



## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE Conseil communautaire du 16 février 2018 Plan Local d'Urbanisme intercommunal habitat

### **Objet du Conseil Communautaire concernant le PLUih**

Depuis la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih) de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV), le 12/02/2015, les nombreuses études et réunions menées lors de ces trois années ont permis d'élaborer le projet de PLUih.

Lors de la séance du 16/02/2018, le Conseil communautaire est invité à arrêter ce projet de PLUih, afin que celui-ci soit soumis à l'avis des communes, des personnes publiques associées, de commissions spécialisées en matière d'habitat, d'environnement et de préservation des terres agricoles, puis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique.

Pour ce faire, la CAGV va soumettre à son Conseil Communautaire :

- le bilan de la concertation,
- la décision d'appliquer le contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme,
- le dossier de projet arrêté de PLUih.

### **Dossier d'information aux conseillers**

Concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, pour préparer le conseil communautaire, chaque conseiller reçoit :

- Les rapports au conseil communautaire relatifs aux objets présentés ci-dessus,
- La présente note explicative de synthèse, qui détaille les données contenues dans ces rapports,

Celle-ci a pour double objectif d'apporter une information complète aux conseillers communautaires et de démontrer la cohérence de la démarche ayant mené à la définition du projet de PLUih.

- Un DVD comportant le dossier complet de projet arrêté de PLUih.

Le DVD comporte également un dossier relatif à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et des Périmètres Délimités des Abords (PDA), dont les procédures de modifications sont menées en parallèle du PLUih.

Il est porté à l'attention des conseillers que le bureau d'études en charge du PLUih a ajouté au rapport de présentation, après la duplication du DVD, deux pages relatives aux prévisions démographiques et aux besoins de constructions neuves.

Vous trouverez ces 2 pages dans l'Annexe 4 de la présente note de synthèse. Elles doivent être intégrées dans le paragraphe 2.1 de la partie 4 du rapport de présentation – Tome 2 (entre la carte de synthèse et les orientations pour l'habitat).

## **Sommaire de la note explicative de synthèse**

### **BILAN DE LA CONCERTATION**

- Modalités de concertation prévues et réalisées (Page 3)
- Associations locales et personnes concernées (Page 7)
- Bilan de la concertation (Page 7)

### **MODERNISATION DU CONTENU DU PLU**

- Principales évolutions (Page 9)
- Règlement du PLUih de la CAGV (Page 10)
- Application du contenu modernisé du PLU (Page 11)

### **ARRÊT DU PROJET DE PLUih**

- Rappel du contexte d'élaboration du PLUih (Page 12)
- Objectifs définis lors de la prescription du PLUih (Page 12)
- Procédure d'élaboration du projet de PLUih (Page 13)
- Collaboration et association (Page 14)
- Présentation des principales pièces du dossier (Page 15)
- Traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires (Page 16)
- Suite de la procédure (Page 17)

ANNEXE 1 : Liste des pièces composant le dossier de projet arrêté de PLUih (Page 18)

ANNEXE 2 : Zonage du PLUih (Page 19)

ANNEXE 3 : Structure du règlement du PLUih de la CAGV (Page 20)

ANNEXE 4 : Pages additionnelles au Rapport de présentation - Tome 2 (Page 21)

## BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de la définition du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Pour lancer la procédure d'élaboration du PLUih, le Conseil communautaire de la CAGV a pris une délibération de prescription en date du 12/02/2015, dans laquelle ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

A l'issue de la concertation (lors de l'arrêt du projet de PLUih), l'organe délibérant de la CAGV doit tirer le bilan de la concertation. Ce dernier sera joint au dossier d'enquête publique.

### **Modalités de concertation prévues et réalisées**

La concertation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal habitat (PLUih) de la CAGV a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et propositions, afin d'alimenter et d'enrichir le projet et de favoriser une meilleure appropriation de celui-ci.

#### Pour informer

Afin d'informer le public sur le contenu des travaux réalisés au fur et à mesure du déroulement de la procédure (prescription, diagnostic, PADD), trois niveaux d'informations ont été mis en place, du plus complet au plus synthétique et didactique.

- *Le dossier papier de présentation du projet consultable en Mairies (niveau d'information synthétique et accessible par tous)*

La délibération de prescription indiquait que ce dossier devait comporter des documents synthétiques permettant d'expliquer le déroulement de la procédure, de présenter le contenu des travaux réalisés, ainsi que les principaux documents d'étape et décisions validés au cours de la procédure.

Ce dossier synthétique d'information communal a été distribué au mois de mars 2015. Il comportait initialement :

- une copie des pages d'informations générales du site internet (voir ci-dessous le dossier numérique),
- deux documents courts et illustrés présentant la composition d'un dossier de PLUi et le déroulement de la procédure d'élaboration,
- les délibérations de lancement de la procédure : délibération de prescription et délibération fixant les modalités de collaboration entre les communes et la CAGV.

Il a ensuite été complété par le document synthétique de présentation du Diagnostic du territoire, par une délibération complétant celle relative à la prescription du PLUih et par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A la suite de l'arrêt du projet, ce dossier sera complété jusqu'à l'approbation du PLUih, par une version papier de la partie du dossier de projet arrêté de PLUih concernant la commune.

