

Département du Lot et Garonne

COMMUNE DE VIRAZEIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°04

DOSSIER PROJET

Pièce 1 : rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
Modification simplifiée n°4	Le ... 07.02.2025	Le ... 04.06.2025	Le ...

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	3
1.2 Objet de la modification	3
1.3 Rappel de la procédure	3
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	3
Situation géographique et administrative	3
Contexte réglementaire	4
PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS	4
Justification de la modification du règlement GRAPHIQUE	4
INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME	6
Compatibilité avec le SCoT	6
Pièces du PLU modifiées	7
Règlement graphique avant modification simplifiée :	7
	7
Règlement graphique après modification simplifiée	7

INTRODUCTION

1.1 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Virazeil a approuvé son plan local d'urbanisme en date du 13 février 2019.

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a introduit la procédure de modification simplifiée.

La commune de Virazeil souhaite apporter des modifications mineures à son PLU :

- Des constructions ont été intégrées totalement dans la trame verte et bleue, empêchant toute possibilité d'évolution pour ce bâti existant. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

1.3 RAPPEL DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU suit les étapes suivantes (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- Elaboration du projet de modification simplifiée
- Notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme
- Délibération du Conseil Municipal pour fixer les modalités de mise à disposition du public
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition
- Mesures de publicité de la mise à disposition (8 jours avant)
- Mise à disposition du public en mairie pendant un mois et ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations du public
- Délibération du Conseil Municipal relative à l'approbation de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique.

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Virazeil est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine.

La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Marmande, à l'intercommunalité de Val de Garonne Agglomération et au SCoT de Val de Garonne- Guyenne-Gascogne. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1987 hectares.

En 2021, la commune comptait 1 675 habitants. La commune joue un rôle dans l'armature territoriale du Val de Garonne, en constituant une commune associée au Pôle de Marmande. Elle dispose de nombreux services et commerces et d'un tissu artisanal et industriel important.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Virazeil est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en conseil municipal le 13 février 2019.

La commune est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Garonne, approuvé en date du 21 février 2014. Ce dernier est actuellement en révision.

PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS

La commune de Virazeil souhaite apporter des modifications mineures à son PLU afin de corriger des erreurs matérielles de son règlement graphique :

- Des constructions ont été intégrées totalement dans la trame verte et bleue, empêchant toute possibilité d'évolution pour ce bâti existant. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a identifié sur son territoire les zones agricoles. Des éléments relatifs à la trame verte ont également été intégrés :

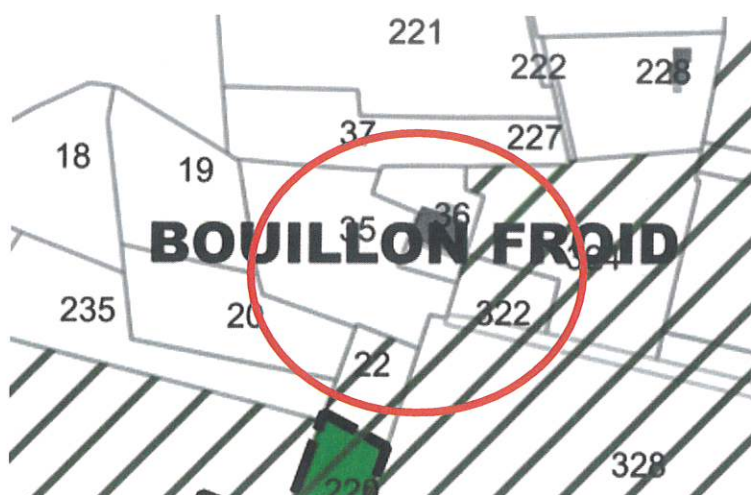


Figure 1 : extrait du zonage du PLU approuvé en février 2019

Suite à l'approbation, le contrôle de légalité a demandé à la commune de rectifier des éléments relatifs à la trame verte et bleue sur différents secteurs. Le PLU a alors fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 en date du 29/01/2020, visant à rectifier la trame verte et bleue. Cependant, lors de cette modification, une erreur matérielle a été produite, recouvrant intégralement la parcelle sur laquelle se situe une maison d'habitation.

