

Département du Lot et Garonne

# COMMUNE DE VIRAZEIL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°02

### DOSSIER PROJET

#### Pièce 1 : rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
Modification simplifiée n°2	le 30.09.2020	Le ...	Le ...

## SOMMAIRE

1. CADRAGE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1.1. L'objet de la modification simplifiée	5
1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET	7
Modification du règlement écrit :	7
3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE VIRAZEIL	9
3.1. La modification du règlement graphique fin de créer une zone Ubc :	9
3.2. La modification du règlement écrit :	10

## INTRODUCTION

---

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Virazeil a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2019.

Ce document de planification, exprimant le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à court et moyen terme, fait l'objet d'une **modification simplifiée par arrêté du Maire le 30 septembre 2020.**

Aujourd'hui, la question de la modification de ce document se pose afin de faire des adaptations mineures au niveau du règlement écrit et du règlement graphique.

Aussi, la commune de VIRAZEIL a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux articles L. 153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La présentation et la justification de ces changements apportés au PLU sont détaillés ci-après.

## **1. CADRAGE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

### **1.1. L'objet de la modification simplifiée**

La commune de Virazeil a approuvé son PLU le 13 février 2019.

Cependant, il convient d'apporter des modifications mineures au PLU :

- Il convient d'intégrer une zone Ubc, zone urbaine pavillonnaire, au sein de laquelle seraient autorisées les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail, dans la partie la plus proche du cœur de bourg.
- En parallèle, il convient d'autoriser des nouvelles sorties sur la RD933, dans la partie agglomérée de la commune, et sous réserve que ces nouveaux accès n'aient pas d'impact sur la sécurité.
- Enfin, il convient de modifier le règlement écrit afin de modifier une caractéristique architecturale concernant les ouvertures des fenêtres.

Pour cela, il sera nécessaire d'apporter des modifications :

- Au règlement écrit
- Au règlement graphique

### **1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée**

La modification simplifiée n°1 du PLU de Virazeil porte essentiellement sur le règlement écrit et le règlement graphique.

Compte tenu de la portée limitée des évolutions, la commune a fait le choix de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de l'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, en dehors des cas dans lesquels la révision s'impose, la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, le projet peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de cette procédure découle des éléments suivants :