- *Le dossier numérique de présentation du projet consultable sur le site internet de la CAGV (niveau d'informations exhaustif)*

Une partie du site internet de la CAGV devait être dédiée à la présentation du PLUih. Elle devait regrouper l'ensemble des documents, sous leur version synthétique et complète, réalisés pour présenter les travaux effectués au cours de l'étude.

Les pages du site internet de la CAGV dédiées au PLUih ont été mises en lignes durant le mois de février 2015. Elles comportent 4 pages d'information générale, décrivant l'objet et la procédure d'élaboration du PLUih, ainsi que les moyens permettant au public de s'informer, de participer et de s'exprimer.

De plus, une dernière page, mise à jour régulièrement présente les actualités du projet. Elle permet de faire un point sur les étapes réalisées et à venir, et d'annoncer les prochains événements à destination du public.

A partir de ces pages, sont téléchargeables :

- l'ensemble des documents contenus dans la version initiale du dossier synthétique d'information consultable en Mairies,
- l'Etat initial de l'environnement,
- le Diagnostic du territoire,
- le document synthétique de présentation du diagnostic,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- une copie des panneaux d'exposition relatives à ces étapes.

De plus, l'intégralité du Porter à connaissance de l'Etat a été mis en ligne à la suite de sa notification à la CAGV.

Après l'arrêt du projet, ces pages dédiées du site internet de la CAGV seront mises à jour, de façon à décrire les différentes étapes de validation du projet (notamment les dates de l'enquête publique), constituant la dernière phase de la procédure menant à l'élaboration du PLUih. De plus, l'ensemble du dossier arrêté de projet de PLUih, ainsi que le reste du dossier d'enquête publique, seront mis à la disposition du public électroniquement par ce biais.

- *L'exposition temporaire itinérante*

La délibération de prescription indiquait qu'une exposition, présentant les étapes clés de l'étude, était prévue de façon itinérante sur plusieurs pôles répartis sur le territoire de la CAGV.

Cette exposition a été montée dès que le diagnostic du territoire a été réalisé. Elle a été complétée par la suite par les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle est composée de 8 panneaux de format 2m x 1m.

Trois nouveaux panneaux relatifs aux dispositions réglementaires sont actuellement mis à jour avec les dernières modifications apportées au projet, afin d'être édités et ajoutés à l'exposition.

Cette exposition a fait 2 fois le tour de toutes les communes (installée par périodes de 2 semaines dans chaque Mairie). Et depuis octobre 2017, elle tourne par période d'un mois sur les 3 pôles principaux des différents secteurs du territoire : Villeneuve sur Lot, Sainte-Livrade sur Lot et Laroque Timbaut, jusqu'au début de l'enquête publique.

➤ *Des informations régulières dans le bulletin d'information ou sur Radio 4*

Il était prévu d'éditer des articles dans le bulletin d'information de la CAGV et de diffuser des points d'information dans l'émission hebdomadaire de Radio 4 consacrée au Grand Villeneuvois.

Dans Grand Villeneuvois Info, ont été édités les articles suivants :

- Numéro 20 – Printemps 2015 : article relatif au lancement de la procédure de PLUih,
- Numéro 22 – Hiver 2015 : article présentant la procédure d'élaboration du PLUih,
- Numéro 24 – Hiver 2016 : article présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans l'émission hebdomadaire de Radio 4, ont été diffusées les points suivants :

- Semaine 11 de 2015 : informations relatives au lancement de la procédure l'élaboration,
- Semaine 10 de 2016 : informations présentant la procédure d'élaboration et annonçant les réunions publiques relatives au PADD,
- Semaine 48 de 2017 : informations présentant l'avancement de la procédure et annonçant les réunions publiques relatives aux dispositions réglementaires.

Par ailleurs, diverses informations ont été publiées dans les bulletins d'information municipaux.

A titre d'exemple, dans Vivre à Villeneuve, les informations suivantes ont été publiées :

- Novembre 2016 – n°148 : Annonce des réunions publiques relatives au PADD,
- Mars 2017 – n°151 : Présentation du PADD,
- Septembre 2017 - n°156 : Recensement des granges,
- Novembre 2017 – n°157 : Interview du Maire de Villeneuve sur Lot et Président de la CAGV, relative aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain mis en œuvre dans le PLUih.

De plus, sont parus dans la presse locale notamment les articles suivant :

- Hebdo du 20/02/2015 : Prescription du PLUih,
- Sud Ouest du 26/01/2016 : Objectifs du PLUih et annonce du Diagnostic,
- Sud Ouest et Dépêche du Midi : Compte-rendu du Conseil municipal de débat du PADD,
- Dépêche du Midi du 23/10/2016 : Présentation des objectifs du PLUih, du débat relatif au PADD en Conseil communautaire et annonce des réunions publiques du PADD,

Dans la page Terre de Talents de la Dépêche du Midi, ont été publiés les articles suivants :

- Le 26/10/2016 : Présentation du PLUih et bilan après un an,
- Le 29/06/2017 : Recensement des granges dans le cadre de l'élaboration du PLUih,
- Le 30/11/2017 : Rappel Qu'est-ce que le PLUih et annonce des 3 réunions publiques relatives aux dispositions réglementaires

Enfin, dans le cadre du Salon de l'habitat à Villeneuve sur Lot :

- Salon de 2015 : Edition et mise à disposition d'un flyer sur la prescription du PLUih,
- Salon de 2016 : Présence du Pôle Urbanisme de la CAGV pour présentation du PLUih et édition d'un article dans le cahier spécial relatif au salon de la Dépêche du Midi.

