés engazonnés ou non, du béton ou enrobé poreux...

Enfin, il est introduit la notion de surface non imperméabilisée et imposé dans la zone AU que **“L'unité foncière de chaque nouveau projet devra être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de 10 % minimum »** ;

Il s'agit là d'une norme minimum visant à éviter l'imperméabilisation complète des terrains et qui s'imposera pour tous les projets à savoir les opérations d'ensemble comme les opérations individuelles.

• Exposé des modifications apportées au règlement écrit – Zones A et N

Articles 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives

Les règles nouvellement adoptées en zones U et AU sont ici dupliquées au sein des corpus réglementaires des zones A et N, dans un esprit de cohérence. Il est rappelé que l'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² sera dorénavant libre au regard des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives. L'implantation des piscines est dorénavant libre par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle formulée dans le corpus réglementaire des zones U et 1AU est ici dupliquée au sein des corpus réglementaires des zones A et N, dans un souci d'harmonisation et de cohérence globale du règlement du PLU.

Article 11 – Aspect des façades, des couvertures, des clôtures et des annexes

Une nouvelle fois, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions d'habitation sont homogénéisées entre zones.

Néanmoins, il est précisé que, dans le cas des couvertures, les bâtiments d'exploitation agricole (zone A) et forestière (zone N) ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures, ceci afin de ne pas bloquer l'émergence de projets

relatifs à ce type d'activités économiques. Dans le cas présent, la modification du PLU permettra d'offrir davantage de souplesse d'application au règlement, qui était auparavant excessivement rigide.

Concernant les clôtures, la finalité de la présente modification du PLU est de parvenir à une cohérence des règles d'aspect extérieur entre les différentes zones. Il est donc proposé la rédaction suivante en place de la précédente :

« 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 seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,*
- soit d'un mur plein surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,*
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 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 mètres.

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

Dans le même esprit, le règlement des zones A et N prévoira dorénavant que les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal, en cohérence avec le règlement des zones U et AU.

• Evolution des parties écrites réglementaires des zones 2AU et 2AUY

Il est rappelé que les zones 2AU et 2AUY sont voués à une urbanisation à long terme, justifiant pour le règlement du PLU l'établissement d'un principe d'interdiction de toute construction nouvelle, à l'exception des constructions qui seraient liées à un motif d'intérêt général (travaux publics, équipements, réseaux...).

A l'occasion de cette modification du PLU, il a donc été procédé à un allègement des corpus réglementaires de ces deux zones afin d'améliorer la fluidité de lecture du règlement. Ainsi, seules sont maintenues, les règles des articles 6 et 7, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La collectivité prend acte qu'à l'occasion d'une future modification du PLU, le basculement éventuel de ces zones en zones 1AU et 1AUY permettra de leur attribuer les règles d'urbanisme nécessaires à la maîtrise des futures opérations qui y seront menées.

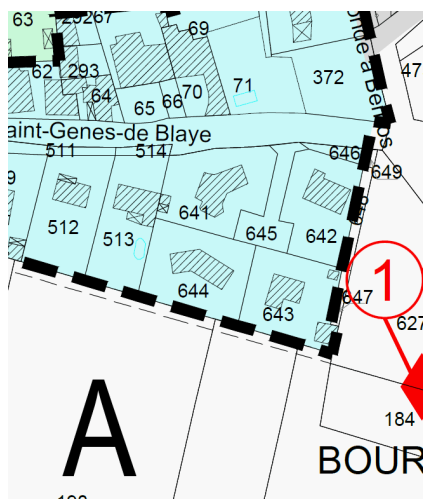
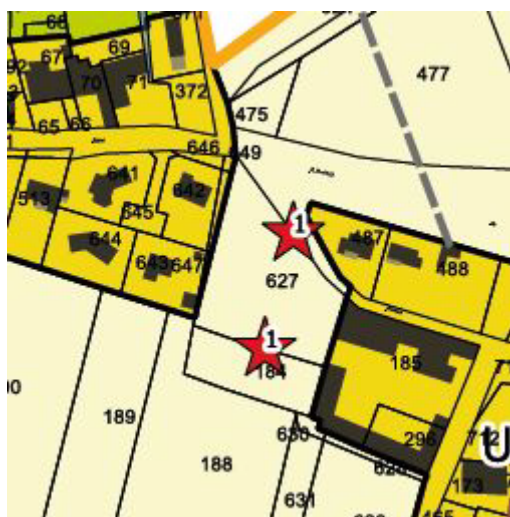
4.2 Exposé des évolutions apportées au règlement graphique

A noter que la présente modification a été l'occasion de numériser le plan de zonage. Ce dernier était en format pdf inexploitable et surtout sur un plan de cadastre non à jour.

Correction d'une erreur matérielle

A l'occasion de la présente procédure, la collectivité a souhaité résoudre le cas problématique d'une propriété grevée par une erreur de délimitation de la zone U par rapport à la zone A. Il ressort que la propriété en question est formée par deux parcelles adjacentes (parcelles 648 et 647), dont l'une a été classée en zone A, en dépit de son caractère solidaire de la propriété. Outre l'observation directe du terrain, il ressort que cette solidarité est attestée tant par la configuration cadastrale des lieux que par la photographie aérienne.

L'adaptation du PLU consistera donc dans le reclassement de la parcelle exclue de la zone U, pour parfaire l'unité du règlement graphique et en améliorer la cohérence par rapport aux objectifs initialement poursuivis par la collectivité au regard du PADD et de l'ensemble du plan, s'agissant donc bien de la correction d'une erreur matérielle.

<i>Règlement graphique avant modification</i>	<i>Règlement graphique après modification</i>
	

Prise en compte de la disparition du dispositif de PAPAG sur les secteurs de La Rivière et du Prat

Plusieurs secteurs à orientations d'aménagement et de programmation classés en 1AU, étaient soumis à l'application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme depuis la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 3 octobre 2017. Cet affichage sur le plan de zonage visant à contrôler l'ouverture effective de la zone à

urbaniser sous réserve d'un projet d'ensemble cohérent répondant aux objectifs de la commune, aura donc 5 ans au 3 octobre prochain.

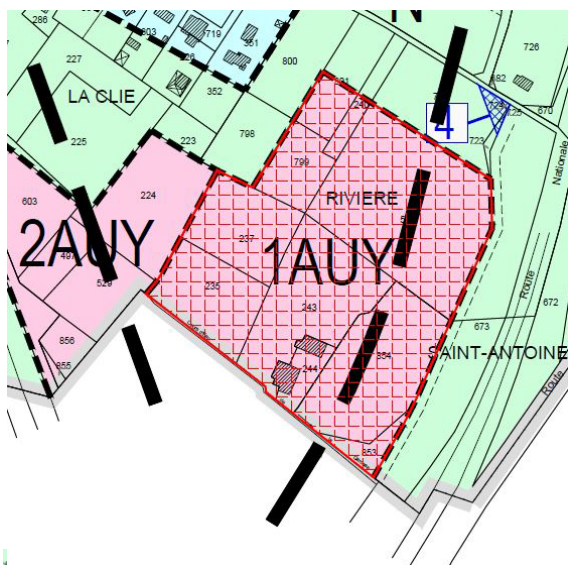
Pour rappel, l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]

