



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 SIMPLIFIEE n°1 PLU DE VIRSAC

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 (Virsac), 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 Virsac, approuvé par délibération du 17 février 2015,

Par courrier en date du 10 janvier 2017, Madame le Maire de Virsac a notifié à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Cubzaguais, un dossier de modification simplifiée 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 simplifiée, dans n'importe quel délai, celui-ci est joint aux documents mis à la disposition du public.

L'objectif de cette modification simplifiée n°1 est d'apporter des modifications aux règlements écrit et graphique, visant à lever les options de l'article L. 151-41 5) sur les zones 1AUa, 1AUb et 1AU au « Berdat », et sur la zone 1AU à « la Croix de Pradelle ».

En effet la commune a été sollicitée pour **deux projets d'aménagement, aux lieudits « Au Berdat » et « La Croix de Pradelle »**, qui sont situés au cœur et au sud de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces projets, situés sur des zones actuellement non aménagées sont conformes à l'orientation du PADD visant à « reconstituer un bourg à Virsac ».

Lors de l'élaboration du PLU, une étude a été réalisée par la SEM Gironde Développement et le CD33, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur la faisabilité de l'aménagement de cette zone. Cette étude s'est traduite dans le PLU par la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 151-41 5) du code de l'urbanisme sur les zones 1AUa, 1AUb et 1AU au « Berdat », et sur la zone 1AU à « La Croix de Pradelle ».

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme dispose :

« 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. »

L'objectif était de reporter l'urbanisation de cette zone afin de négocier un aménagement global de la zone, tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer.

Aujourd'hui la commune souhaite que les deux projets d'aménagement existants sur la zone soient menés à bien.

Ils bénéficient tous deux de permis d'aménager, délivrés en 2014 et 2016 :

- « les Jardins du Berdat », au lieudit « Au Berdat », 47 lots (constructions à usage d'habitation, dont deux destinées à l'habitat social, et un lot destiné à un aménagement communal dédié à l'activité et aux commerces)
- « Le Clos du Prieuré » à « la Croix de la Pradelle », 17 lots (usage d'habitation)

Cette modification a donc pour objet de proposer une Orientation d'Aménagement et de programmation applicable pour ce secteur, elle a donc un impact sur le règlement du PLU. Elle n'induit pas d'évolution de surface, mais la levée de toutes références aux dispositions de l'article L.151-41 5) du code de l'urbanisme (ancien article L.123-2a) sur l'ensemble du règlement ;

Il est précisé aux membres du Conseil Communautaire qu'une procédure de modification n°1 est également en cours sur le PLU de Virsac (cf rapport suivant n°2017-59). Cette modification n°1 prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Au prat », qu'il est proposé de passer d'un zonage en 2Au à un zonage en 1Au.

Cette modification peut être analysée comme suit au regard des dispositions du SCOT du Cubzaguais :

- ***Au regard de la création de logements et de la progression démographique***

Les projets d'aménagement à l'origine de la modification simplifiée visent à créer 61 logements individuels.

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

Par ailleurs, si on applique à ces 61 logements le nombre moyen de personnes par ménage (2.31 en 2015) on parvient à un total de 141 habitants supplémentaires. Si on ajoute ces 141 habitants aux 1056 habitants de Virsac au dernier recensement on parvient à un total de 1197 habitants, soit seulement 43 habitants de moins que l'objectif fixé dans le SCOT pour la commune de Virsac en 2025.

- ***Au regard de la proportion de logements sociaux***

Le projet d'aménagement « Les Jardins du Berdat » prévoit que deux macro-lots seront destinés à l'habitat social. Ces lots sont d'une surface avant bornage de 2537 m² et 1719 m². Il n'est pas précisé le nombre précis de logements sociaux à réaliser. Le projet d'aménagement « La Croix de Pradelle » ne prévoit quant à lui pas logement social.

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

- ***Au regard de la politique locale du commerce***

Le projet d'aménagement « Les Jardins du Berdat » inclut un macro lot d'une surface de 912 m² avant bornage, destiné à « un aménagement communal dédié à l'activité et aux commerces ».

Il est rappelé que la loi NOTRe du 7 août 2015 rend la compétence « politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire » obligatoires pour les Communautés de communes à compter du 1^{er} janvier 2017.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide d'émettre un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée, compte tenu de l'engagement écrit de la Mairie de Virsac de réaliser des logements sociaux sur les îlots 45 et 46.

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

