



**COMMUNE DE VIRSAC
MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

ANALYSE DES AVIS DES PPA

Quelques éléments de contexte :

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Virsac a fait l'objet d'une notification auprès des personnes publiques associées à partir du 12 août 2022. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas, a conclu dans son courrier en date du 12 octobre 2022 (dossier KPP 2022-13088) que le projet de modification du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale. Trois services ont restitué leur avis à la commune en amont de l'organisation de l'enquête publique.

EXAMEN DES AVIS

PPA	AVIS	REPONSE COMMUNE
<p>INAO Courrier en date du 16 août 2022</p>	<p>Il n'y a pas d'extensions des espaces d'urbanisation, les modifications n'affectent pas les espaces délimités en AOC. L'INAO n'a pas de remarque à formuler ce projet de modification N°2 du PLU dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les territoires susceptibles de produire en AOC.</p>	-
<p>SDIS Courrier en date du 6 septembre 2022</p>	<p>Pas d'observation particulière à formuler</p>	-
<p>DDTM Courrier en date du 4 octobre 2022</p>	<p>1 - Le règlement, en son article 12, que les clôtures puissent être refusées en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière. Au regard du droit de clore son bien, ce point devra être traité ponctuellement et pour chaque cas recensé, par la création d'emplacements réservés qui sont les outils appropriés au traitement de cette problématique. La mise en retrait des portails mériterait également d'être davantage détaillée pour prendre en considération les portails roulants ou encore les systèmes automatiques d'ouverture à distance.</p> <p>Par ailleurs, la réalisation de places de stationnement pourrait être complétée par des mesures sur l'absence d'imperméabilisation ou des coefficients de pleine terre permettant de mieux gérer l'infiltration des eaux pluviales, plus conséquents que les 10% envisagés dans le cadre de cette modification.</p> <p>2 - Concernant le règlement graphique, la modification est l'occasion d'afficher deux nouveaux emplacements réservés à vocation d'espaces verts, d'accroître une protection patrimoniale, de supprimer une erreur matérielle ainsi qu'une servitude (L. 151-41-5° du code de l'urbanisme) arrivant à échéance le 3 octobre 2022.</p> <p>Un emplacement réservé n'est opposable aux propriétaires de terrains qu'à la condition d'être identifié de manière suffisamment précise dans les documents graphiques et dans le règlement du PLU : emprise de l'emplacement réservé.</p>	<p>Dont acte, il s'agit bien de faire du cas par cas. Il convient de souligner que le projet concerne des constructions existantes et des constructions à venir (en zone AU), les règlements de lotissement devront alors prendre le relai. Le projet de règlement est amendé comme suit :</p> <p>Article U12 et AU12 relatif au stationnement : « Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » pourra être imposé en amorce de chaque lot. »</p> <p>Article U13 et AU13 relatif aux espaces libres et plantation : « Les aires de stationnement extérieur de 4 emplacements ou plus, devront être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements et devront être perméables pour tout ou partie. »</p> <p>Il est bien intégrer par ailleurs que pour des raisons sécuritaires, le gestionnaire des voies (commune ou département) peut refuser un accès (article R113-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>Dont acte, pour les deux emplacements réservés, le dossier sera complété avec le tableau des emplacements réservés actualisé intégrant les deux ER comme suit :</p>

	<p>mention explicite des parcelles concernées, largeur et longueur de l'emplacement réservé, etc ..</p> <p>Les autres modifications graphiques n'appellent pas d'observation de ma part.</p> <p>3 – La présente modification complète le PLU par six nouvelles OAP en zone urbaine. Ces évolutions, en accord avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU, permettront d'optimiser les gisements fonciers dans le bourg à destination de l'habitat; notamment dans une volonté de sobriété foncière.</p> <p>Une septième OAP en secteur d'activité IAUY à La Rivière, vient modifier les orientations actuelles, d'une part au regard de la levée de la servitude L 151-41-5° et d'autre part pour tenir compte des investigations menées dans le cadre du projet Profimob.</p> <p>Les choix d'aménagements imposés par les nouvelles OAP, devront faire l'objet d'une argumentation développée dans le rapport de présentation, permettant de comprendre localement les raisons de chacun de ces choix.</p>	<p>ER N°9.3 – commune - Mainlien et création d'un espace vert - parcelles 114-153-138-11-118-119 et 579</p> <p>ER N°12 – commune - Création d'un espace vert - parcelles 64-65 et 68</p> <p>Le rapport de présentation est complété.</p> <p>Concernant la justification des nouvelles OAP Au Prat/Matelinotte , Route de la mairie/clmetière, Route de la mairie, Route de Saint Antoine, ces quatre orientations d'aménagement sont toutes des emplacements avec une superficie conséquente qui laisse la possibilité de plusieurs constructions. Afin d'envisager une certaine densification qui respecte également le bien vivre (plantation en frange, place centrale), la sécurité (principe d'accès groupé, sens de circulation, aire de stationnement visiteurs), et des notions de développement durable (plantations nouvelles, piste cyclable), il s'est avéré opportun de réaliser de les dater d'orientations d'aménagement programmées.</p> <p>Instaurer des OAP est aussi un moyen de parvenir à poursuivre les objectifs du Programme Local de l'Habitat en faveur d'une diversification de l'offre en logements.</p>
<p>Commune de Saint-Gervais Courrier en date du 30 septembre 2022</p>	<p>Avis favorable</p>	
<p>Département de la Gironde Courrier en date du 30 septembre 2022</p>	<p>Avis favorable</p> <p>Le Département émet un avis favorable à la modification simplifiée qui limite la multiplication des accès et améliore leur sécurité le long des RD par les nouvelles dispositions réglementaires de l'article U3.</p> <p>Le Département propose un ensemble de préconisations pour limiter l'artificialisation des aménagements (secteurs pavillonnaires) évoqués dans les OAP. Ces préconisations sont complétées par des conseils sur la préservation des paysages, des espaces naturels agricoles et forestiers, la préservation des ressources en eau et des zones humides, la préservation du patrimoine architectural et paysager ainsi que des conseils sur la valorisation des entrées de villes et des infrastructures.</p>	<p>Dont acte, les remarques du Département sur le traitement paysager et végétal donneront lieu à des ajustements du règlement et des OAP mais il convient de souligner que cette modification du PLU a bien été l'occasion d'imposer des plantations et des espaces verts dans le règlement et d'introduire dans les OAP des objectifs concernant la gestion des eaux comme la perméabilité des futures aires de stationnement.</p> <p>Le règlement sera néanmoins amendé comme suit :</p> <p>Article U13 et AU13 relatif aux espaces libres et plantation :</p> <p>« Les aires de stationnement extérieur de 4 emplacements ou plus, devront être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements et devront être perméables pour tout ou partie. »</p>