➤ *Une permanence téléphonique*

Cette permanence téléphonique assurée par le Pôle Urbanisme de la CAGV n'a pas fait l'objet de comptabilisation des appels, mais a permis de répondre aux questions des administrés et élus, de les informer sur les événements à venir ou de fixer un rdv pour les personnes souhaitant être reçues.

➤ *Des avis annonçant les événements publics*

Il était prévu d'annoncer tous les événements ouverts au public relatifs à l'élaboration du PLUih par le biais du site internet et si possible du bulletin d'information.

Outre les informations réalisées par le biais des différents médias utilisés et précisées ci-dessus, les pages du site internet de la CAGV ont indiqué les dates et lieux des différentes réunions publiques, ainsi que le calendrier de passage de l'exposition itinérante.

Pour échanger et s'exprimer

Afin que le public puisse poser des questions (outre la permanence téléphonique mentionnée ci-dessus) et émettre des observations ou contre-propositions, les moyens suivants étaient prévus :

- l'organisation d'au moins 3 réunions publiques, réalisées à chaque étape importante du processus d'élaboration du PLUih,
- l'enregistrement des demandes ou observations adressées, par courrier ou par mail (adresse mail dédiée à mettre en place).

➤ *Les réunions publiques*

Neuf réunions publiques ont été organisées : une dans chaque pôle principal des différentes parties du territoire, à la fin des 3 grandes étapes de l'élaboration du PLUih.

Ces réunions se sont déroulées à Laroque Timbaut, Sainte-Livrade sur Lot et Villeneuve sur Lot respectivement :

- Diagnostic du territoire : les 25/03, 29/03 et 6/04/2016,
- PADD : les 22/11, 28/11 et 2/12/2016,
- Dispositions réglementaires : les 7/12, 4/12 et 12/12/2017.

En plus des différentes annonces décrites ci-dessus, ces réunions ont été annoncées par voie d'affichage réalisé en communes et au Pôle Urbanisme et Habitat de la CAGV, ainsi que sur le compte Facebook de la CAGV.

Les 9 réunions publiques ont regroupé environ 500 personnes.

Aucune objection n'a été formulée à l'encontre des constats et enjeux établis lors du diagnostic du territoire et des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Lors des réunions relatives aux traductions réglementaires du projet, de nombreuses questions ont concernées le projet d'aménagement d'une zone d'activités à Villeneuve, qui marquait l'actualité locale. Il était reproché à ce projet d'être prévu au cœur de la Vallée du Lot, sur des terres très fertiles, que le PLUih avait vocation à protéger. En réponse, les éléments suivants ont été apportés :

- le PLUih a répondu à son objectif de préservation des terres agricoles en rendant à l'agriculture, par la réduction des zones constructibles, de très grandes surfaces et notamment dans la Vallée du Lot,
- de nombreuses terres agricoles en contact direct avec l'agglomération villeneuvoise sont conservées ou disponibles pour développer une agriculture péri-urbaine,
- la vallée du Lot est un site où historiquement de nombreux modes d'occupation du sol sont en concurrence (résidence, déplacements, activités, agriculture...) et qu'il est par conséquent nécessaire de faire des arbitrages,
- le PADD du PLUih a mis en évidence le besoin de mobiliser un foncier susceptible de répondre aux objectifs de développement économique et de création d'emploi, qui se doivent d'être cohérents avec l'évolution démographique envisagée,

- le PADD a également mis en évidence la nécessité de renforcer l'attractivité économique de la ville centre du territoire et a identifié ce secteur (aux abords des RD911 et RN21 : axes primaires de circulation) comme l'un des plus propices au développement des activités économiques,
- et enfin qu'une attention particulière sera portée à l'impact du projet sur les paysages.

➤ *Les demandes particulières*

Environ 350 demandes de particuliers concernant le PLUih, transmises par les communes, ont été enregistrées (enregistrements effectués jusqu'au conseil communautaire du 16/02/2018). Elles ont fait systématiquement l'objet d'un accusé de réception et feront, à la suite de l'arrêt du projet de PLUih, d'une information précisant que le projet est arrêté et consultable, et renvoyant vers l'enquête publique en cas de non satisfaction de la demande.

Ces demandes concernaient quasi exclusivement le maintien ou le classement de terrains en zones constructibles ou en zones de loisirs, ou bien le repérage de bâtiments pour permettre leur changement de destination.

Ces demandes ont ainsi pu être étudiées lors de la définition avec les communes des dispositions réglementaires (notamment des plans de zonage).

