



**Extrait du Registre
Des
Délibérations**

L'an deux mille dix sept

Le 12 Avril à 18 heures 00

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 6 avril 2017.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 25

NOMBRE DE VOTANTS : 33

Objet : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION PLU DE LANSAC

Présents : 25

BLANC Jean Franck (Teuillac), BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Mickael (Saint André de Cubzac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FUSEAU Mickael (Pugnac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (BOURG), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), Angélique LUSSEAU (Saint André de Cubzac), MABILLE Christian (Peujard), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (Lansac), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 8

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à BORRELLY Marie-Claire, BASTIDE Jacques (Saint Laurent d'Arce) pouvoir à Alain DUMAS, FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac) pouvoir à Georges MIEYEVILLE, LARRIEU Josette (Saint Gervais) pouvoir à BRIDOUX-MICHEL Nadia, LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée) pouvoir à BRUN Jean Paul, MANSUY Ludovic (Saint André de Cubzac) pouvoir à MONSEIGNE Célia, MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée) pouvoir à Sylvain GUINAUDIE, SAGASTI Sylvie (Peujard) pouvoir à MABILLE Christian.

Absents excusés : 4

GUINAUDIE Valérie (Mombrier), ISIDORE Jean Marc (Bourg), ROUX Jean (PUGNAC), DEVESA Olivier suppléant de SAEZ Catherine (Tauriac),

Secrétaire de séance : Alain TABONE

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-36 à L 153- 44,

Vu le PLU de Lansac, approuvé par délibération du 13 Mars 2013,

Par courrier en date du 14 février 2017, Monsieur le Maire de Lansac a transmis à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Cubzaguais, un dossier de modification n°1 du PLU de sa Commune,

L'article L153-40 du Code de l'urbanisme prévoit qu'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.

L'article L 153-43 du code de l'urbanisme prévoit quant à lui qu'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.

Par conséquent, dans le cas où une personne publique associée formule un avis sur le projet de modification, dans n'importe quel délai, celui-ci est joint aux documents mis à la disposition du public. Il est donc proposé aux membres du Conseil Communautaire d'émettre un avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Lansac.

Depuis son approbation, le PLU de LANSAC n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution. Il s'agit donc de réaliser la modification n°1. Celle-ci porte sur la modification des règlements écrit et graphique, et s'inscrit dans un contexte particulier.

En effet, la modification n°1 du PLU de LANSAC répond notamment au jugement rendu par le Tribunal administratif de Bordeaux en date du 16 Avril 2015, et permet d'intégrer au PLU les dispositions incluses dans l'acte d'annulation partielle du PLU.

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

- **Point 1 : diminuer l'ampleur de la zone 2 AUE au lieu-dit « La Martine Sud »,**

Sur la zone 2AUE au lieu-dit « la Martine-Sud », un projet de structure d'accueil pour les personnes âgées est prévu.

Toutefois, même si celui est nécessaire au vu de l'offre peu développée aux alentours, il convient de diminuer la surface de la zone. En effet, à 5 kilomètres de LANSAC, dans la commune de Pugnac, il existe une Résidence Personnes Agées qui propose 58 logements, tous occupés. D'autre part, à 3 kilomètres de LANSAC, la commune de Bourg dispose d'une maison de retraite qui accueille 52 personnes et 28 en unités spécialisées.

Actuellement, la zone 2AUE est considérée comme surdimensionnée par rapport au besoin exprimé. L'idée est donc de conserver une façade dans la partie sud de la zone à vocation d'accueil d'une structure pour les personnes âgées, avec un accès sur la voie communale (au niveau de l'emplacement réservé n°8).

La partie de la zone 2AUE qui sera déclassée, doit changer de zonage et être reclassée une zone N.

- **Point 2 : réduire l'emplacement réservé n°9,**

L'emplacement réservé n°9 « mise en valeur du site et création d'une tour d'orientation » est considéré comme surdimensionné compte tenu de l'intérêt limité du projet. Il sera donc réduit. Ainsi, cet emplacement réservé sera réduit de moitié, en conservant l'ancien moulin (ruine) dans l'enveloppe de l'emplacement réservé. Le projet de tour d'orientation est maintenu avec un accès depuis le site communal déjà aménagé.

▪ **Point 3 : classer la zone UL au lieu-dit « Le Grand Puy » en secteur NL,**

Le jugement conteste le classement en zone urbaine de cet espace. C'est pourquoi il convient de reclasser en zone naturelle le lieu-dit « Le Grand Puy » par la création d'un secteur NL « zone naturelle à vocation de loisirs ». Ce soussecteur s'accompagnera d'une emprise au sol maximale des constructions autorisée de 8% de l'ensemble du secteur NL, avec une hauteur maximale des bâtiments de 5 mètres à l'égout.

A noter que ce secteur est déjà raccordé à l'énergie électrique, à la défense incendie, à l'eau potable et est en assainissement individuel.

Ainsi, de par la présente modification, il n'existe plus de zone UL sur la commune de LANSAC.

▪ **Point 4 : reprendre le règlement écrit des articles UA11, UB3, UB7, UB8, UB11, UY11, 1AU3, 1AU7, 1AU8, 1AU11, 2AUE11, A11 et N11**

Suite à des incompréhensions ou des difficultés d'application recensées lors de l'instruction des permis de construire, la modification n°1 du PLU de Lansac a pour objectif de préciser le règlement écrit sur certains points précis.

▪ **Point 5 : reprendre le règlement écrit afin d'intégrer les dispositions de la loi ALUR,**

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les articles 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » et les articles 14 « Coefficient d'occupation des sols » de toutes les zones présentes au PLU applicables sont supprimés.

▪ **Point 6 : reprendre le règlement écrit afin d'intégrer les dispositions de la loi Macron et de la LAAAF**

Dans le respect de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de LANSAC souhaite mettre à jour son règlement écrit. Ainsi, selon les dispositions de la loi Macron, les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées sous conditions, au sein des zones A et N. De plus, selon la LAAAF, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée, sous conditions, au sein des zones A et N.

L'entrée en vigueur de la LAAAF permet également de modifier le règlement graphique afin d'identifier et de localiser au plan de zonage, en zones A et N, les bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette modification s'effectuera sous conditions, et concernera des bâtiments isolés qui n'ont pas vocation d'habitat actuellement et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements, de commerces ou d'artisanat.

Ainsi, 8 logements ont été recensés.

▪ **Point 7 : supprimer l'emplacement réservé n°11.1.**

L'emplacement réservé n°11.1 « aménagement du carrefour » n'a plus lieu d'être. En effet, la voirie menant au lieu-dit *Berry* ne pourra pas être élargie, du fait de constructions présentes. Ainsi, cet emplacement réservé sera supprimé, puisque la commune de LANSAC ne projette plus la réalisation d'un carrefour sur une partie de la parcelle n°634.

N°2017-57

Envoyé en préfecture le 13/04/2017
Reçu en préfecture le 13/04/2017
Affiché le 13/04/2017 
ID : 033-243301223-20170412-201757-DE

Ce projet de modification n°1 du PLU de Lansac n'appelle pas d'observations particulières au regard des dispositions du SCOT du Cubzaguais,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide d'émettre un avis favorable sur ce projet de modification n°1 du PLU de Lansac.

Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 12 avril 2017.

Le Président,

A.DUMAS.