*5° 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. »*

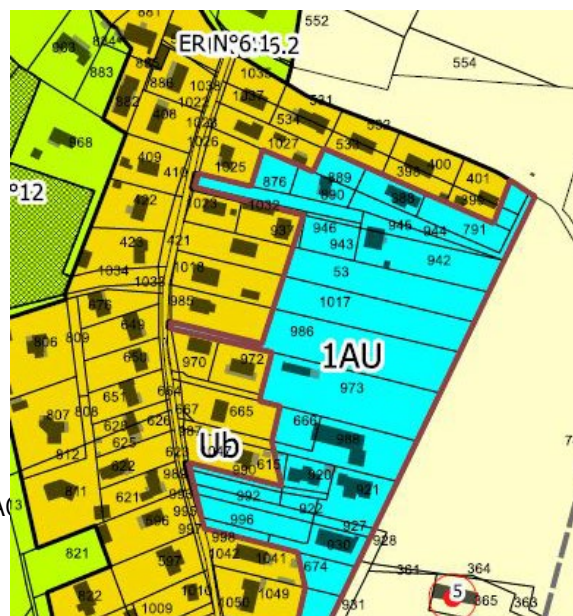
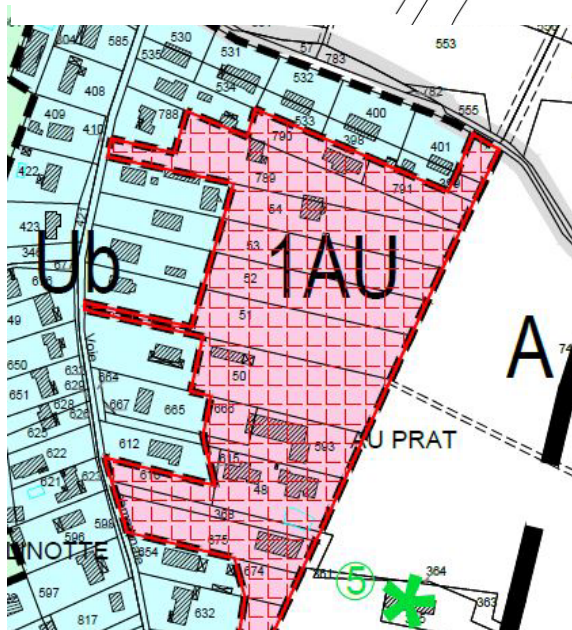
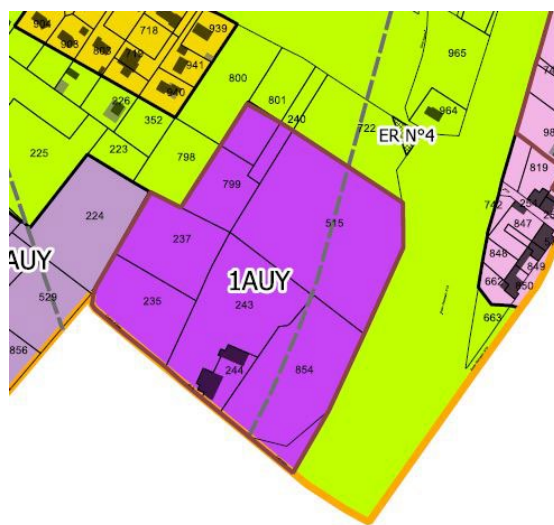
En conséquence, en l'absence de projet global, cette servitude disparaîtra au 3 octobre 2022. La présente procédure de modification dont l'approbation sera ultérieure à cette date, est l'occasion d'actualiser le plan de zonage et d'acter la disparition de ce dispositif. La commune a néanmoins souhaité retravailler Les 'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs pour encadrer davantage les aménagements (cf paragraphe sur les OAP).

A noter que le secteur de la Rivière (1AUy) ayant donné lieu à une opération d'aménagement, cette servitude n'a plus de motivation.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Création de deux nouveaux emplacements réservés

La modification du PLU est également l'occasion de mettre en place deux nouveaux emplacements réservés en vue de conforter la trame boisée du territoire..

La commune a effectivement entrepris de conserver et de conforter ses surfaces boisées via de nouvelles plantations. Il s'agit de réaliser des aménagements paysagers, d'îlots structurants denses et de recréer des continuités d'espaces arborés.

Pour rappel, selon les informations du service agriculture et forêt de la DDTM telles que communiquées à la commune dans le porter à connaissance des services de l'Etat en 2015, la superficie boisée de la commune de Virsac était de 15 ha représentant un taux de boisement d'environ 4%.

Les services alertaient donc les élus, précisant qu'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. »

La commune de Virsac a tenu compte de cette donnée lors de l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en axe 1 (page 3) :

Extrait du PADD

Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune, en protégeant les espaces boisés de la commune ;

- *en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport,*
- *en ponctuant les espaces ruraux (boisements relictuels),*
- *dans la partie sud de la commune en « porte d'entrée de commune » (lien avec le futur « Parc d'Aquitaine »)*

Par ailleurs, la communauté de communes du Grand Cubzaguais a élaboré un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Dans le diagnostic de la qualité de l'air, la commune de Virsac est identifiée comme sensible. Sur le territoire de la communauté de communes du Grand Cubzaguais, quatre communes sont considérées comme sensible à la dégradation de la qualité de l'air. La détermination des communes sensibles est réalisée à partir des constats passés de dépassement de valeurs limites réglementaires, de données de modélisation disponibles et d'émissions de NOx (oxydes d'azote).

La méthodologie mise en œuvre a permis de délimiter des zones dans lesquelles les valeurs réglementaires sont dépassées et sont fonction de la sensibilité propre du territoire (zones habitées, écosystèmes sensibles). Ainsi sont identifiées comme sensibles les communes qui, du fait de la pollution de fond et/ou de proximité, se trouvent en situation de dépassement ou de dépassement potentiel et qui contiennent des zones habitées ou des zones naturelles protégées.

Sur le territoire de la communauté de communes du Grand Cubzaguais, il s'agit des communes de Cubzac- les-Ponts, Saint-André-de-Cubzac, Val de Virvée et Virsac.

Le PCAET dans son axe 3 : Aménager un territoire résilient face aux changements climatiques, **préconise de renforcer la résilience des écosystèmes en protégeant et restaurant les écosystèmes sensibles.**

La commune s'est donc lancée dans un projet paysager qui porte sur un objectif clair, celui de la biodiversité dans une opération de reconquête du végétal dans nos paysages. L'idée est de faire cohabiter l'homme, la flore et la faune dans un environnement de végétation importante, élément d'architecture organique et environnementale structurant de la commune et répondant aux problématiques du territoire.

Les grandes lignes comme le rétablissement de sous-bois favorisant le bon humus forestier pour la croissance des arbres est prévu. La création d'espaces arborés avec l'insertion de niches à oiseaux et d'hôtels à insectes sont présents tout comme la plantation de vivaces abondantes, ceci permettant la pollinisation des espèces animales.

Plusieurs projets de plantations ont d'ores et déjà été entrepris par la commune, et la modification du PLU est l'occasion de poursuivre cette démarche.

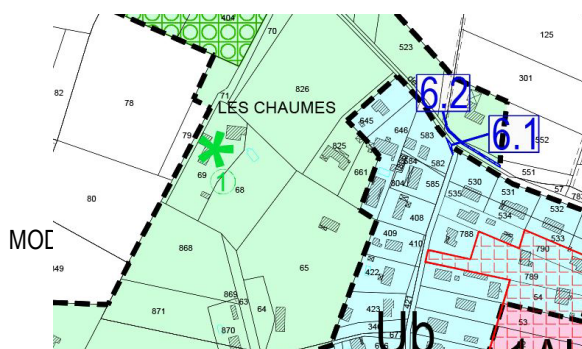
Deux secteurs sont à ce jour identifiés par la collectivité comme prioritaire. Ils n'appartiennent pas à la commune qui a donc décidé de recourir à l'emplacement réservé.

Le projet porte tout d'abord sur les parcelles 64/65 et 68 classées en zone Naturelle et Forestière (N) pour une surface de 1.0ha. Cet emplacement sera donc destiné à la commune.

Localisation du projet (Source : IGN)



Extrait du zonage avant modification



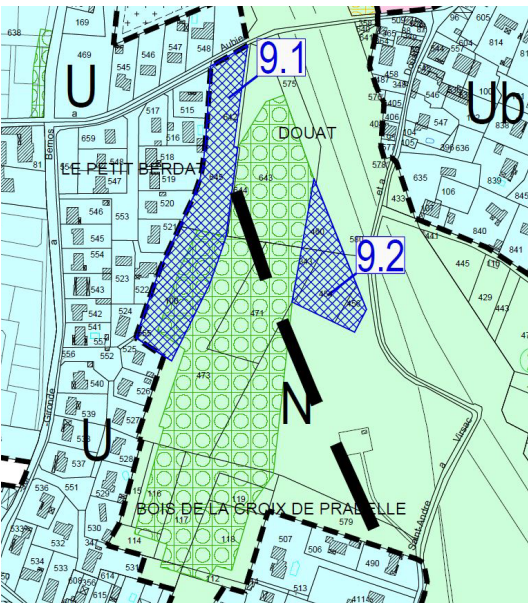
Extrait du plan de zonage après modification



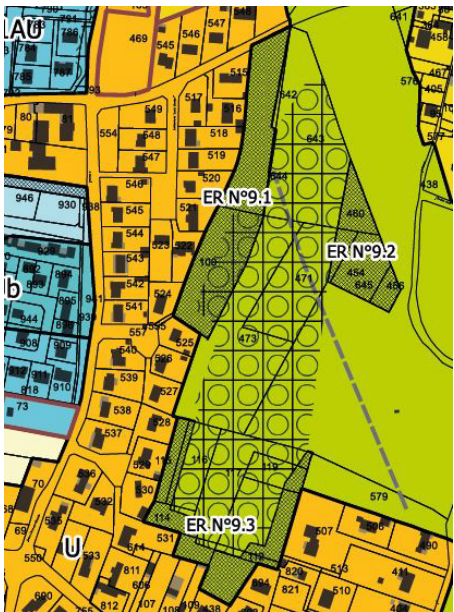
Le second emplacement réservé que la commune souhaite afficher se situe autour du secteur du bois de la Croix de Pradille, sur les parcelles 114, 531, 138, 112, 118 119 et 579 sur une surface de l'ordre de 5300m².