L'adresse mail dédiée au PLUih ([plui@grand-villeneuvois.fr](mailto:plui@grand-villeneuvois.fr)) a été mise en place en juillet 2015 et un lien automatique a été créé depuis les pages dédiées du site internet de la CAGV. La présence de cette adresse a été rappelée à de nombreuses occasions.

Pourtant, seules 4 demandes ont été postées (3 demandes de transmission de documents provenant de professionnels et une observation d'un particulier).

### **Associations locales et personnes concernées**

Il est précisé que cette concertation s'est adressée, en plus des particuliers, aux associations locales et aux autres personnes concernées.

Ainsi, outre les personnes publiques associées, ont été invitées, aux 6 comités de pilotage organisés tout au long de la procédure, les services de l'État, des collectivités locales, des établissements publics et des concessionnaires de services publics concernés par les différents domaines de compétences en lien avec le PLUih, ainsi que les associations locales suivantes officiant notamment dans les domaines environnementaux, patrimoniaux, du cadre de vie, des déplacements ou économiques :

- Association des commerçants du Grand Villeneuvois,
- Fédération des commerçants,
- CPIE – ARPE 47,
- S.E.P.A.N.L.O.G.,
- Au Fil des Séounes - Horizon Vert,
- Association pour la défense du cadre de vie,
- Association de quartier de Courbiac,
- Association des paralysés de France 47.

### **Bilan de la concertation**

Au vu des moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation du PLUih, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci permettent d'assurer une information satisfaisante du public, concernant l'objet et la procédure d'élaboration du PLUih, et concernant le contenu des études et des documents d'étapes du projet de PLUih,
- que le niveau d'information est proportionné à l'échelle du projet,

- que ces moyens ont permis de prendre en compte les observations et propositions du public,
- et qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLUih.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLUih, et notamment dans le cadre des réunions de travail ou de présentation, des réunions publiques et des demandes particulières, il apparaît :

- que les enjeux issus du diagnostic du territoire et que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables reçoivent un accueil favorable,
- qu'il n'y a pas de remise en question des principes généraux des dispositions réglementaires présentés lors des réunions publiques.

## MODERNISATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modifie le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de cette modernisation du PLU sont :

- de simplifier et de clarifier le contenu des PLU,
- d'offrir plus de souplesse pour permettre d'adapter les PLU aux spécificités des territoires,
- de favoriser un urbanisme de projet,
- de redonner du sens au règlement et de mieux le relier au projet de territoire.

Le décret est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cependant, pour les procédures en cours d'élaboration ou de révision générale de PLU, initiées avant cette date (PLUih de la CAGV prescrit le 12/02/2015), les dispositions du décret sont appliquées uniquement, si une délibération du conseil communautaire se prononce dans ce sens, au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Mais dans le cas contraire, celles-ci devront obligatoirement être mises en œuvre lors de la prochaine révision générale du PLUih.

### Principales évolutions

Les principales modifications apportées par la réforme concernent le règlement.

#### ➤ *Simplifier et clarifier*

- Modification de la structure du règlement organisée désormais de façon thématique (voir Annexe 3 du présent document).
- Création d'un lexique national, qui peut être complété.
- Clarification du statut des représentations graphiques accompagnant une règle, qui peuvent être illustratives ou à portée réglementaire (à préciser dans le second cas).
- Toutes les règles peuvent être déclinées sous forme graphique.
- Il n'y a plus d'article, composant le règlement, à caractère obligatoire.

#### ➤ *Offrir de la souplesse*

- Possibilité de créer des règles qualitatives (norme relative, rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre sans imposer les moyens).
- Possibilité de créer des règles alternatives (règles spécifiques constituant des exceptions à une règle générale).
- Possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et celles applicables aux constructions existantes.
- Possibilité de différencier les règles applicables au RDC et celles applicables aux étages des constructions.
- Possibilité d'appliquer des règles minimales et maximales.
- Coefficient de biotope (nouvel outil destiné à limiter l'imperméabilisation des sols et permettant de prendre en compte les différents modes de traitements des sols, les murs et toitures végétalisées...)
- Réduction du nombre de destinations des constructions (de 9 à 5), mais ajout de 20 sous-destinations, permettant une gestion plus fine des constructions interdites ou soumises à conditions (Voir ci-après).

ZOOM – LES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
<b>AVANT</b>	<b>APRES</b>
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations
•Exploitation agricole ou forestière	<b>Exploitation agricole et forestière</b>
•Habitat	•Exploitation agricole
•Hébergement hôtelier	•Exploitation forestière
•Commerce	<b>Habitat</b>
•Artisanat	•Logement
•constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	•Hébergement
•Bureaux	<b>Commerce et activités de service</b>
•Industrie	•Artisanat et commerce de détail
•Entrepôt	•Restauration
	•Commerce de gros
	•Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	•Hébergement hôtelier et touristique
	•Cinéma
	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>
	•Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	•Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	•Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	•Salles d'art et de spectacles
	•Équipements sportifs
	•Autres équipements recevant du public
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>
	•Industrie
	•Entrepôt
	•Bureau
	•Centre de congrès et d'exposition

D'autres pièces du PLU sont également concernées par cette réforme.

