



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 n°1 du 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),

Secrétaires 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 20 février 2017, Madame le Maire de Virsac a transmis à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Cubzaguais, un dossier de modification n°1 du PLU de sa Commune,

Par courrier en date du 14 mars 2017, elle lui a également transmis la copie de la délibération n°2017-3-5 en date du 7 mars 2017, celle-ci annulant et remplaçant la délibération n°2016-8-7 en date du 8 novembre 2016, cette dernière n'ayant pas été transmise à la Communauté de Communes.

Il est précisé que cette délibération du 14 mars 2017 répond à l'obligation fixée par l'article L 153-38, de motiver le projet de modification du PLU en ce qu'il porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, afin de **justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

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.

Le projet de modification n°1 du PLU de Virsac est établi en parallèle à un projet de modification simplifiée n°1 dont le dossier de mise à disposition du public a été transmis à la Communauté de Communes le 13 janvier 2017.

Les objectifs de la modification n°1 sont les suivants :

- ✚ PERMETTRE L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE A URBANISER ET NOTAMMENT L'IMPLANTATION D'UN LYCEE GENERALISTE PRIVE AU LIEU-DIT « RIVIERE »,**

Le projet consiste en l'aménagement d'une future zone à urbaniser ouverte en 1AUE, à vocation d'équipements, de services et de commerces, notamment afin de permettre l'implantation d'un lycée généraliste en lien avec le collège Sainte-Marie.

Cette zone est située au sud de la Commune, à l'intersection entre l'A10 et la RN 10.
Cette implantation nécessite le classement de la partie Ouest de la zone 2AUY de « Rivière » en zone 1AUE, et par conséquent de proposer une rédaction pour ce nouveau zonage 1AUE, et de modifier les pièces graphiques du PLU.

Le projet prévoit la création d'environ 4 lots accessibles depuis une voie de desserte unique depuis la RD115 E2 ou route de Saint-Antoine, **les lots 2 et 3 étant à cheval sur les communes de VIRSAC et de Saint-André-de-Cubzac** et les lots 1 et 2 étant concernés par l'application des dispositions de la loi Barnier (bande non constructible d'une largeur de 100 m par rapport à l'axe de la RN10).

L'aménagement du lot 3 sera destiné à l'implantation d'un lycée généraliste dont le maître d'ouvrage sera l'ensemble scolaire Saint-André – Sainte-Marie, qui accueille déjà des élèves en primaire et en collège à Saint-André-de-Cubzac.

Le règlement du PLU est modifié afin d'y intégrer le règlement de la zone 1AUE :

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, d'habitat, agricole et forestier.*
- c) Les terrains de camping et de caravaning.*
- d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.*
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.*
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de matériaux, les parcs d'attraction ouverts au public. »*

Des Orientations d'aménagement et de programmation sont intégrées dans le PLU pour cette opération.

Pour information, la vocation de la zone 2 AUY est la suivante :

*« Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation **d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux.***
Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. »

Cette ouverture à l'urbanisation est justifié « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » de la manière suivante :

- La zone dite de « *Rivière* » est nécessaire pour répondre aux objectifs de construction d'équipements, de services et de commerces et notamment à un besoin foncier d'environ 2,5 ha pour la création d'un lycée généraliste à proximité de Saint-André-de-Cubzac (partie bâtie sur environ 2,6 ha et partie non bâtie – équipements sportifs sur la commune de Saint-André-de-Cubzac),

« *Aucune autre réserve foncière d'une telle envergure n'est présente dans les zones urbanisées ou à urbaniser de la commune de VIRSAC.* »

- L'insuffisance des capacités d'urbanisation et d'accueil des zones déjà urbanisées et de la zone 1AUY présentes sur le territoire de la commune de VIRSAC
Il ressort de l'étude de la consommation de l'espace de la commune de VIRSAC (cf. étude de consommation de l'espace jointe en annexe du présent document), qu'aucune des zones classées « zone urbaine U » ou « zone à urbaniser ouverte 1AU » ne dispose de réserves foncières d'un seul tenant d'une telle importance (au moins 2,5 ha) avec un bon accès routier.

L'ouverture de la zone de « *Rivière* » à l'urbanisation constitue donc une opportunité unique pour répondre aux besoins de la commune de VIRSAC en matière de construction d'équipements, de services et de commerces.

