

# Réunion Publique du 27 Novembre 2015

Salle des fêtes de Virazeil

- **Objet:** Présentation aux habitants de la démarche de **révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** des communes de **Beaupuy, Mauvezin-sur-Gupie, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille et Virazeil.**

# LE PLU GROUPE

**Le choix d'un PLU groupé, c'est-à-dire commun aux communes de Beaupuy, Mauvezin-sur-Gupie, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille et Virazeil est motivé par:**

- La mutualisation des études,
- L'harmonisation des continuités territoriales sur les plans paysagers et environnementaux,
- L'harmonisation du règlement, de l'habitat, de l'économie, du commerce, de l'agriculture, des espaces naturels et protégés.

La révision du PLU des Communes de Beaupuy, Mauvezin-sur-Gupie, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille et Virazeil est nécessaire:

- Pour le mettre en conformité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)  
échéance: 26 avril 2017
- Pour le mettre en conformité avec la loi Grenelle II de l'Environnement  
échéance: 1<sup>er</sup> janvier 2017
- Pour intégrer les dispositions de la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové)  
échéance: 24 mars 2017

# Le PLU: un document d'Intérêt Général

(À quoi sert le PLU?)

- Aménager le cadre de vie dans le territoire,
- Assurer sans discrimination aux habitants les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports en répondant à la diversité des besoins et des ressources,
- Gérer le sol de façon économe,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre.

# Le contenu du PLU

- Rapport de présentation,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Plan des différentes zones U – AU – A – N,
- Le règlement d'utilisation du PLU.

# Le Schéma de Concertation pour l'ensemble des PLU

- **TROIS ARTICLES** dans le Bulletin Municipal après chaque étape de l'élaboration du document (diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement et de programmation, zonage, règlement ...),
- La tenue de **QUATRE REUNIONS** publiques d'information,
- **L'AFFICHAGE** en Mairie de panneaux réalisés par le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durable,
- La mise à disposition d'un **REGISTRE DE REMARQUES** où les observations pourront être consignées,
- La mise à disposition des Documents d'étude sur le **SITE INTERNET** de la commune.



# **Les Objectifs de chaque Commune**

# Les objectifs poursuivis pour la révision du PLU de **Beaupuy**

- Préservation des paysages du coteau de Beaupuy donnant sur la Vallée de la Garonne,
- Préserver le patrimoine architectural du bourg de Beaupuy tel que l'église, la mairie ainsi que le château et le séchoir de Beauvallon,
- Prise en compte de la limitation des zones constructibles en cohérence avec le SCOT,
- Limitation du développement de l'habitat dans la plaine de Beaupuy au profit de la densification du village,
- Création de liaisons piétonnes entre les quartiers existants des Bécots - Grand Houstaud - Centre Bourg, de même que du Centre Bourg au Lac de Beaupuy,
- Prise en compte de la nécessité du développement économique et du commerce en lien avec les communes de Marmande et Sainte-Bazeille; en particulier autour du bourg pour le commerce, et aux lieux dits « Cerisière », « Michelet », « Bergonion » et « Courtilosse » pour l'activité économique et commerciale,
- Prise en compte du développement touristique autour du Lac de Beaupuy.

# Les objectifs poursuivis pour la révision du PLU de Mauvezin-sur-Gupie

- Préservation des paysages du coteau de la Vallée de la Gupie,
- Préservation de l'Eglise et des Gites communaux du Bourg,
- Prise en compte de la limitation des zones constructibles en cohérence avec le SCOT,
- Privilégier la densification de l'habitat au niveau du Bourg,
- Intégration de la voie verte, entre la partie basse et haute du Bourg dans les déplacements de la commune.
- Préservation de l'artisanat existant de la commune tel que l'entreprise Lacosse, APIHA....,
- Valorisation des locations envers les personnes à handicap,
- Préserver l'agriculture (céréales, vignes, vergers, maraîchage), activité économique prépondérante de la commune,
- Prise en compte du risque d'inondation de la Gupie,
- Permettre l'implantation de nouveaux gîtes privés et de chambres d'hôtes.