Il s'agit notamment du rapport de présentation, dont une partie doit être consacrée à la justification de l'ensemble des règles définies dans le PLUih.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également modifiées et peuvent désormais prendre trois formes :

- les OAP sectorielles (orientations concernant l'aménagement des secteurs urbanisables ou à rénover),
- les OAP des secteurs d'aménagement (secteurs dans lesquels le règlement du PLUih n'est pas appliqué : urbanisme de projet négocié),
- les OAP patrimoniales (prescriptions en faveur de la préservation des patrimoines, destinées à être appliquées notamment sur les secteurs uniquement soumis aux règles du RNU : possibilité également offerte par la réforme).

### Règlement du PLUih de la CAGV

Outre la modification de la structure et l'utilisation du lexique et des nouvelles destinations, dont l'application est obligatoire en cas d'utilisation du contenu modernisé, le règlement du PLUih de la CAGV utilise de façon relativement importante :

- les règles qualitatives (notamment pour l'implantation et la hauteur des constructions le long des voies, définies en fonction des caractéristiques du tissu bâti existant),
- les règles alternatives (notamment dans le cas de modifications des constructions existantes ou pour tenir compte des caractéristiques des parcelles ou de la destination des constructions).

La possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et celles applicables aux constructions existantes a également été pratiquée, notamment pour la réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments.

Par contre, le coefficient de biotope, qui est un outil ayant une vocation plutôt urbaine, n'a pas été appliqué. Dans ce domaine, seule la surface minimale de terrain à conserver en pleine terre a été réglementée.

L'utilisation de ces outils visait :

- à prendre en compte, autant que possible, les caractéristiques du site et du tissu urbain dans lesquels le projet doit s'insérer,
- à apporter de la souplesse dans le règlement, afin de ne pas trop contraindre la conception des projets et à permettre l'innovation, tout en l'encadrant.

Par ailleurs, la rédaction du règlement essaie d'éviter les risques inhérents à une telle démarche, qui sont de constituer un règlement trop complexe à appliquer ou engendrant des interprétations divergentes. En effet, notamment pour les règles qualitatives, un soin particulier doit être apporté à leur rédaction, afin que celles-ci soient à la fois souples et suffisamment précises pour être vérifiables de manière objective.

Mais, seule l'application du règlement permettra de le tester, et éventuellement d'identifier des besoins d'améliorations ou d'ajustements, qui seraient alors mis en œuvre dans une modification ultérieure du PLUih.

### **Application du contenu modernisé du PLU**

Il est donc demandé aux conseillers communautaires de se prononcer en faveur de l'application du contenu modernisé du PLU pour l'élaboration du PLUih de la CAGV.

En effet, l'élaboration du PLUih est l'occasion de définir un nouvel outil réglementaire, adapté à la mise en œuvre du projet d'aménagement du territoire. Il paraît donc nécessaire d'appliquer dès à présent le nouveau contenu des PLU, afin de ne pas devoir remanier fortement le document lors de la prochaine révision générale.

Cependant, les risques juridiques engendrés par les modalités d'application de ces nouvelles dispositions ne sont pas encore connus, en l'absence de contentieux. Par conséquent, il a été procédé à une application prudente de celles-ci.

## ARRÊT DU PROJET DE PLUih

### Rappel du contexte d'élaboration du PLUih

Les statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) ont été modifiés par arrêté préfectoral en date du 27/01/2015, après délibérations favorables prises par l'ensemble des conseils municipaux des communes membres, afin d'engager rapidement l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les motivations pour constituer un PLUi étaient multiples.

Tout d'abord, cette démarche répondait à l'obligation de mettre en conformité les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010 (loi dite Grenelle II) et avec la politique définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé le 30/09/2014.

Cette procédure commune a permis de réaliser une importante économie d'échelle, par rapport à la révision générale de l'ensemble des PLU communaux effectuée séparément, et d'obtenir de surcroît des subventions accrues, qui représentent plus d'un tiers du coût des études réalisées.

Mais surtout, le PLUih constitue l'opportunité d'établir un projet d'aménagement intercommunal global, défini dans le cadre d'un document concret, pragmatique et évolutif.

Ce projet est l'occasion de traduire une vision commune, un projet politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire communautaire, et d'affirmer une position et une ambition de la CAGV vis à vis des territoires voisins.

Par ailleurs, l'établissement d'un document de planification intercommunal permet :

- aux communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, d'avoir des perspectives d'évolutions qui aujourd'hui étaient bloquées,
- aux communes qui sont couvertes par une carte communale, de se doter d'un règlement permettant de mieux maîtriser les caractéristiques et la qualité de leur urbanisation,
- et pour les communes couvertes par un PLU, de réduire les divergences importantes entre les dispositions réglementaires des différents PLU communaux et de concrétiser les réflexions et échanges menées dans le cadre de l'instruction des dossiers d'urbanisme.

### Objectifs définis lors de la prescription du PLUih

La délibération de prescription du 12/02/2015 a précisé les objectifs poursuivis par le PLUih de la CAGV.