- La zone dite de « *Rivière* » : un site doté d'une capacité de réseaux suffisante pour accueillir des projets à vocation d'équipements, de services et de commerces et notamment un équipement scolaire de type lycée

La zone dite de « *Rivière* » est desservie depuis l'accès autoroutier de l'autoroute A10 par la RD115 E2 ou route de Saint-Antoine parallèle à la RN10.

Depuis peu de temps, la zone dite de « *Rivière* » est raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis sa partie Nord.

Cette zone bénéficie d'une capacité d'adduction en eau potable à renforcer pour accueillir un programme de constructions d'équipements, de services et de commerces.

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

- Il est discutable de considérer qu'un équipement d'envergure tel qu'un lycée généraliste puisse représenter un argument d'ouverture à l'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation d'une Commune seule et à ses besoins en matière de construction d'équipements. Le besoin en matière de construction d'un lycée dépasse en effet les besoins de la seule Commune de Virsac.

Il aurait donc été souhaitable que cette argumentation dépasse les limites communales et soit présentée à une échelle plus large de bassin de vie.

- La zone concernée par la modification est ciblée par le SCOT du Cubzaguais en tant « qu'emplacement réservé au PLU existant ou envisagé pour la réalisation d'une zone d'activités ».

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

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

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

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

✚ PERMETTRE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR « AU PRAT », EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'HABITATS

Le secteur « Au Prat » est un site d'une surface libre de construction égale à environ 1,3 ha permettant d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitat. Il se compose de parcelles déjà bâties et divisibles pour accueillir d'autres constructions et de constructions existantes ; ces parcelles sont détenues par des propriétaires privés

Actuellement inscrite en zone 2AU, la modification n°1 du PLU consiste à transformer ce classement en zone 1AU, à reprendre le document graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation existante en conséquence

Cette ouverture à l'urbanisation est justifié « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » de la manière suivante :

- **L'insuffisance des capacités d'urbanisation et d'accueil des zones déjà urbanisées et des zones 1AU présentes sur le territoire de la commune de VIRSAC**
Les autres zones 1AU à vocation principale d'habitat sont aujourd'hui toutes en cours d'urbanisation.

Il ressort de l'étude de la consommation de l'espace de la commune de VIRSAC jointe en annexe du dossier*, qu'aucune des zones classées « zone urbaine U » ou « zone à urbaniser ouverte 1AU » ne dispose de réserves foncières d'un seul tenant d'une telle importance (au moins 1 ha) avec un bon accès routier et une desserte en réseaux adaptés.

L'ouverture de la zone de « Au Prat » à l'urbanisation constitue donc une opportunité unique pour répondre aux besoins de la commune de VIRSAC en matière de nouvelles constructions à vocation principale d'habitat.

***Cette étude n'a pas été jointe au dossier.**

- **La zone dite de « Au Prat » : un site doté d'une capacité de réseaux suffisante pour accueillir des projets à vocation d'habitat**

La zone dite de « Au Prat » est desservie depuis l'accès autoroutier de l'autoroute A10 par la RD133 puis la rue Magnan parallèle à la RN10.

Depuis peu de temps, la zone dite de « Au Prat » est raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis sa partie Ouest.

Cette zone bénéficie d'une capacité d'adduction en eau potable à renforcer pour accueillir un programme de constructions à vocation principal d'habitat.

Par conséquent, un programme résidentiel pourrait être mené sur les parcelles incluses dans la zone à urbaniser de « Au Prat ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements notamment pour l'hébergement touristique et de locaux commerciaux lié à l'activité agricole (application des nouvelles dispositions de la LAAAF)

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

- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Dans ce but, 6 bâtiments ou groupes de bâtiments ont été recensés.

✚ **CREER UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LES ESPACES BOISÉS AU LIEU-DIT « LA GAROSSE »**

Lors de l'élaboration du PLU de Virsac, des espaces boisés classés avaient notamment été mis en oeuvre sur le secteur de « La Garosse » afin de protéger du défrichement les boisements présents sur ce secteur. Or, il s'avère que le dispositif Espace Boisé Classé n'est pas suffisamment efficace pour protéger ce poumon vert constitué principalement de pins.

Des défrichements (sans autorisation) sont en effet constatés, la Commune lance des procédures administratives qui ne donnent lieu à aucune action

✚ **INTEGRER LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR, DE LA LAAAF ET DE LA LOI MACRON DANS LE REGLEMENT ECRIT**

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

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

Pour : 25
Contre : 5
Abstention : 3

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac
Le 12 avril 2017.

Le Président,

A.DUMAS

