

**Département de Lot-et-Garonne**  
**Commune de VIRAZEIL**

---

**Enquête publique unique**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme  
et création d'un Périmètre Délimité des Abords d'un  
monument historique**

*Du 15 octobre au 15 novembre 2018*

**CONCLUSIONS et AVIS  
portant sur la révision du PLU**

Simon AUDOIRE

Commissaire Enquêteur

**Destinataires :**

Mme le Préfet de Lot-et-Garonne

M. le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

M. le Maire de VIRAZEIL

Enquête Publique Unique Révision PLU et création d'un Périmètre Délimité  
des Abords VIRAZEIL - N° E18000104/33

## LE PROJET DE REVISION DU PLU DE VIRAZEIL

---

La commune de VIRAZEIL, 1705 habitants en 2015, fait partie de l'agglomération marmandaise et à ce titre adhère à l'EPCI Val de Garonne Agglomération.

L'attractivité de ce pôle a engendré un développement démographique de la commune ces dernières années. Ainsi, entre 1968 et 2012, population a augmenté de 80%

Des enjeux majeurs se posent à la municipalité comme la préservation de son paysage (coteaux surplombant la vallée de la Garonne) et de son patrimoine (églises de VIRAZEIL et de Sainte-Abondance, château de VIRAZEIL, château Mathias, etc...), le maintien de l'activité agricole ou encore la protection de son environnement (espaces naturels sensibles, déplacements) tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Le précédent Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 25 octobre 2007 et sa dernière modification remonte au 3 décembre 2013. Le nouveau PLU se doit d'être en phase avec les évolutions de la commune et les nouvelles réglementations entrées en vigueur. Il s'agit en particulier des Lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU 2000), Urbanisme et Habitat (UH 2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE 2010 dite Loi « Grenelle II »), et Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR 24 mars 2014).

Ainsi, le conseil municipal a prescrit par délibération du 14 octobre 2015 la révision du Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs suivants :

- ✓ Densifier l'habitat autour des bourgs existants « VIRAZEIL » et « Ste-Abondance »,
- ✓ Urbaniser le sud du Bourg (lieu-dit « Milhan ») et la partie Est ((lieu-dit « Sacriste »), en lien avec le projet « Coeur de Bourg »,
- ✓ Préserver les paysages des coteaux de Virazeil donnant sur la vallée,
- ✓ Préserver les paysages et le patrimoine architectural des centres bourgs, tels que les églises de VIRAZEIL et de Sainte-Abondance, la Mairie, ainsi que, les châteaux et les bâtiments de caractère,
- ✓ Préserver l'espace rural à vocation agricole à l'entrée de la commune sur la zone ouest, et dans la plaine ;
- ✓ Favoriser le développement économique et du commerce, en lien avec les zones existantes : lieux-dits : «Moulineaux» et «Prairie de Londres»,
- ✓ Prendre en compte la limitation des zones constructibles en cohérence avec le SCOT Val de Garonne.

La concertation qui a suivi a permis, pendant la phase d'élaboration, d'informer le public et de tenir compte de ses préoccupations au moyen de 4 articles dans le bulletin municipal, la tenue de 4 réunions publiques, l'affichage du projet en mairie, la publication du dossier sur le site internet de la commune et enfin la mise à disposition d'un 'registre de remarques' consignnant ses observations.

Fort des 60 requêtes émises, du contexte règlementaire encadrant la révision des plan locaux d'urbanisme et des objectifs définis par le maître d'ouvrage, le conseil municipal a arrêté un projet de PLU par délibération du 26/6/2018. Celui-ci a été soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et 9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale suite à une étude au cas par cas.

Suite à la demande formulée par M. le Maire de VIRAZEIL et par décision n° E18000104/33 du 23/7/2018, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique conjointe de révision du PLU et de création du Périmètre Délimité des Abords de Monument Historique.

### ***CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE***

---

La réalisation du dossier a été confiée au bureau d'études URBADOC, 56 avenue des Minimes à TOULOUSE, cabinet d'urbanisme.

Il contient l'ensemble des pièces mentionnées aux articles L 151-1 à 48 et R 151-1 à 55 du Code de l'urbanisme, dont notamment le projet de PLU arrêté, ainsi que l'avis des Personnes Publiques Associées, les délibérations concernant le PLU, la parution des avis dans la presse, le règlement départemental de défense incendie et le SCOT Val de Garonne.