Le projet consiste mettre en place un emplacement réservé 9.3 dont l'objet est le même que celui des emplacements 9.1 et 9.2 c'est-à-dire « maintien et création d'un espace vert » en vue de créer une forêt urbaine.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



L'objectif au travers de ces deux emplacements réservés, sera de créer des oasis de nature au sein d'un site très urbanisé (construction et infrastructures) pour le bien-être des riverains et de créer un micro-climat qui refroidit la température ambiante autour de la végétation. Cette végétalisation pourra permettre aussi d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

Tableau des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés		
(art. L. 151-41 du code de l'urbanisme)		
1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'espace public.
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de la Garosse afin de réaliser un parcours de santé

ME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	DESTINATAIRE	OBJET
1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD 115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3/RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3/RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115/VC3
5	Commune	Aménagement VC9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133/VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'un espace public
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.3	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de la Garosse afin de réaliser un parcours de santé

Extension d'une protection patrimoniale et classement d'un secteur AU en U

Dans son projet de PLU initial, la commune a eu recours aux dispositifs de l'article R 151-41-3° du code de l'urbanisme permettant d'afficher des sites, secteurs ou éléments ponctuels à protéger.

Rappel de l'article R151-41-3° du code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : [...] »

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article [L. 151-19](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

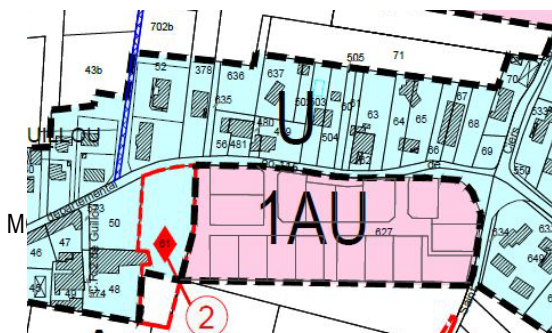
Dans le cadre de ce dispositif, le plan de zonage affiche ainsi des espaces de nature sanctuarisés, correspondant le plus souvent à des parcs arborés.

Or à l'occasion de la présente procédure de modification, la commune a souhaité élargir l'élément n°2 s'agissant d'un parc le long de la route départementale 115 qui jouxte une opération de lotissement. Le tout participe à végétaliser et aérer la zone urbaine autour d'une maison ancienne d'intérêt patrimonial également.

Extrait de la photo aérienne



Extrait du zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Compatibilité avec le PADD :

Orientation : Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune

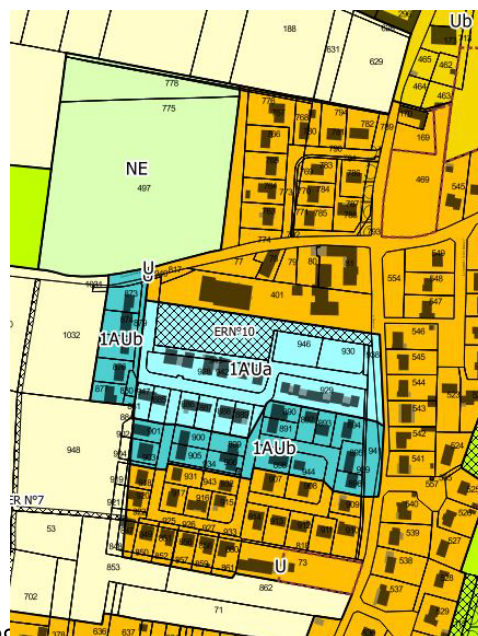
- Repérer les éléments du paysage lié à l'activité agricole ou aux éléments naturels au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

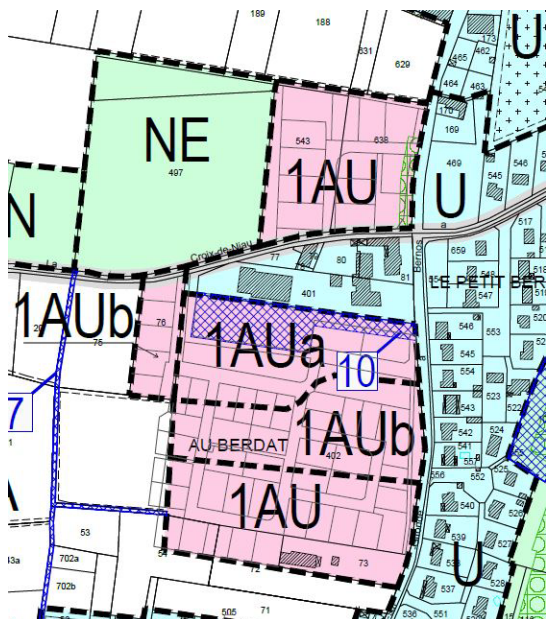
Par la même occasion le secteur 1AU désormais intégralement urbanisée suite à plusieurs opérations de lotissement, passe en zone U. La modification est ainsi l'occasion d'inclure en zone Ub, tous les secteurs AU aménagés du secteur.



Extrait du zonage avant modification

Extrait du plan de zonage après modification





Les secteurs 1AUa et 1AUb sont toutefois conservés, présentant un règlement spécifique en termes de destinations notamment.

4.3 Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

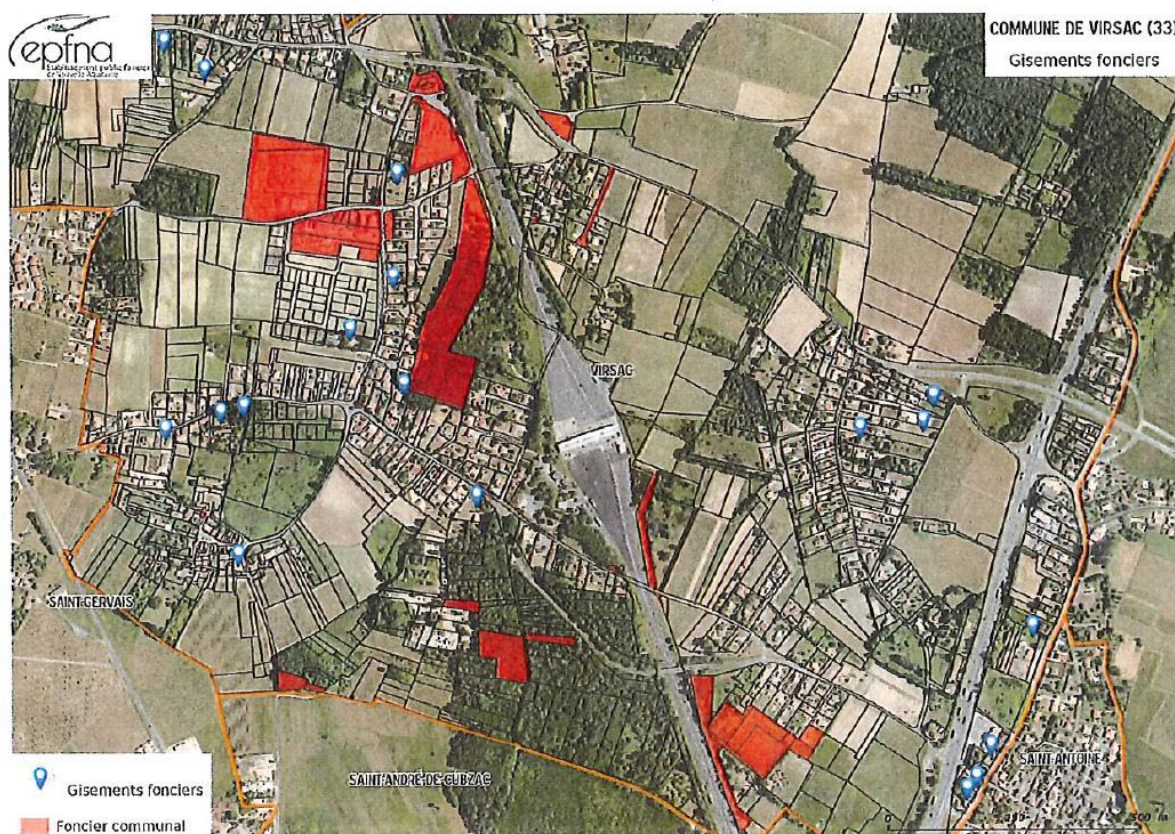
- **Explications générales**

La commune de Virsac s'est engagée dans un travail d'étude des gisements fonciers de densification urbaine avec l'appui technique de l'Etablissement Public Foncier de la Région Nouvelle Aquitaine, lequel a défini les emprises en question et procédé à leur évaluation au plan de la faisabilité.