Ces objectifs ont été définis de façon à répondre aux enjeux du territoire, identifiés dans le cadre d'études sectorielles préalablement réalisées (Charte paysagère, Programme Local de l'Habitat : PLH, Plan Global de Déplacements, ...). Ils devaient également se conformer aux dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui indique les principes généraux de développement durable que les PLU doivent obligatoirement satisfaire.

Les objectifs du PLUih, au nombre de 22, ont été regroupés en 4 objectifs principaux :

- Mise en valeur du cadre de vie : notamment des bourgs et des ensembles bâtis, des entrées de villes, du patrimoine bâti remarquable, des paysages et des points de vue,
- Développement urbain maîtrisé : de façon à conforter les centres urbains historiques, lutter contre la vacance, favoriser l'attractivité des centres-villes, préserver les terres agricoles et lutter contre l'étalement urbain (urbanisation diffuse et linéaire) qui dénaturent les paysages et provoquent des conflits d'usages avec l'agriculture,

- Développement du territoire équilibré : appliquer les objectifs définis dans le PLH, répartir géographiquement le développement économique, organiser la localisation des activités commerciales, favoriser le développement touristique et permettre une offre de terrains constructibles complémentaires en zone rurale,
- Développement durable du territoire : réduire les obligations de déplacement notamment automobiles, favoriser les performances énergétiques des bâtiments et les énergies renouvelables, prendre en compte les risques, les nuisances et la préservation de la biodiversité.

### **Procédure d'élaboration du projet de PLUih**

A la suite de la prescription du PLUih et après la réalisation du choix du bureau d'études, les études ont débutées en juillet 2015.

Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement ont été présentés le 12/02/2016. Des ateliers thématiques préparatoires à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été organisés. Ils ont regroupé élus communautaires et municipaux, associations et services compétents dans les différents domaines traités (environnement, climat, risques, démographie, habitat, agriculture, commerces, activités, patrimoine, paysage, tourisme et déplacements).

Le diagnostic du territoire et les ateliers thématiques ont permis d'affirmer ou de confirmer les préoccupations suivantes :

- le souhait de valoriser le caractère agricole, ainsi que les qualités paysagères et patrimoniales du territoire,
- la nécessité de réorienter le développement urbain du territoire, afin de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation diffuse,
- le souhait de maintenir les objectifs en terme de production de logements et de répartition géographique définis dans le Programme Local de l'Habitat,
- la nécessité de lutter contre la dévitalisation des centres-villes et d'organiser les implantations commerciales,
- la nécessité de renforcer l'attractivité économique du territoire et de maintenir le rôle de polarité structurante de la ville centre à l'échelle du bassin de vie.

Ces idées forces ont été transcrites dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisés en 3 grands axes :

- A. Soutenir l'économie agricole et préserver nos ressources naturelles
- B. Valoriser la qualité de nos paysages et de notre patrimoine pour promouvoir le territoire
- C. Conforter le rôle des centralités existantes et respecter les principes d'équilibre et de complémentarité des espaces urbains et ruraux

Le PADD a été débattu en Conseil communautaire le 23/09/2016, puis durant la fin de l'année 2016 au sein des différents Conseils municipaux.

Les orientations du PADD ont reçues un accueil très favorable, avec :

- des réserves exprimées par un conseil municipal concernant les orientations relatives aux activités commerciales,
- des inquiétudes exprimées par un autre conseil municipal au sujet de la diminution des surfaces constructibles, engendrées par les objectifs de modération de la consommation foncière.

Ces réserves ou inquiétudes ont été prises en compte et ont soit engendré des modifications, soit fait l'objet de justifications.

Les dispositions réglementaires relatives aux activités commerciales ont été assouplies autant que possible, tout en préservant les moyens nécessaires pour permettre d'atteindre l'objectif essentiel, consistant à lutter contre la dévitalisation des centres-villes. Ces assouplissements ont concerné :

- certaines activités qui ont été exclues du champ d'application des OAP commerciales (ex. Restaurant – Hôtellerie – Services et certains types de commerces),
- la définition d'espaces marchands de périphérie délimités qui a été abandonnée au profit d'un linéaire commercial continu le long de la RD911,
- les achats occasionnels qui ont été en grande partie autorisés en périphérie.

Concernant la diminution des surfaces constructibles, il a été rappelé les points suivants :

- les objectifs de production, définis dans le cadre de Programme Local de l'Habitat et maintenus pour le PLUih, permettent de satisfaire la demande actuelle de logements sur le territoire et les différentes communes ;
- ceux-ci ne peuvent pas être augmentés, car dans ce cas ils ne correspondraient plus au besoin du territoire établis pour une période de 15 ans,
- outre cette obligation réglementaire, il est nécessaire de réduire l'offre actuelle pléthorique de terrains constructibles offerte par les PLU actuels, afin de mieux maîtriser les secteurs où sont réalisées les constructions et donc assurer une meilleure gestion du fonctionnement et des équipements des communes, ainsi qu'afin de lutter contre la vacance des bâtiments existants,
- le PLUih est un document évolutif, qui pourra être révisé de façon à adapter le projet à l'évolution des différentes communes.