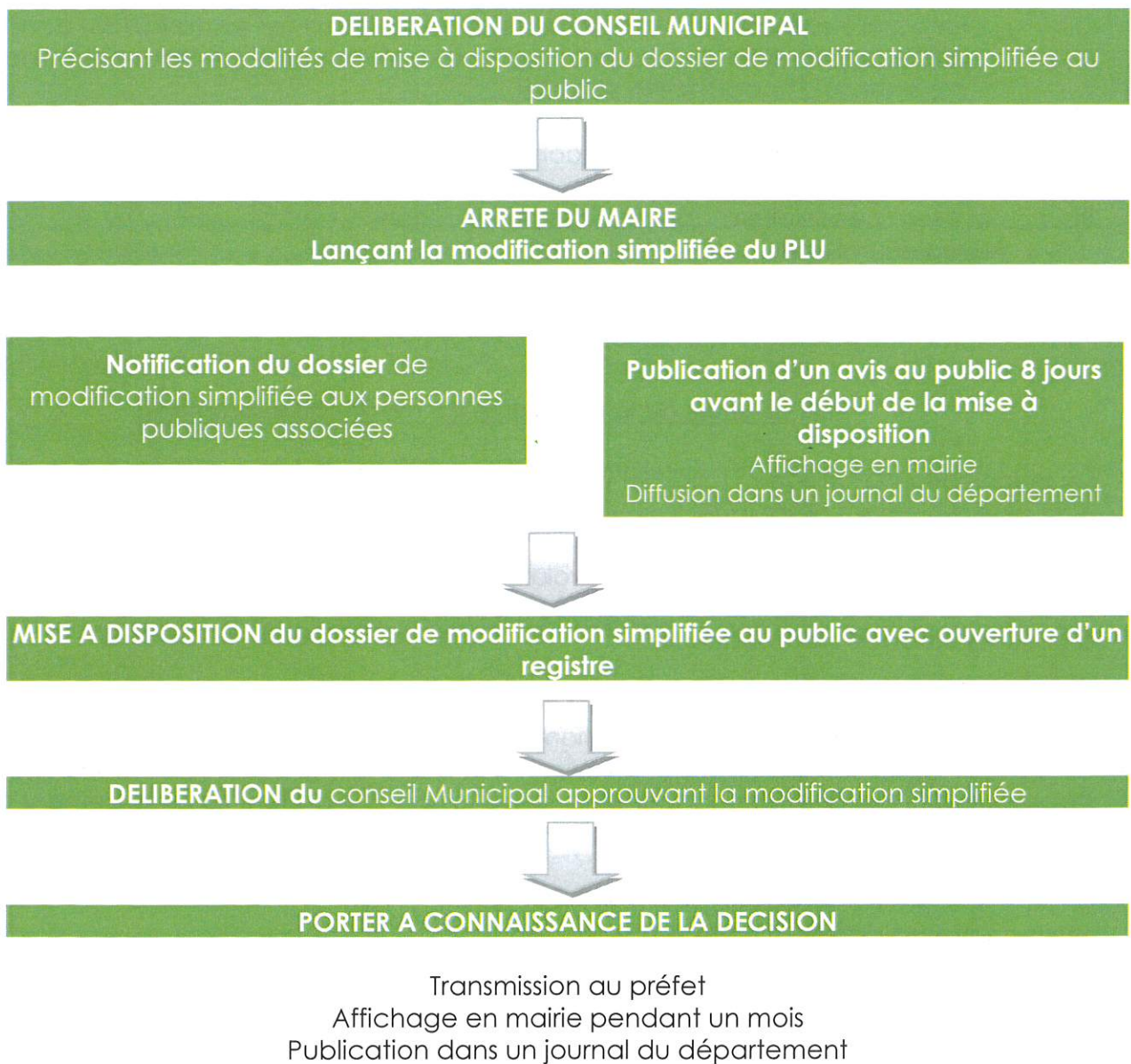
La modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, mais vise au contraire à apporter plus de cohérence dans le développement des zones constructibles.



La procédure ne porte ainsi pas atteinte aux orientations générales décrites et illustrées dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Samazan, qui vise notamment à :

- Projeter un développement démographique en adéquation avec le besoin et 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.

### Schéma de la procédure de modification simplifiée du PLU



## **2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET**

### **Création d'une zone Ubc, en bordure de la RD933, en zone préférentielle de commerce.**

Dans son PADD, le PLU affiche l'ambition de « *préserver le tissu économique existant et les commerces et services dans le centre-bourg, au plus proche des résidents, cela pour garantir l'animation et la vie locale* ».

Ainsi, le cœur de bourg de Virazeil, classé en zone UA, autorise le développement des constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 300 m<sup>2</sup>.

Le cœur de bourg a été identifié au plus proche de son enveloppe, à savoir le secteur ancien et le plus densément structuré. Toutefois, le secteur le long de la RD 933, en accroche du cœur de bourg, s'est développée comme étant la polarité commerciale de Virazeil. Or, dans le PLU, ce secteur a été classé en zone Ub, au sein de laquelle tout développement commercial est interdit.



Il convient donc de préserver les activités existantes de ce secteur et de permettre d'en accueillir de nouvelles.

C'est pourquoi, il est nécessaire, de modifier le zonage le long de la RD 933, dans le centre-bourg, afin de créer un secteur de localisation préférentielle du commerce : zone Ub.

### **Modification du règlement écrit :**

En parallèle, il convient d'apporter des modifications au règlement écrit, afin de permettre la réalisation de nouveaux projets.



En l'occurrence le règlement interdit toute nouvelle sortie sur la RD933, route classée à grande circulation.

Cependant, dans la partie agglomérée de la commune, certaines parcelles sont totalement enclavées. Il convient donc de pouvoir autoriser de nouvelles sorties sur la route départementale, dans la partie agglomérée, limitée à 50km/h, et ayant fait l'objet d'un aménagement sécuritaire. Il conviendra bien évidemment que ces nouveaux accès n'aient pas d'impact sur la sécurité publique.