L'étude des gisements fonciers a été conduite en août 2020.

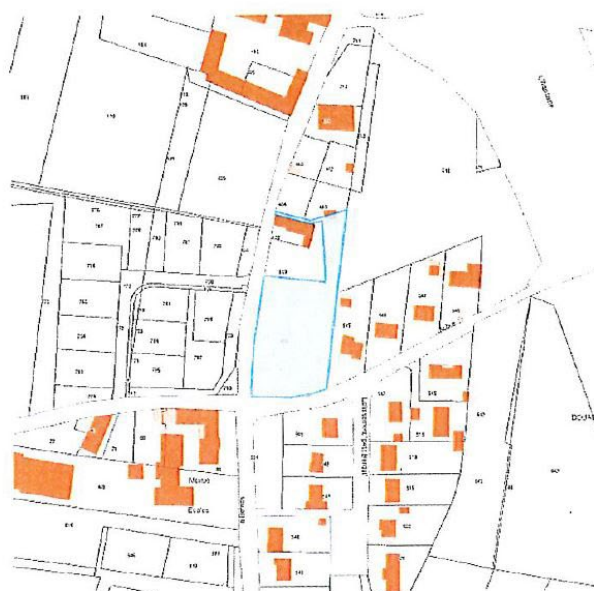
Extrait de l'étude des gisements (source : EPF)

Superficie totale des fonciers repérés : 37 988 m² de surface au sol



Site n°3 :

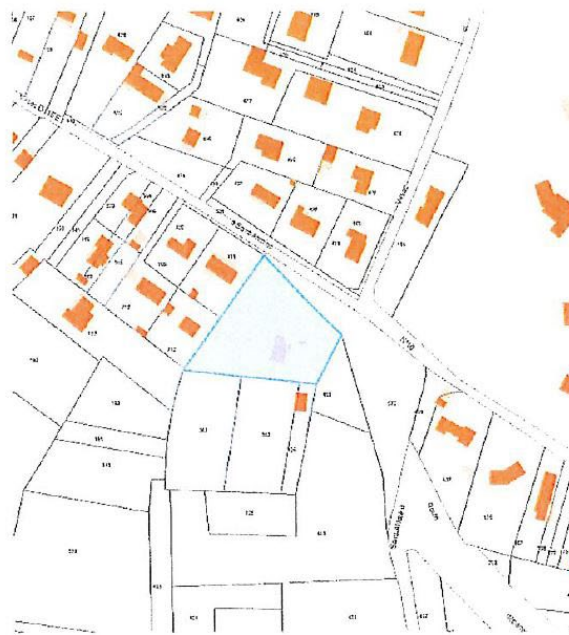
Parcelle	Section AO n°469
Adresse	BOURG DE VIRSAC
Surface au sol	2117 m ²
Surface bâti	Sans objet
Nature	Non bâti
Année de construction	Sans objet
Zonage du PLU	U



Informations sur les propriétaires :

Site n°11 :

Parcelle	Section C n°0465
Adresse	A LA GRÉRAU
Surface au sol	3480 m ²
Surface bâti	137 m ²
Nature	Bâti sur terrain propre
Année de construction	1989
Zonage du PLU	U



Site n°13 :

Parcelle	Section B n°0051p, 0052p, 0053p
Adresse	AU PRAT
Surface au sol	Environ 7830 m ²
Surface bâti	Sans objet
Nature	Non bâti
Année de construction	Sans objet
Zonage du PLU	U et LAU



Site n°17 :

Parcelle	Section B n°570, 569, 849, 572, 847, 742
Adresse	SAINT-ANTOINE
Surface au sol	291 m ² 128 m ² 226 m ² 984 m ² 572 m ² 301 m ² Total = 2503 m ²
Surface bâti	360 m ²
Nature	Bati sur terrain propre (maison et local professionnel)
Année de construction	1750
Zonage du PLU	UY



En découle que plusieurs emprises s'avèreraient intéressantes pour y conduire de petites opérations d'ensemble ce que le PLU actuel ne prévoit pas ni n'encadre.

Ainsi dans la présente modification, plusieurs orientations d'aménagement de secteur apparaissent.

Chacun des principaux secteurs identifiés dans l'étude de gisement fait donc l'objet d'une orientation d'aménagement. A laquelle s'ajoute une petite enclave.

Ces secteurs concernent des terrains majoritairement classés en zone U (secteur Ub) au sein de laquelle en l'absence d'OAP, la commune n'a pas de garantie sur l'optimisation des sols et la densification. Le projet s'inscrit bien dans une logique de développement durable visant à une utilisation économe des sols.

A ce jour, les orientations d'aménagement et de programmation avaient fait l'objet d'une modification n°1 portant sur l'aménagement du secteur. Les OAP concernaient les secteurs ci-dessous :

- Le Petit Berdat (Aménagement terminé)
- La Croix de Pradelle (Aménagement terminé)
- Douat (Zone 2AU)
- Matelinotte / Prat (Zones 1AU et Ub)
- Rivière (Zone 1AUy)

Les sites déjà aménagés (Le Petit Berdat, La Croix de Pradelle) disparaissent des OAP au profit de nouveaux sites tous classés en zone U :

- La route de la Mairie / Cimetière (secteur Ub)

- La route de la Mairie (secteur Ub)
- La route Saint-Antoine (secteur Ub)
- La rue du Piney (secteur Uy)

Ces OAP de secteurs visent à encadrer les accès, la gestion des franges urbaines, ainsi que la densité. La modification n'a pas d'incidence sur les droits à bâtir, elle porte sur le « comment bâtir ».

Justifications des OAP :

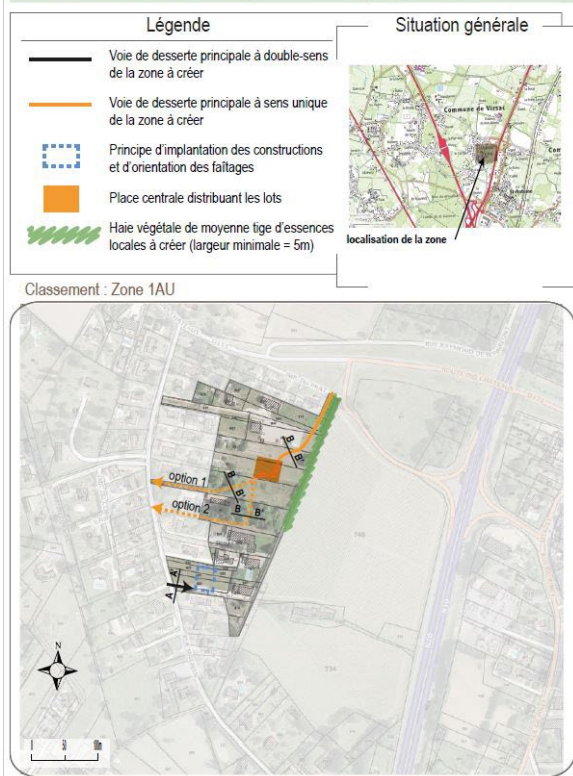
Les nouvelles OAP concernent toutes des emplacements avec une superficie conséquente au sein de l'enveloppe urbaine, qui laisse la possibilité, dans un souci d'optimisation de l'espace, d'entrevoir plusieurs constructions. En effet, en l'absence de contrainte particulière et en vue de densifier tout en garantissant la qualité du cadre de vie, en termes d'insertion paysagère (plantation en frange, plantations nouvelles), de sécurité (principe d'accès groupé, sens de circulation, aire de stationnement visiteurs), de mixité (place centrale, taille des lots) et de déplacements doux (piste cyclable...), il s'est avéré opportun de recourir aux orientations d'aménagement programmées. Ces dernières garantissent une logique d'aménagement d'ensemble qui permettra d'optimiser l'espace et de valoriser les futurs aménagements en évitant le coup par coup. En outre, ces orientations d'aménagement et de programmation aideront la commune dans la poursuite des objectifs du Programme Local de l'Habitat dans le sens d'une diversification de l'offre en logements.