Il est important de souligner que le projet mis à l'enquête se doit d'être en conformité avec ce dernier document.

Le PADD a défini les objectifs suivants aux PLU :

- Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre de logements et d'équipements publics,
- Maîtriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie,
- Pérenniser les activités économiques,
- Préserver l'identité rurale du territoire,
- Protéger et valoriser l'environnement.

Il ressort du PADD que la commune entend accueillir **177 habitants** avec un objectif de 122 logements. Un effort de densification des lots à bâtir est prévu selon les zones concernées.

L'ouverture à l'urbanisation concerne **19,52 ha** (tenant compte des surfaces déjà consommées depuis l'approbation du SCOT) dont 7,41 en zone urbaine et 12,11 ha en zones à urbaniser (3,06 en AUa, 3,16 en AUb et 5,89 en AUc).

Afin de l'organiser, **7 OAP** sont prévues. Celles-ci tiennent notamment compte de l'intégration paysagère des constructions et du traitement des lisières agro-urbaines.

Le développement de la commune, jusqu'à une période récente, s'est effectué au gré d'opportunités foncières et intérêts individuels, aboutissant au phénomène de mitage. Les choix retenus conduisent à abandonner l'étalement urbain au profit de la densification du bourg et autour du bourg. Sur les 7 OAP, 6 sont en lien direct avec le cœur de village.

De plus, une **OAP mobilités** prévoit la création d'un réseau de cheminement doux avec pour objectif de réduire l'usage de la voiture et de sécuriser la circulation des Virazeillais.

S'agissant de l'**activité économique**, le maître d'ouvrage prévoit de mobiliser 3 ha pour le développement de nouvelles activités. Signalons également la création d'une zone dédiée aux activités touristiques (gîtes atypiques et chalets dans les arbres) sur 5 600 m<sup>2</sup>.

Au-delà de la préservation de l'activité agricole, le projet vise à protéger les espaces boisés ainsi que les trames vertes et bleues, dans leurs fonctions de valorisation de la **biodiversité**.

Une attention particulière est portée sur la délimitation d'un 'poumon vert' entre les communes de VIRAZEIL et MARMANDE où sont instaurées des zones protégées, quelles soient naturelles ou urbaines. Le maître d'ouvrage entend par ce biais interdire toute nouvelle construction afin de préserver le paysage et l'environnement dans ce secteur tampon.

### ***AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES***

---

Nous relevons, en préambule, que la CDPENAF émet un avis favorable sur le projet sans ajouter de prescription particulière.

## **La MRAe**

L'autorité environnementale soulève une incohérence entre le projet démographique et l'ouverture à l'urbanisation. Elle relève que 2 fois plus de logements peuvent être construits sur la période considérée comparé aux objectifs mentionnés dans le rapport de présentation.

Elle recommande un complément de justification sur les enjeux paysagers et environnementaux ainsi que sur la programmation des zones ouvertes à l'urbanisation.

Elle souligne qu'en l'état actuel, il est difficile d'identifier les enjeux de la trame verte et bleue. Puisque le maître d'ouvrage mobilise des outils permettant de la protéger, sa correcte identification permettrait de mettre efficacement en œuvre les mesures de protection.

Le maître d'ouvrage répond que le SCOT ayant été approuvé avant la loi ALUR, celui-ci ne tient pas compte de la densification dans les zones urbaines, aboutissant à un nombre de constructions supérieures à celles prévues dans le SCOT. Ainsi les orientations retenues en termes de surfaces (19,52 ha ouverts à l'urbanisation) ont été décidées en conformité avec le SCOT Val de Garonne. D'une manière générale, il affirme que le projet limite la consommation foncière, ce qui constitue le critère essentiel à retenir.

S'agissant des trames vertes et bleues, il précise que la délimitation ainsi que son règlement seront revus en conséquence.

## **L'Etat**

L'Etat, par la voie de la Direction Départementale des Territoires, émet un certain nombre de réserves et recommandations:

- Mieux justifier les objectifs de modération de la consommation d'espace et revoir les surfaces ouvertes en conséquence,
- Revoir les densités en zones AU en fonction du PADD,
- Mieux justifier le classement des zones naturelles protégées,
- Reconsidérer la règle des 200 mètres (séparant les bâtiments agricoles des habitations en zone urbaine),
- Vérifier la cohérence des trames vertes et bleues avec les corridors repérés dans le cadre du SCOT,
- Faire une analyse complète des déplacements, notamment l'inventaire de stationnement,
- Prévoir une OAP pour les zones économiques,
- Revoir la zone de loisir Ut et son classement,

- Faire une OAP sur la zone AUe
- Revoir le classement des zones AU situées en zone d’assainissement collectif, en fonction de la signature de la convention avec la station de MARMANDE Thivras,
- Revoir le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP de la zone AUx dans le respect de l’atlas des zones inondables.