Au cours de l'année 2017, ont été réalisées, en étroite collaboration avec les communes, les différentes pièces réglementaires constituant la traduction du projet d'aménagement du territoire (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP, repérage des éléments de patrimoine et des bâtiments pouvant changer de destination...).

Les principes généraux des OAP commerciales ont fait l'objet d'une validation en bureau communautaire le 21/02/2017.

La définition des documents graphiques du règlement (plans de zonage) a été réalisée en collaboration directe avec chacune des communes dans le cadre de 3 séries de réunions, dont la dernière avec les services de l'urbanisme déconcentrés de l'État.

### **Collaboration et association**

Tout au long de la procédure, les études, ayant abouti à l'élaboration du projet de PLUih, ont été réalisées en étroite collaboration avec les communes et en associant largement les services concernés. De nombreuses séances de travail (plus de 170 réunions à ce jour, sans compter les réunions techniques entre le Pôle urbanisme et le bureau d'études) ont été organisées sous les différentes formes suivantes :

- 2 ou 3 réunions d'informations et d'échanges avec chacune des communes, effectuées par le Pôle Urbanisme ou le bureau d'études, ainsi que 2 réunions regroupant les secrétaires de mairies,
- 8 ateliers thématiques dans le cadre de l'élaboration du PADD,
- 5 ateliers thématiques dans le cadre de la définition des dispositions réglementaires,
- en moyenne 3 réunions avec chacune des communes pour la définition des plans de zonage,
- 10 réunions avec les services économiques, techniques ou concessionnaires,
- 7 réunions avec les services associés (Atelier d'urbanisme de la DDT, ABF et CAUE)
- + 4 demi-journées de visites de terrain avec ces services,

- 12 comités techniques (regroupant élus communautaires en charge du PLUih et cadres du Pôle Urbanisme et Habitat)
- 6 comités de pilotage (regroupant maires, référents PLUih et permanents communaux, personnes publiques associées, services de la CAGV, établissements publics, services extérieurs, collectivités voisines et associations),
- 2 conférences intercommunales des Maires,
- 9 commissions intercommunales d'aménagement, 1 commission intercommunale de voirie et 4 conseils communautaires partiellement consacrés au PLUih.

### **Présentation des principales pièces du dossier**

L'ensemble de ce travail a abouti à la constitution du dossier de projet de PLUih. Les pièces constituant ce dossier sont énumérées dans l'Annexe 1 du présent document. L'objet des pièces principales est présenté ci-dessous.

#### ➤ *Rapport de présentation*

Le rapport de présentation est un document non opposables destiné à justifier les choix réalisés, la cohérence des dispositions réglementaires et la nécessité de ces dispositions pour mettre en œuvre le PADD.

Le document :

- expose les principales conclusions du diagnostic,
- analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis,
- analyse l'état initial de l'environnement et les incidences du PLUih sur celui-ci, explique les choix retenus et comprend un résumé non technique de ces éléments.

#### ➤ *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

Le PADD définit les orientations générales du PLUih en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le paragraphe ci-avant « Procédure d'élaboration du projet de PLUih » précise les principes ayant permis de définir les grands axes du PADD du PLUih de la CAGV.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : évalué à 40 % (par rapport à la consommation des 10 dernières années) pour le PLUih.

Quelques ajustements de forme ont été apportés au PADD débattus pour le dossier de projet arrêté.

#### ➤ *Zonage et Règlement*

Comme précisé dans la partie Modernisation du contenu des PLU, le règlement du PLUih applique les dispositions relatives au contenu modernisé. La structure du règlement est détaillée dans l'Annexe 3 jointe à ce document.

Les vocations des différents secteurs délimités par le plan de zonage du PLUih sont détaillées dans l'Annexe 2 du présent document.

#### ➤ *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles et d'Habitat*

Ces orientations s'appliquent à de grands secteurs urbanisables (dans toutes les zones à urbaniser 1AU et dans certaines parties de zones urbaines U). Elles ont pour but d'assurer une meilleure utilisation des terrains et la poursuite dans le temps du développement du secteur considéré.

Les OAP Sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, permettant de garantir une perspective d'urbanisation globale organisée du secteur concerné.

Les OAP d'Habitat permettent de faire respecter des objectifs de densité minimale définis sur

chacun des sites.

➤ *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Commerciales*

Ces orientations sont thématiques. Les dispositions des OAP Commerciales s'appliquent par renvoi à celles-ci de certains articles du règlement.

Elles ont pour vocation de définir les localisations préférentielles d'implantation des commerces. Les commerces autorisés dans les différents types de localisations préférentielles sont déterminés en fonction notamment de la fréquence d'achats correspondant à ces commerces (quotidiens, hebdomadaires, occasionnels, exceptionnels).

**Traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUih ont été traduites dans les dispositions des différentes pièces réglementaires, notamment de la manière suivante.