Compatibilité avec le PADD :

Orientation : Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif de développement durable

- Respecter les enveloppes urbaines existantes et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain.

Ancienne OAP du lieu-dit « Au Prat »

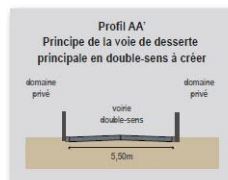


Principe d'aménagement :

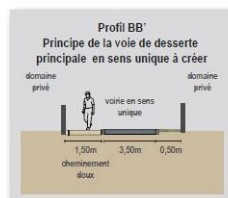
- Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.
- Il s'agit de faciliter et d'optimiser l'urbanisation complémentaire de ce quartier résidentiel.

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 urbaine.
- Par ailleurs, au sud, un principe d'implantation des constructions avec un accès commun et une orientation des faîtages imposés est proposé.



- 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 :



Février 2017

Nouvelle OAP du lieu-dit « Au Prat »

SECTEUR N° 2 – AU PRAT / MATELINOTTE



Classement : ZONE 1AU

Eléments de programmation

- Faciliter la densification de ce quartier résidentiel par l'accueil d'une ou plusieurs opérations, le tout dans une logique de schéma d'ensemble permettant d'optimiser l'espace.

Principes d'aménagement

- Surface de la zone AU libre (disponible): 1,2ha
- Densité moyenne du secteur à OAP : 13 logements/hectare
- Créer une voie de desserte traversante avec un sens de circulation connectant la RD 133 à la rue Magnan (limiter les placettes de retournement)
- Proscrire les sorties individuelles sur la rue de Magnan au profit d'accès groupés
- Végétaliser la frange Est au contact de l'espace agricole : plantation d'une haie bocagère jouant le rôle de pare-vent et pare-vue
- Organiser le futur quartier autour de placettes,
- Ne pas créer des places de stationnements tout le long des voies mais les ponctuer par des espaces végétalisés et prévoir un regroupement à hauteur de la place centrale
- Eviter de créer les accès individuels des futurs lots du côté de la voie douce et les orienter de manière prioritaire sur la place centrale,

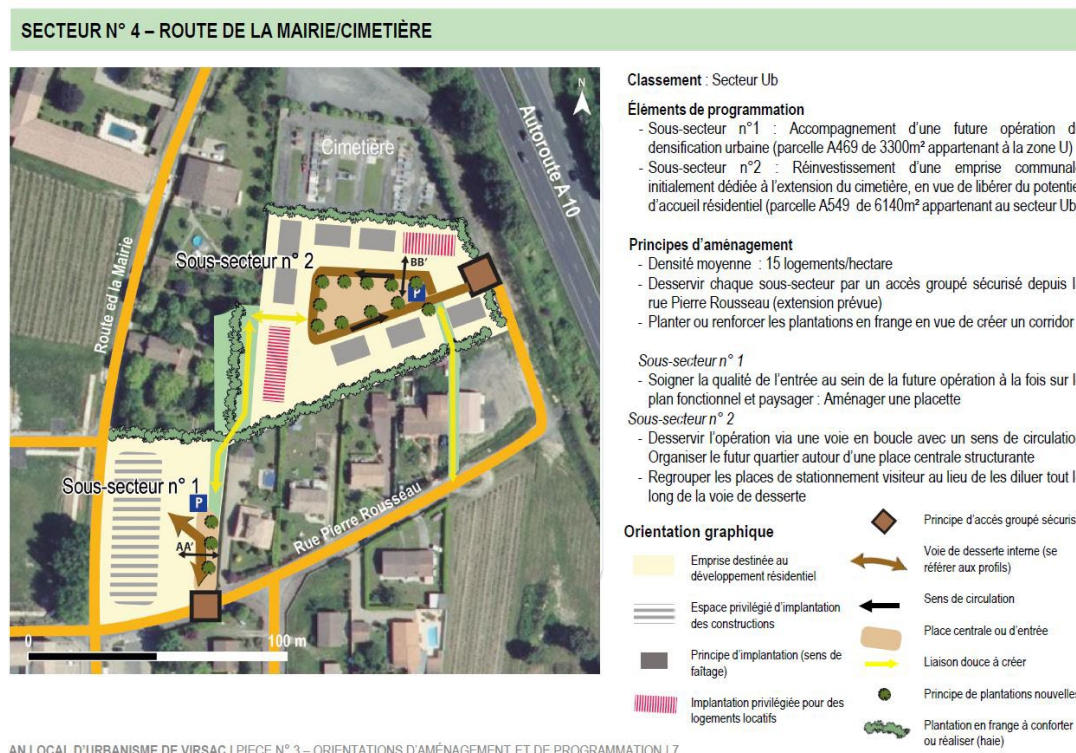
Orientation graphique

- Emprise libre destinée au développement résidentiel
- Emprise de la zone AU
- Principe d'accès groupé sécurisé (facultatif)
- Voie de desserte interne (se référer au profil BB')
- Sens de circulation
- Aire de stationnement visiteurs
- Place centrale desservant les constructions futures autour
- Plantation d'une haie en frange
- Principe de plantations nouvelles

« Au Prat » le projet vise à mieux cerner l'organisation d'ensemble et instaurer des objectifs de densité et de composition, là où l'ancienne OAP était muette. Compte tenu du contexte, fond de parcelle et de la nécessité de désenclaver via une nouvelle voie et de traiter la frange au contact de l'espace agricole, la densité attendue sur ce secteur sera moins conséquente que sur les autres secteurs et est fixée à 13log/ha.

L'Orientaion sur le secteur 2AU du Douat est maintenue.

Les autres orientations d'aménagement portent sur des terrains classés en zone U et repérés dans l'étude de gisement de l'EPF Nouvelle Aquitaine. Le projet de modification consiste à y garantir des aménagements cohérents et optimaux en termes d'espace.



Le sous-secteur n°1 est un beau terrain qui s'inscrit dans un contexte à dominante pavillonnaire très peu dense. Le projet consiste à optimiser cet espace au profit de plusieurs logements et éviter que ne s'y implante qu'une maison d'habitation. L'OAP entend néanmoins y limiter le nombre d'accès et un traitement du stationnement sur site.

Le sous-secteur n°2, au contact du cimetière, est actuellement enclavé et présente des contraintes de desserte. Le projet consiste donc à créer un accès principal depuis l'extrémité Ouest, dans le prolongement de la Rue Pierre Rousseau et de la desserte du cimetière, accompagné de liaisons douces traversantes vers le sud notamment une en direction du sous-secteur 1, en vue d'assurer la perméabilité du futur quartier (lien avec le tissu environnant) La commune souhaite par ailleurs y voir s'y réaliser un programme mixte avec du logement locatif et organiser le futur quartier autour d'espace commun de qualité (esprit de placettes ou espace vert central...). Enfin de nouvelles plantations y seront attendues dans le prolongement de la végétation en présence notamment pour créer un écrin de verdure.

SECTEUR N° 5 – ROUTE DE LA MAIRIE



Classement : Secteur U

Éléments de programmation

- Densifier, optimiser l'espace au sein de la zone résidentielle le long de la route de la Mairie (parcelle C 73)

Principes d'aménagement

- Surface : 1700m²
- Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Créer un accès groupé (unique)
- Soigner les espaces communs à l'entrée du site avec une placette et du stationnement visiteur groupé
- Attention à ne pas enclaver le bâti dans le fond
- Maintenir des surfaces végétalisées

Orientation graphique

- Emprise destinée au développement résidentiel
- Espace privilégié d'implantation des constructions
- Accès groupé sécurisé
- Placette d'entrée
- Espace végétalisé
- Frange à planter
- Principe de plantations nouvelles

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIRSAC | PIÈCE N° 3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 8

Le projet consiste expressément là encore à imposer un aménagement d'ensemble permettant de produire plusieurs logements sur une parcelle très bien située au regard du centre bourg. L'OAP insiste sur l'importance de préserver la végétation en présence et de la conforter via de nouvelles plantations en frange notamment du côté sud (espace agricole).