Le maître d’ouvrage justifie son estimation de besoins fonciers (cf réponse à l’avis de la MRAe) et s’engage à prendre en compte ces réserves émises. En revanche, il ne comprend pas pourquoi l’avis mentionne la règle des 200 mètres pour les distances entre bâtiments agricoles et habitations dans la mesure où il a décidé de la porter à 50 mètres (voir p.15 du règlement).

### **Les PPA chargées des réseaux et infrastructures**

La SNCF, le SDIS, Eau 47, le Conseil Départemental et RTE ont émis des observations propres à leur domaine d’activité, en lien avec la sécurité et l’intégration des infrastructures.

Celles-ci ont fait l’objet d’une réponse du maître d’ouvrage qui se doit de les intégrer dans son projet définitif.

### **L’INAO et la Chambre d’Agriculture**

L’INAO estime pour sa part que l’impact du projet est très limité sur les secteurs concernés par un signe d’identification de la qualité ou de l’origine.

La **Chambre d’Agriculture** indique que les surfaces ouvertes à l’urbanisation impactent de façon minimale le foncier agricole. Elle préconise une diminution de la taille des lots ainsi qu’une sensibilisation sur les nouveaux modes d’habiter afin d’endiguer la baisse continue de la taille des foyers.

Elle recommande que la limite séparative des zones urbaines à 50 m pour les bâtiments agricoles et 20 m pour les sièges d’exploitation en zone agricole soit définie par les seules réglementations opposables

Enfin, elle demande à ce que les infrastructures liées à l’irrigation et à la gestion des cours d’eau soient autorisées en zones concernées par la trame verte et bleue.

Par ailleurs elle est défavorable au classement en ‘agricole protégé’ des parcelles situées dans des secteurs enclavés et dans le prolongement des voies créées.

Le maître d'ouvrage prend en compte l'ensemble des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture.

Il souhaite conserver les distances de 50 et 20 mètres précitées. Celles-ci se justifient par la protection de l'espace agricole et la prévention des conflits. S'agissant des zones Ap, il justifie ce classement en évoquant une sensibilité paysagère et une prévention des éventuels conflits d'usage.

### **Le SCOT Val de Garonne**

Le Syndicat Mixte Val de Garonne Guyenne Gascogne émet un certain nombre de remarques prises en compte pour l'essentiel par le maître d'ouvrage.

Il met en évidence l'écart entre les objectifs du projet de logements créés (193) et les prévisions du SCOT (122) tout en tempérant, en précisant que les objectifs de densification de la commune ont pour effet d'augmenter le nombre de constructions.

Il demande par ailleurs une justification des besoins en surfaces dédiées aux activités économiques. En outre, il suggère la modification du règlement afin de permettre l'extension, l'adaptation et la construction d'annexes pour les habitations existantes au sein des zones Ux et AUx, mais ne pas autoriser de nouvelles constructions d'habitations. Cette remarque est prise en compte par le maître d'ouvrage.

Il recommande de fermer la zone AUx (contigüe aux établissements Georgelin) tant qu'un projet d'aménagement ne se concrétise pas.

Le maître d'ouvrage souhaite conserver cette zone et prévoit la création d'une OAP.

### ***DEROULEMENT DE L'ENQUETE***

---

Par arrêté n° 2018/47bis du 17 septembre 2018, M. le Maire de VIRAZEIL a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique unique portant sur la révision du PLU de la commune et la création du Périmètre de Délimitation des Abords du château de VIRAZEIL.

Après entretien préalable avec M. le Maire et son équipe, j'ai rencontré la DDT, le Syndicat Mixte du SCOT, l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ainsi que le bureau d'étude URBADOC.

Les mesures de publicité ont été régulièrement effectuées.

Les cinq permanences se sont déroulées du 15 octobre au 15 novembre 2018 dans des conditions propices, sans incident particulier.

