



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

2. BILAN ENQUETE PUBLIQUE

Quelques éléments de contexte :

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Virsac a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 22 novembre 2022. Conclusions du commissaire enquêteur dans son rapport en date du 1^{er} décembre 2022.

Considérant les éléments cités précédemment, et compte tenu des réponses apportées par Madame le Maire au procès-verbal de synthèse des observations, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** sans réserve mais assorti de deux recommandations :

- Dans un souci de cohérence et surtout d'égalité, le commissaire-enquêteur recommande à la commune de classer en zone U la totalité des secteurs actuellement classés en zone 1AU et ayant été totalement bâtis et aménagés.
 - La commune propose de passer les deux secteurs 1AU intégralement aménagés également en U. Pour précision, il s'agit toutefois d'opérations de lotissement encore soumis à l'application de leur propre règlement à ce jour.
- De plus, et afin de rendre le plus accessible possible le document d'urbanisme, l'ajout d'un glossaire, notamment dans le règlement écrit, pourrait en faciliter la compréhension.
 - Le règlement écrit est complété par un lexique.

EXAMEN DES REQUETES

PETITIONNAIRE	REQUETE + REQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSE COMMUNE
M. Belougne	souhaite voir si sa demande, émise dans le cadre d'une enquête publique précédente, a été prise en compte.	L'objet de la modification ne porte pas sur le classement de nouvelles parcelles en zone constructible
M. Floc et son fils	demande que la densité affichée ne soit pas « moyenne » mais « minimale » Question du commissaire-enquêteur : La remarque de Monsieur Floc, sur la notion de densité moyenne ou de densité minimale, trouve écho dans les législations récentes qui incite les collectivités à densifier davantage. Le commissaire-enquêteur se questionne sur la méthode ayant permis de retenir une densité moyenne de 15 logements/ha sur les secteurs des nouvelles OAP	Pour préserver l'économie globale du projet, la commune souhaite conserver au sein de ses OAP la notion de densité « moyenne ». Cette valeur est donnée dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du projet de Scot du territoire qui classe Virsac en commune relais et fixe un objectif de densité pour ce type de commune de 15 logements/ha.
M. Moizant	souhaite savoir si l'assouplissement des règles du règlement écrit concernant l'emplacement des annexes, s'appliquerait également aux extensions => Pas d'observation dans le registre. Question du commissaire-enquêteur : Les articles U6 et U7 ne mentionnent que les annexes de moins de 20m ² et ne parlent pas des extensions. Ces dernières seront-elles soumises aux mêmes règles ?	Le terme construction englobe bien les extensions et les annexes. Sous les conseils du commissaire enquêteur, un lexique est annexé au règlement ; L'annexe de moins de 20m ² de par sa petite taille et volumétrie bénéficie d'une dérogation (souplesse) car les incidences d'une telle construction sont moindres.
M. et Mme Caffal	formulent une observation concernant la taille des annexes concernée par l'assouplissement des règles. Question du commissaire-enquêteur : Ces deux observations concernent la même modification, à savoir l'assouplissement des articles U6 et U7. La municipalité a-t-elle étudiée les impacts visuels de l'assouplissement de cette règle ? Est-il envisageable de rajouter comme condition à l'implantation de l'annexe son impact sur le voisinage immédiat ?	La notion d'impact sur le voisinage n'est pas un critère au regard du code de l'urbanisme. Les soucis de troubles de voisinage sont traités par le juge privé au cas par cas.