# Les objectifs poursuivis pour la révision du PLU de Saint-Pardoux-du-Breuil

- Prise en compte de la limitation des zones constructibles en cohérence avec le SCOT,
- Prise en compte du développement urbain du village Haut tout en valorisant le village Bas,
- Développer l'attrait touristique du Lac de St Pardoux et consolider la liaison « verte » entre Saint-Pardoux et Marmande.
- Prise en compte des risques inondations de la « Garonne, du Trec, et du Paradis »,
- Prise en compte de la nécessité du développement économique et du commerce en lien avec la commune de Marmande, ZAC Communautaire de Saint-Pardoux, Zone Artisanale de Saint-Pardoux et les commerces limitrophes à la départementale 813.

# Les objectifs poursuivis pour la révision du PLU de Sainte-Bazeille

- Préserver les paysages du coteau de Sainte-Bazeille donnant sur la Vallée de la Garonne,
- Préserver le patrimoine architectural de Sainte-Bazeille tel que l'église, le château « la placière »,
- Prendre en compte la limitation des zones constructibles en cohérence avec le SCOT,
- Limiter le développement de l'habitat sur les coteaux et dans la plaine de Sainte-Bazeille au profit de la densification du village, de sa périphérie et des hameaux,
- Créer des liaisons piétonnes entre les quartiers existants, de l'éco quartier au centre bourg et de même que de l'éco quartier à la plaine des sports,
- Assurer un développement démographique en adéquation avec la place de la commune dans l'armature urbaine du pôle Marmandais,
- Favoriser et maintenir le développement du commerce de centre bourg,
- Favoriser le développement économique de la ZAC de la plaine,
- Préserver le potentiel agricole et environnemental de la commune (biodiversité),
- Avoir une démarche en faveur du tourisme, des loisirs du sport et de la culture, tel que la plaine des sports, le complexe sportif, les berges de Garonne.....,
- Prendre en compte les risques naturels (inondations de la Garonne et de la Gupie, retrait gonflement des argiles.....).

# Les objectifs poursuivis pour la révision du PLU de Virazeil

- Densifier l'habitat autour des bourgs existants « Virazeil » et « Ste Abondance » à Virazeil lieux-dits « Milhan », « Jabarlan », « Sacriste », à Sainte-Abondance : « Sainte Abondance Nord »,
- Urbaniser le Sud du Bourg (lieu-dit « Milhan ») et la partie Est (lieu-dit « Sacriste »), en lien avec le projet « Cœur 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, tels que : le château de Virazeil, le château au lieu-dit « Mathias », le château du « Castel des Rosiers », le château de « Terme », la bâtisse au lieu-dit « La Moulinasse », à Sainte-Abondance, lieu-dit « La Bastisse »,
- 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 de Val de Garonne.

# Le calendrier Prévisionnel de révision du PLU

- Recrutement du Bureau d'étude **Décembre 2015**
- Diagnostic de la situation actuelle, objectifs de développement **Mai 2016**
- PADD – Projet communal, scénarios de développement **Octobre 2016**
- Adoption du PADD, délibération **Novembre 2016**
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
Plan du PLU, zonage, règlement, rapport de présentation **Juin 2017**
- Approbation, enquête publique **Novembre 2017**

# Gestion quotidienne des actes d'Urbanisme pendant la révision du PLU

- Pendant la période de révision et jusqu'à l'arrêt du nouveau PLU, les PLU actuels de chaque commune demeurent en vigueur.
- La notion de sursis à statuer son objectif: veiller à ce que les constructions projetées sur la base du PLU actuel ne compromettent pas le nouveau PLU et ne rendent pas son exécution plus onéreuse.
- Dans les zones AU actuelles, les urbanisations ne doivent être entreprises qu'à partir des réseaux existants.
- La durée du sursis à statuer est limitée à 2 ans.



# Débat avec la salle

Les Maires des communes répondent  
aux questions de leurs administrés.