Le 15 novembre à 20h00, j'ai clos le registre d'enquête puis transmis pour avis, lors d'un rendez-vous, le procès-verbal des observations au maître d'ouvrage le 20 novembre. Celui-ci m'a rendu son mémoire en réponse le 4 décembre.

Le rapport d'enquête unique du commissaire enquêteur ainsi que les annexes et pièces-jointes sont communs aux 2 enquêtes (PLU et PDA). Les conclusions et avis sont cependant propres à chacune d'entre elles.

### *AVIS DU PUBLIC*

---

La mise à disposition du dossier d'enquête a suscité un vif intérêt. Au total, 21 personnes se sont rendues aux permanences, et ont déposé 13 requêtes manuscrites et 7 courriers (uniquement concernant le PLU).

Nous avons également reçu 3 courriels (dont 1 concernant le PDA) sur l'adresse [enquetepublique.plu.virazeil@orange.fr](mailto:enquetepublique.plu.virazeil@orange.fr) qui ont été publiés sur le site internet de la commune.

La majorité des observations concerne des demandes individuelles de pouvoir bâtir sur leurs parcelles non constructibles dans le projet.

Parallèlement, de nombreuses requêtes ont concerné la partie Ouest de la commune, classée pour majeure partie en zone protégée (Np et Up), inconstructible. Le maître d'ouvrage justifie ce classement par la création d'un 'poumon vert' en lien avec l'agglomération marmandaise, ainsi que par l'aléa inondation identifié dans l'atlas des zones inondables.

Il est important de rappeler la distinction entre ce dernier document, dont l'Etat conserve la maîtrise d'ouvrage, et la présente révision du PLU de la commune.

Une requête concerne les limites posées par le règlement du PLU en zone agricole pour un gérant de centre équestre. La commune entend créer une STECAL afin de permettre l'extension d'un bâtiment et ainsi pérenniser l'activité du demandeur.

Répondant à une requête sur le hameau de Sainte-Abondance, le maître d'ouvrage refuse le classement d'une parcelle en zone urbaine au motif que le secteur est sujet à un risque de coulées de boues en raison de la topographie des lieux. Il est recommandé à la municipalité de procéder a minima à des mesures d'informations liées à ce risque naturel.



## ***CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

---

Je soussigné, Simon AUDOIRE désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° E18000104 / 33 du 23 juillet 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux,

Déclare, après une étude exhaustive du dossier, le respect de la tenue des permanences, la prise en compte des avis de l'Etat, de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées, l'analyse des observations du public, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la synthèse des observations, le respect des textes régissant l'enquête publique.

Constata, la conformité du dossier, le respect de la concertation, et la régularité des procédures d'information du public,

Relève que malgré les **points de vigilance** suivants :

- Même s'il se conforme au SCOT, le projet paraît ambitieux sur son développement urbain (122 constructions prévues pour accueillir 177 habitants, équivalant à une taille moyenne de foyer de 1,45),
- L'absence d'OAP et de phasage pour les zones d'activité,
- Une OAP mobilités peu ambitieuse.

Mais en raison des **points positifs** suivants :

- L'avis favorable sans réserve de la CDPENAF,
- Une réduction du rythme de la consommation foncière comparé à la période précédente,
- Une concentration des OAP à proximité du bourg et un arrêt du mitage,
- La prise en compte des enjeux environnementaux (trame verte et bleue reprise, espaces boisés classés), paysagers (gestion des lisières agro-urbaines dans les OAP, zone Ap à Sacriste, hameau de Sainte-Abondance) et architecturaux (petit patrimoine) identifiés dans le PADD,

- La réponse faite aux requêtes individuelles du public dans le strict respect des objectifs du PADD.

Considérant que les points positifs du projet l'emportent et que les points de vigilance ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre global du projet, j'émet un **AVIS FAVORABLE** tout en recommandant :

- La prise en compte des requêtes du public pour lesquelles un avis conforme a été émis,
- La prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées, conformément aux engagements du maître d'ouvrage,
- La prise en compte, dans le phasage des zones urbaines, des capacités de la STEP de MARMANDE,
- La mise en place d'un phasage et d'OAP pour les zones d'activité,
- La prise en compte des possibilités de contournement par les espèces sauvages en cas de suppression ponctuelle de trame verte.

Fait à AGEN le 14 décembre 2018,



Le Commissaire Enquêteur

Simon AUDOIRE