SECTEUR N° 6 – ROUTE SAINT-ANTOINE



Classement : Zone U

Éléments de programmation

- Se donner les moyens d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel de la commune le long de la route de la Mairie (parcelle C 73)

Principes d'aménagement

- Surface : 3500m²
- Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Créer un accès groupé sécurisé depuis le carrefour de la Route Saint-Antoine et de l'allée du Bois
- Traiter les abords de la route Saint-Antoine (espace planté, gestion des eaux pluviales...)
- Organiser le futur quartier autour d'un espace central structurant
- Regrouper les aires de stationnements visiteurs en évitant de les démultiplier tout le long de la voie
- Traiter les franges via le maintien et renforcement des plantations

Orientation graphique

- Emprise destinée au développement résidentiel
- Principe d'accès groupé sécurisé
- Voie de desserte interne (se référer au profil BB')
- Aire de stationnement visiteurs
- Place centrale
- Principe d'implantation (sens de faillage)
- Plantation d'une haie en frange
- Principe de plantations nouvelles

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIRSAC | PIÈCE N° 3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 9

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à profiter d'une belle emprise pour réaliser un programme d'aménagement d'ensemble avec plusieurs logements. Elle est aussi l'occasion d'y encadrer la desserte avec l'exigence d'un accès principal depuis le carrefour existant et d'éviter les sorties individuelles et les aménagements en drapeau. Il s'agit là encore de créer un petit quartier structurer autour d'une placette centrale.



Classement : Secteur Uy

Éléments de programmation

- Imposer un aménagement qualitatif des emprises encore disponibles pour le développement économique le long de la RN 10 – imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble visant à une bonne gestion de la desserte, des eaux pluviales et de l'insertion paysagère,

Principe d'aménagement

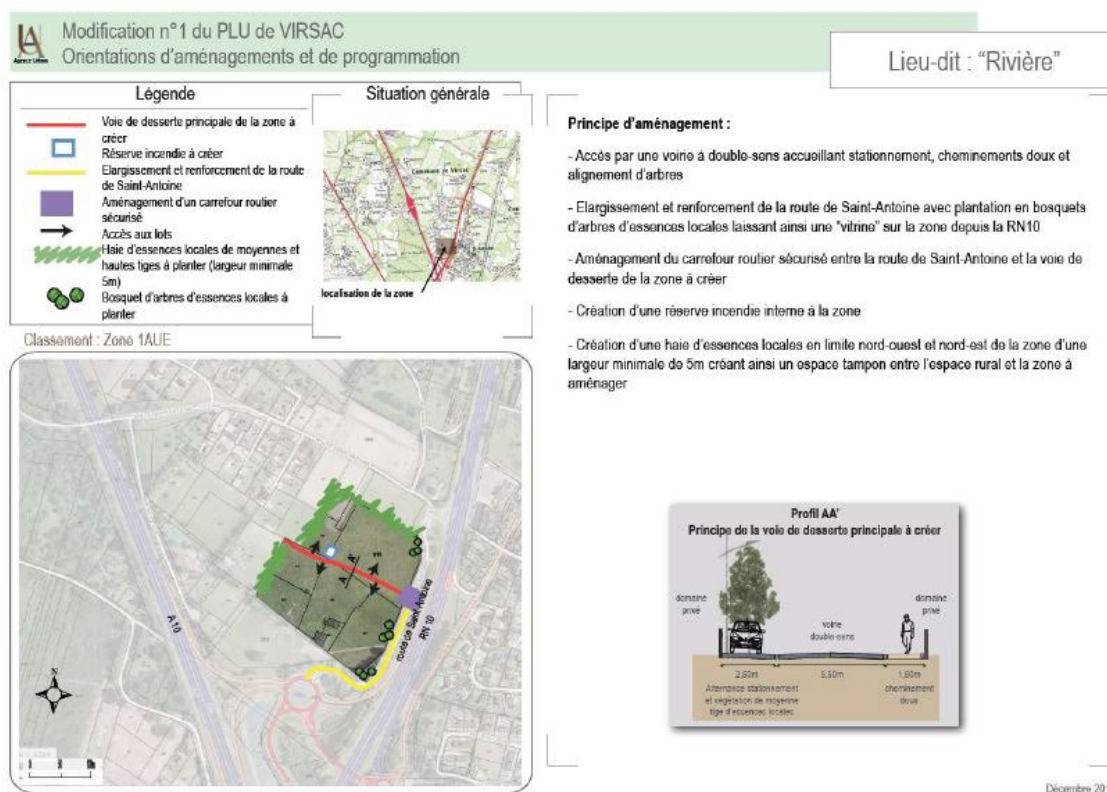
- Surface : 2,0ha
- Réduire le nombre d'accès depuis la rue du Pinet
- Tolérer d'éventuelles connexions avec les emprises déjà bâties environnantes
- Traiter les abords de la rue du Pinet (espace vert planté) : Les constructions seront en recul par rapport à la rue du Pinet
- Préserver les plantations et les renforcer au contact de la RN 10 pour maintenir un espace végétalisé tampon jouant le rôle de filtre paysager. Il s'agit aussi de réduire les surfaces imperméabilisées !

- Zone dédiée au développement économique (Uy)
- Principe d'accès groupé sécurisé
- Connexion potentielle
- Espace végétalisé
- Principe de plantations nouvelles le long de la Rue du Pinet
- Traitement paysager de la frange aux abords de la RN 10

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIRSAC | PIÈCE N° 3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 10

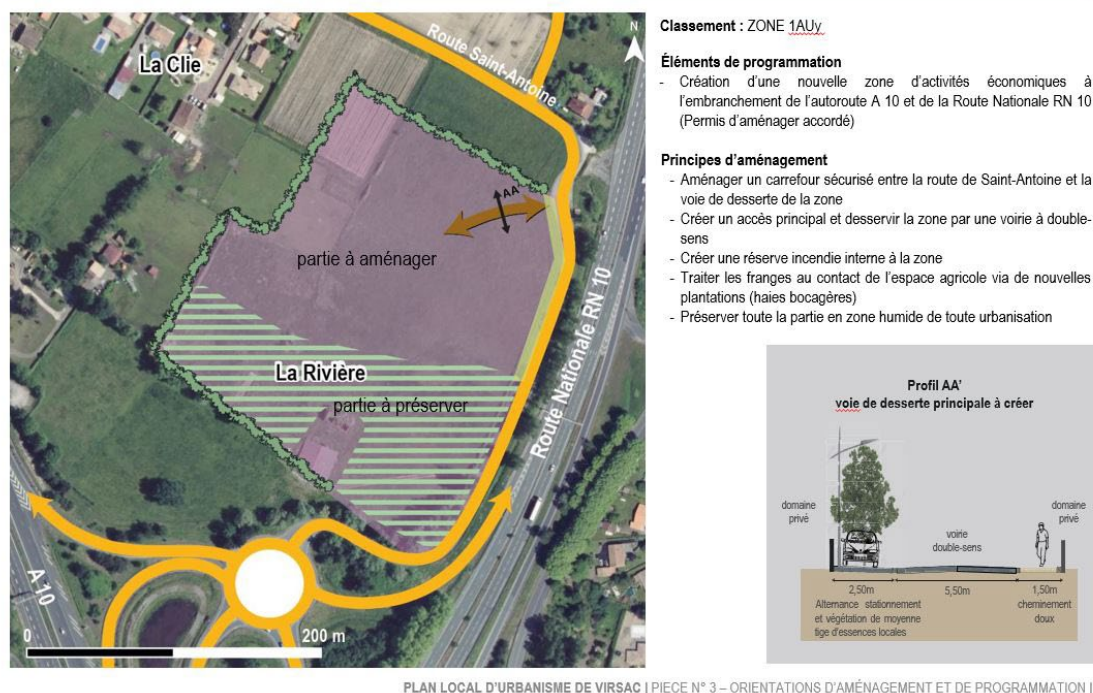
Cette orientation d'aménagement porte sur le développement économique. La commune souhaite éviter l'aménagement au coup par coup de cette emprise pour éviter d'y gaspiller l'espace et d'altérer l'image de la commune. Il s'agit donc d'orienter vers une réflexion d'ensemble et de valoriser les abords de la rue du Pinet. La commune souhaite que la vitrine depuis cette voie soit valorisée à minima via un accompagnement paysager (filtre végétal). La commune souhaite des plantations (mail).