Enfin, il convient de modifier une caractéristique architecturale concernant les ouvertures des fenêtres.

En effet, le règlement écrit impose pour les nouvelles constructions que « Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ».

Cependant, il conviendrait d'ajouter des exceptions les ouvertures ponctuelles du type oculus ou demi-oculus, et les fenêtres « panoramiques ».

*Exemples de maison avec fenêtres panoramiques ou oculus :*





### 3. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DE VIRAZEIL

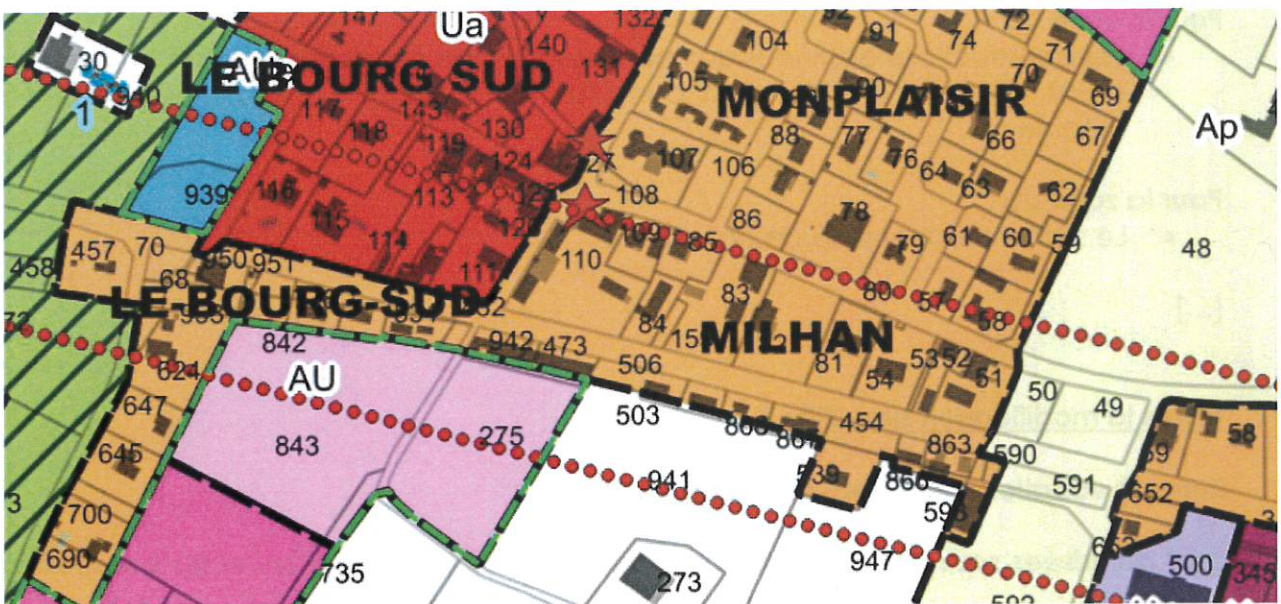
Les modifications du PLU portent sur deux pièces :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