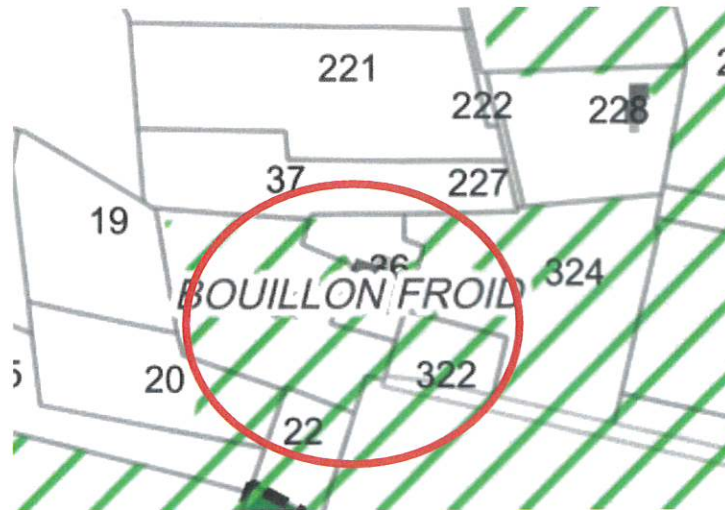
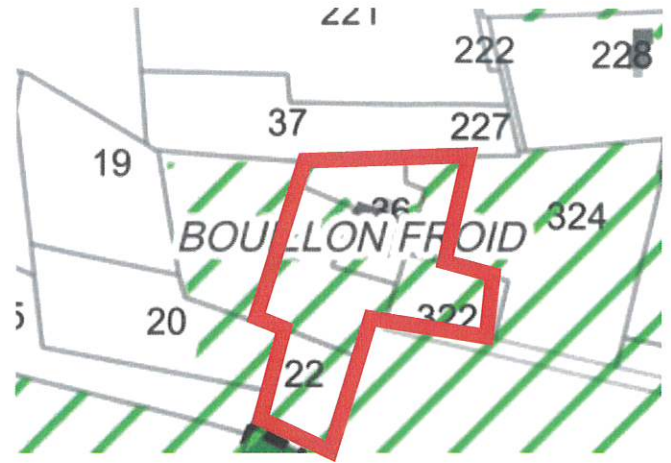


Figure 2 : extrait du zonage du PLU approuvé lors de la modification n°1 du PLU en janvier 2020



Ainsi il convient de supprimer la trame verte sur les parties déjà urbanisées afin de permettre l'évolution de la construction.

Cela est sans impact sur la trame verte, qui est inexistante sur ces constructions.



Il est donc proposé d'enlever de la trame verte les parcelles identifiées en rouge ci-dessus.

INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La commune de Virazeil fait partie du Pôle Territorial Val de Garonne Guyenne Gascogne, dont le SCoT a été approuvé le 21 février 2014.

Le PLU de Virazeil doit donc être compatible avec ce SCoT, c'est-à-dire que les orientations fixées par le PLU ne doivent pas compromettre celles fixées par le SCoT.

Les modifications apportées au PLU de Virazeil visent à rectifier une erreur matérielle et ne remettent pas en cause la compatibilité avec le SCOT.

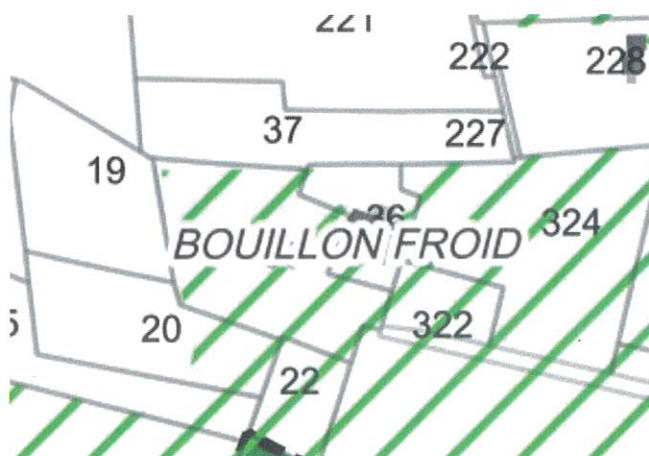
PIECES DU PLU MODIFIEES

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU de Virazeil vont concerner :

- Le règlement graphique

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative. Cette procédure de modification simplifiée du PLU n'impacte pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Règlement graphique avant modification simplifiée :



Règlement graphique après modification simplifiée