Ancienne OAP du lieu-dit « Rivière » / Zone d'activités



Nouvelle OAP du lieu-dit « Rivière » / Zone d'activités – Pour précision le projet est en cours d'aménagement

SECTEUR N° 3 – LA RIVIÈRE



Cette orientation vise à tenir compte des projets entamés sur ce secteur notamment du projet de village d'activités qui a donné lieu à un permis d'aménager, accordé suite à de nombreuses études et une adaptation du projet pour tenir compte de zones humides. La commune prend acte de ce projet et consacre dans l'OAP la sensibilité de la partie sud du secteur à préserver.

Extrait du résumé non technique de l'étude d'impact

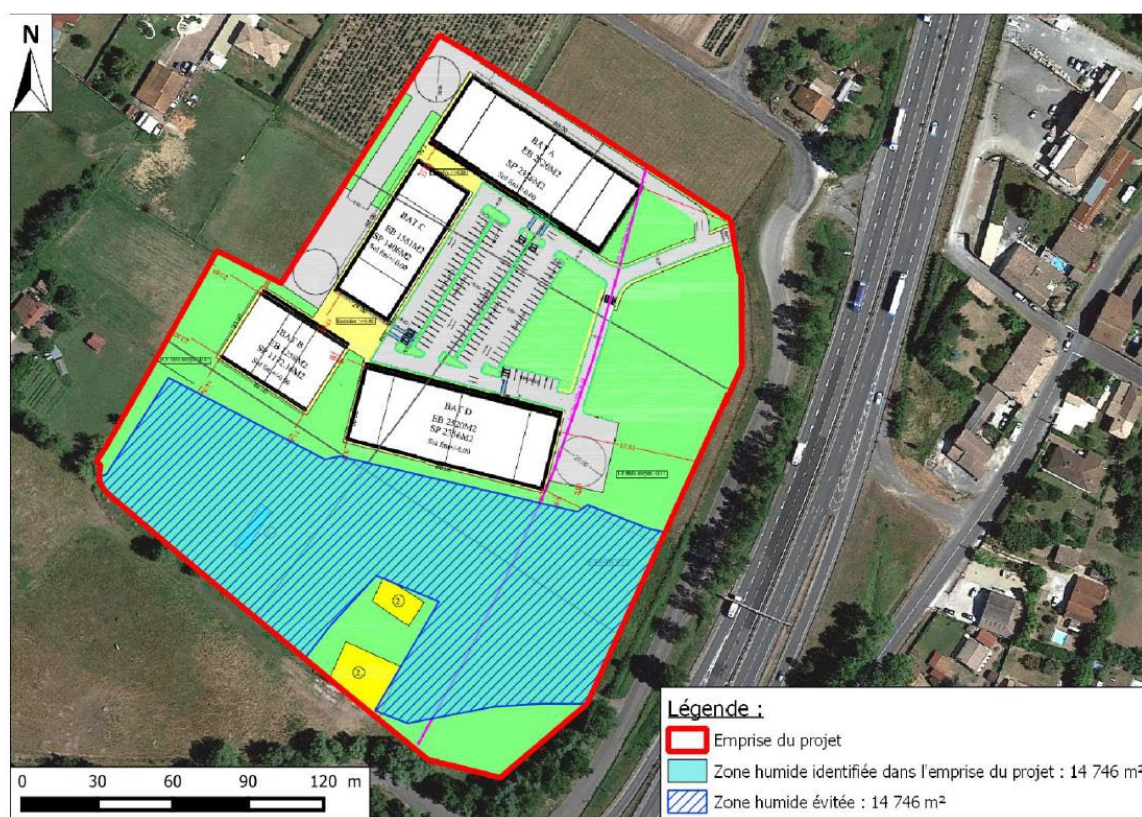


Figure 17 : Plan masse du projet – septembre 2021 (Source : A URBANIS)

Elle en profite pour lever la servitude L.151-41-5° du code de l'urbanisme.

Ces OAP de secteurs sont complétées par des dispositions communes valant **OAP thématiques**. Ces dernières s'inscrivent dans un souci de développement durable et abordent des thématiques devenues essentielles :

- Accès, voiries nouvelles à créer
- Composition urbaine
- Stationnement automobile
- Intégration paysagère
- Gestion du ruissellement pluvial
- Réseaux divers

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS : ORIENTATIONS THEMATIQUES

Accès, voiries nouvelles à créer

- Pour des raisons de sécurité, chaque opération devra être desservie par au minimum un accès groupé,
- Pour des raisons de fonctionnalité, il conviendra de se référer aux profils de principes ci-contre :
 - Profil AA' pour la voirie en double sens avec voie douce dédiée,
 - Profil BB' pour la voirie en sens unique avec voie douce dédiée,
 - Néanmoins des adaptations mineures (des largeurs notamment) pourront être tolérées au cas par cas,
- Pour des questions de sécurité, les accès aux lots depuis la voie de desserte principale, se trouveront prioritairement à l'opposé de la voie douce,

Composition urbaine

- Au sein de chaque opération, l'implantation des maisons devra présenter une diversité d'alignement, d'orientation et de forme,
- Dans un souci d'insertion paysagère, les constructions nouvelles devront revêtir un aspect extérieur semblable aux constructions avoisinantes,
- Les constructions devront néanmoins également prendre en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivant les critères donnés à l'article AU 15,

Stationnement automobile

- Il sera prévu trois places de stationnement par nouvelle habitation : 2 places minimum par logement (conformément au règlement écrit) + 1 place visiteur,
- Pour faciliter la desserte des lots, les deux places par logement seront réalisées en parking de midi;
- Dans un souci de gestion des eaux pluviales, les aires de stationnements visiteurs seront perméables pour tout ou partie et maillées avec des espaces paysagers et plantées de façon à ce que l'arbre fasse obstacle au débordement du véhicule sur les espaces verts. Néanmoins ces plantations devront être réfléchies en vue de leur assurer une chance maximale de survie,

Intégration paysagère

- Une attention particulière devra être portée aux espaces verts et de manière générale, à l'insertion paysagère de chaque opération qui pour rappel, devra être correctement décrite dans la notice paysagère à l'occasion des demandes d'autorisation,

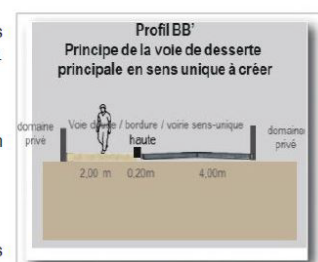
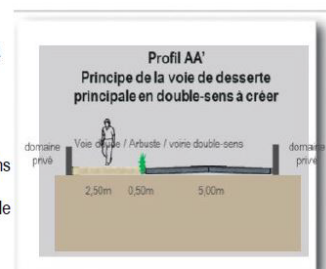
Gestion du ruissellement pluvial

- Les eaux pluviales devront par principe être traitées sur l'unité foncière de chaque opération,
- Les techniques « alternatives » au tout tuyau favorisant l'infiltration aérienne seront privilégiées. Ces techniques regroupent les noues et fossés, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, les bassins de stockage et d'infiltration, les toitures végétalisées, ou encore les puits d'infiltration...