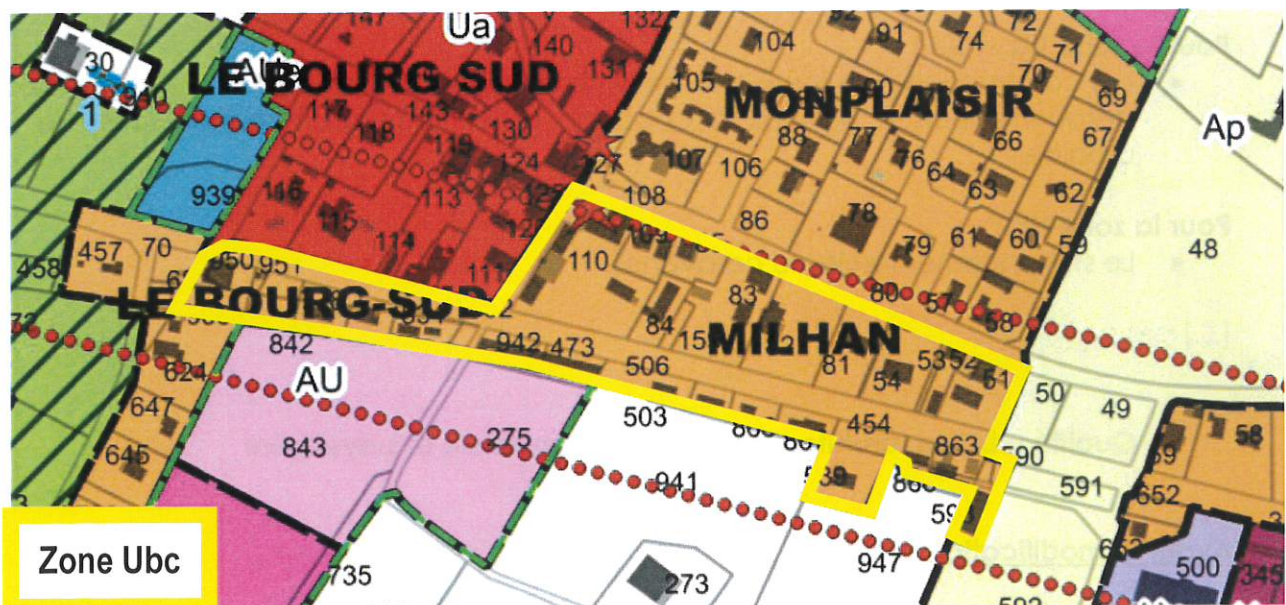
#### 3.1. La modification du règlement graphique fin de créer une zone Ubc :

Cette modification nécessite la modification du règlement graphique :

Extrait du zonage du PLU actuel :



Extrait du zonage objet de la modification simplifiée :



### 3.2. La modification du règlement écrit :

#### 1- Règles relatives à l'affectation des sols et destination des constructions

##### Avant la modification simplifiée :

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub et AU

*Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :*

[...]

##### **Pour la zone Ua :**

- Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 300 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient compatibles avec la vie urbaine.

##### **Pour la zone Ub :**

- Le stationnement isolé de caravanes.

[...]

##### Après la modification simplifiée :

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub et AU

*Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :*

[...]

##### **Pour la zone Ua et Ubc :**

- Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 300 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient compatibles avec la vie urbaine.

##### **Pour la zone Ub :**

- Le stationnement isolé de caravanes.

[...]

#### 2- Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère

##### Avant la modification simplifiée :

##### 2.2. – implantation :

##### 2.2.1 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



[...]

### **Zone Ub :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie principale de desserte ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le long de la RD 933, les constructions devront être à au moins 10 mètres ou à l'alignement des bâtiments existants.

Les parcelles constructibles situées en façade de la RD933 devront se desservir obligatoirement par la voie communale, sauf pour les parcelles E32 et 277) du centre bourg.

La desserte des parcelles G619 et 621 se fera par la voie communale, ainsi que la parcelle G691 par la voie communale située à l'Est du terrain.

## **2.3 – caractéristiques architecturales :**

### **2.3.1 - Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation dans toutes les zones**

[...]

#### **Les ouvertures :**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

### **Après la modification simplifiée :**

#### **2.2. – implantation :**

##### **2.2.1 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

[...]

### **Zone Ub et Ubc :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie principale de desserte ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le long de la RD 933, les constructions devront être à au moins 10 mètres ou à l'alignement des bâtiments existants.

Les parcelles constructibles situées en façade de la RD933 devront se desservir obligatoirement par la voie communale, sauf pour les parcelles E32 et 277 du centre bourg.

La desserte des parcelles G619 et 621 se fera par la voie communale, ainsi que la parcelle G691 par la voie communale située à l'Est du terrain.



Pour la zone Ubc :

Dans la partie agglomérée de la commune, de nouvelles sorties pourront être autorisées sur la RD933 quand il n'existe pas d'autres possibilités de desserte et quand ces nouveaux accès n'ont pas d'impact sur la sécurité publique.

2.3 – caractéristiques architecturales :

2.3.1 - Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation dans toutes les zones

[...]

**Les ouvertures :**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées et à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demis-oculus, et fenêtres « panoramiques. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.