Réseaux divers

- Tout projet fera l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires et les syndicats en charge des réseaux et de la voirie,

Profils de principe



5. Etude d'incidence du projet de modification

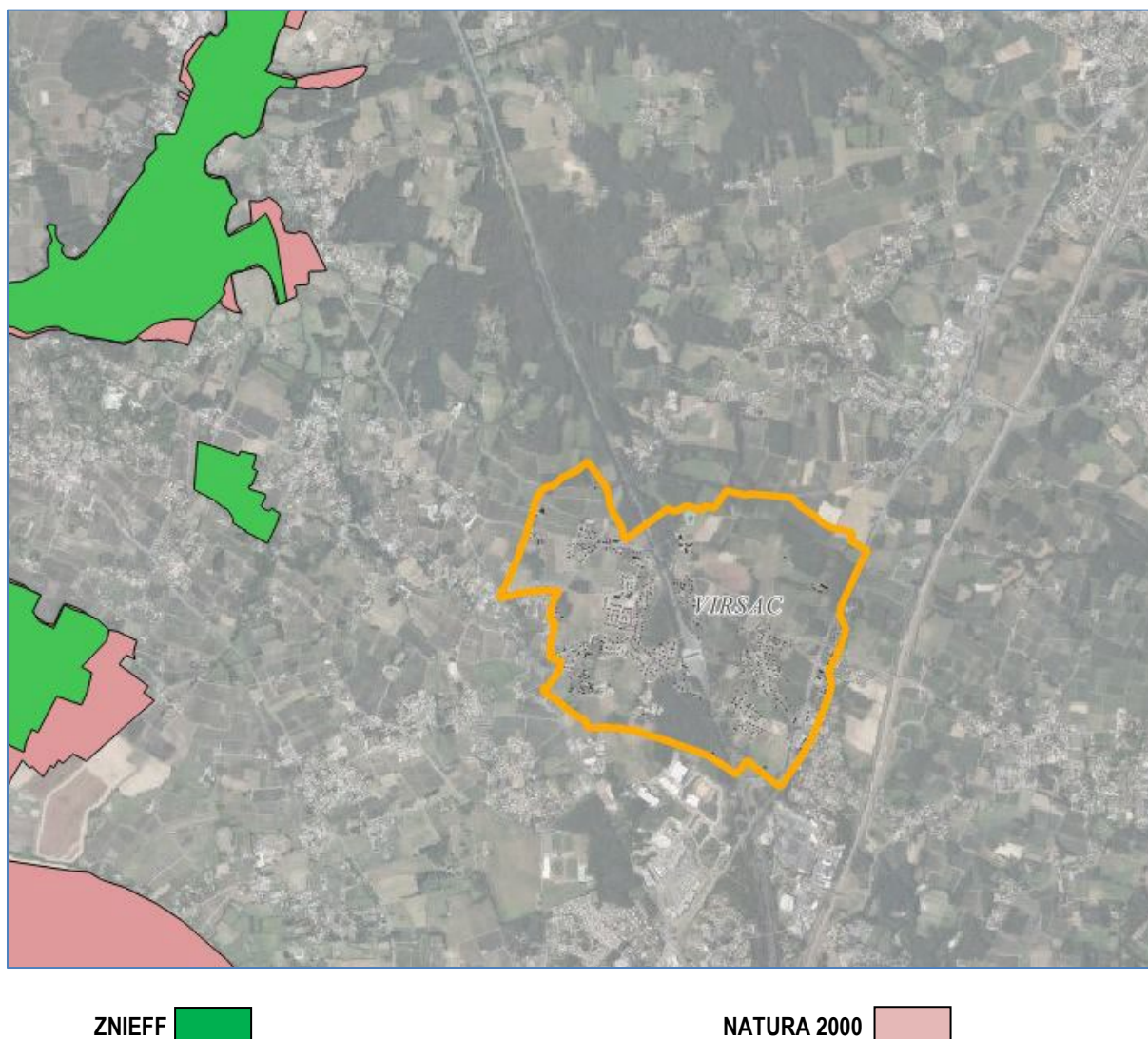
La commune de VIRSAC ne fait l'objet d'aucune protection administrative ou réglementaire en matière d'environnement. Néanmoins, il est important de noter la proximité du site Natura 2000 FR7200685 « Vallée et palus du Moron » (Site d'Importance Communautaire). Il s'étend sur une superficie de 1 050 ha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

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

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

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

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



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

- l'éloignement entre les sites objet de la modification et les limites du site Natura 2000,
- le caractère urbain des secteurs concernés par la présente modification hormis celui de « Gaillou » où sont renforcés les dispositifs permettant la protection d'un parc, et les sites des Chaumes et du bois de la Croix qui demeurent en zone Naturelle et font désormais l'objet d'un emplacement réservé pour y préserver et constituer des espaces de verdure comme des « poumons verts » alors que cette dernière est en déficit forestier.

Le projet ne génère pas d'étalement urbain, les zones U et AU ne sont pas étendues par le biais de cette modification.

Enjeux	Thèmes	Analyse des incidences environnementales
Patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation	Le projet de modification ne découle pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Les nouveaux secteurs à OAP sont hors périmètre de protection. Pour rappel, il s'agit d'emprises au sein de la zone U correspondant à des terrains déjà artificialisés. 6. Incidence de la modification n°2 nulle
Ecologique	Milieux naturels	Le projet vise à atteindre les objectifs de densification privilégiant le réinvestissement urbain à l'étalement La présente modification aboutit à la protection de nouvelles surfaces boisées notamment au sein de la zone urbaine. Des espaces d'aération et de nature à conserver et renforcer (emplacements réservés) Le règlement tel que modifié vient imposer de nouvelles « plantations » tout comme les orientations d'aménagement et de programmation 7. Incidence de la modification n°2 faible
	Espèces	La présente modification n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Elle vise à sanctuariser des espaces boisés dans et au contact de la zone urbaine 8. Incidence de la modification n°2 faible
Pollution	Air, eaux, sols	Le projet de modification s'accompagne de nouvelles mesures réglementaires favorables à la gestion des eaux comme l'introduction d'un coefficient de surfaces non imperméabilisés au sein des zones U et AU, la réduction des surfaces dédiées à la voirie (largeur des voies) ou encore le projet de nouvelles plantations. Il s'inscrit également dans l'objectif de lutte contre les pollutions atmosphériques en préservant et renforçant les îlots boisés notamment aux abords des infrastructures routières. 9. Incidence de la modification n°2 nulle
	Déchets	10. Incidence de la modification n°2 nulle
Ressources naturelles	Eau	Le projet de modification s'accompagne de nouvelles mesures réglementaires favorables à la gestion des eaux comme l'introduction d'un coefficient de surfaces non imperméabilisés au sein des zones U et AU, la réduction des surfaces dédiées à la voirie (largeur des voies) ou encore le projet de nouvelles plantations. Les sites concernés par les projets de construction sont raccordables au réseau d'adduction en eau potable et réseau de collecte public des eaux usées 11. Incidence de la modification n°2 faible

	Sols et consommation d'espace	La présente modification a pour objet d'optimiser l'espace et de densifier. Elle n'aboutit pas à la consommation de nouveaux espaces 12. Incidence de la modification n°2 faible
Ressources naturelles	Energie et matières premières	La présente modification a pour objet de replanter pour reconstituer des oasis de verdure, pour contrer les îlots de chaleurs urbains... 13. Incidence de la modification n°2 faible
Sécurité /Risque /Nuisances		La présente modification au travers les orientations d'aménagement notamment et du règlement vise à mieux encadrer les futurs aménagements et en particulier leur desserte en vue de réduire les accès individuels au profit d'accès groupés sécurisés. Le projet de modification ne sera pas source de nouvelles nuisances ou risques. Le projet porte ainsi une attention particulière à la gestion des eaux pluviales (lutte contre le risque d'inondation par ruissellement...), la lutte contre les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques via de nouvelles plantations. 14. Incidence de la modification n°2 faible
Patrimoine	Paysage Sites et monuments	La présente modification introduit des orientations d'aménagement de secteur visant à garantir la meilleure insertion Paysagère des projets dans leur environnement. Le projet de modification participera à garantir la protection d'un parc au cœur de la zone urbaine via l'ancien dispositif L123-1-5 et de replanter ou conforter des boisements via deux emplacements réservés. Ces boisements participent à la qualité paysagère du territoire. Le projet de modification n'a pas d'incidence sur des monuments ou sites protégés. La modification est l'occasion d'introduire une orientation d'aménagement sur le secteur Uy, implanté le long d'un axe de transit important (vitrine de la commune) Le projet de modification n'a pas d'incidence sur l'application de la loi Barnier (pas de dossier de dérogation) 15. Incidence de la modification n°2 faible

16. Le projet de modification n°2 ne génère pas d'incidence notable sur l'environnement, au contraire, la commune tend à se doter d'outils visant à optimiser l'espace d'une part et garantir des projets de meilleure qualité à la fois urbaine et environnementale d'autre part.