Les documents graphiques ont permis :

- de mettre en œuvre une importante réduction des zones constructibles et d'articuler fortement ces dernières autour des centralités urbaines et rurales existantes,
- d'assurer une répartition territoriale des logements et activités à créer sur l'ensemble des communes, en tenant compte de la typologie et de la situation des communes,
- d'éviter un affaiblissement du poids de la ville centre et de son rôle moteur pour l'ensemble du territoire,
- de préserver les paysages et d'éviter les conflits d'usage avec les activités agricoles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Commerciales permettent :

- de lutter contre la dévitalisation des centres-villes et de lutter contre l'augmentation des déplacements, en privilégiant les lieux de vie pour l'implantation des commerces des achats les plus réguliers,
- d'assurer une complémentarité avec les espaces commerciaux de périphéries.

Les OAP Sectorielles et Habitat ont été définies de façon :

- à lier les nouveaux quartiers avec le tissu urbain existant (du point de vue des caractéristiques architecturales, des liaisons viaires, des continuités paysagères...),
- à respecter des objectifs de densités de constructions, qui augmentent en fonction de la proximité des projets avec les centralités et les services.

Le règlement a été rédigé afin :

- que les règles (d'implantation, d'aspect, d'équipements...), s'appliquant aux projets, prennent en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant et du site,
- de mettre en place des transitions architecturales et paysagères entre les espaces de vocations différentes (résidence / activités / paysage et agriculture),
- de mettre en place des règles destinées à préserver le caractère des bâtiments ou des espaces remarquables.

Un travail important a été mené, afin de repérer les éléments ou ensembles patrimoniaux architecturaux, paysagers ou culturels à préserver.

## Suite de la procédure

Le projet de PLUih, une fois arrêté, sera soumis à l'avis :

- des communes, qui auront 3 mois à partir de la date d'arrêt du projet pour émettre leur avis,
- des personnes publiques associées, qui auront 3 mois à partir de la date de consultation pour émettre leur avis (4 mois pour le Préfet concernant la dérogation relative à l'urbanisation limitée).

En cas d'avis défavorable d'une des communes (pas dans le cas d'avis favorable avec réserves) sur des dispositions réglementaires la concernant directement, le projet doit être ré-arrêté (à la majorité des 2/3 des voies exprimées).

Si le projet est ré-arrêté sans modification, celui-ci, avec les avis des différentes instances consultées, est soumis à l'enquête publique. L'enquête publique aura une durée minimum d'un mois.

En cas de modification du projet, il convient de reconsulter les instances concernées par les modifications, avant l'enquête publique.

La commission d'enquête publique a 1 mois (avec possibilité de report de délai) pour émettre son rapport et ses conclusions motivées.

Une conférence intercommunale des Maires est ensuite organisée, afin d'étudier les avis des personnes consultées, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête.

Puis le PLUih, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, est approuvé par le conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés.

### ➤ *Avis des communes et nouvelles demandes*

Les observations ou corrections à apporter par les communes sur le dossier de projet arrêté de PLUih sont à préciser (comme réserves), dans l'avis que celles-ci doivent émettre, dans le délai de 3 mois à compter de l'arrêt.

Pour les nouvelles demandes qui pourraient être reçues par les communes, il conviendra d'inviter les pétitionnaires à renouveler celles-ci lors de l'enquête publique (prévue au mois de juin 2018).

Avant l'approbation du PLUih, le projet de PLUih pourra être modifié, pour tenir compte des demandes et des avis émis lors des consultations et de l'enquête publique.

## **ANNEXE 1**

### **Liste des pièces composant le dossier de projet arrêté de PLUih**

Pièce n°0 : Procédure

Pièce n°1 : Rapport de présentation

- Partie 1 : Principales conclusions du diagnostic
- Partie 2 : Diagnostic du territoire
- Partie 3 : Etat initial de l'environnement
- Partie 4 : Capacité de densification et explication des choix retenus
- Partie 5 : Analyse des incidences du Plan sur l'environnement
- Partie 6 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse
- Partie 7 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Partie 8 : Méthodes utilisées pour l'évaluation des incidences

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièces n°3 : Règlement

Pièce n°4.1 : Documents graphiques du règlement

Pièce n°4.2 : Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés

Pièce n°4.3 : Recueil des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Pièce 5.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Pièces 5.2 : Programme d'Orientations et d'Actions en matière d'Habitat

Pièce 5.3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Habitat

Pièce 5.4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales

Pièces annexes :

Pièce n°6.1a : Servitudes d'Utilité Publique – Recueil et fiches descriptives

Pièce n°6.1b : Servitudes d'Utilité Publique – Plans

Pièce n°6.2 : Règlements des Plans de Prévention des Risques

Pièce n°6.3 : Cartes d'aléas des risques naturels connus

Pièce n°6.4 : Plan d'Exposition au Bruit

Pièce n°6.5 : Périmètres et prescriptions d'isolement acoustique

Pièce n°6.6 : Zones à risque de plomb

Pièce n°6.7 : Schémas des réseaux d'eau, d'assainissement, des déchets

Pièce n°6.8 : Zones de préemption (DPU, ZAD)

Pièce n°6.9 : Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Pièce n°6.10 : Périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP)

## ANNEXE 2 : Zonage du PLUih de la CAGV

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) délimitent :

- **les secteurs de protection des espaces naturels : Zones N et Np**

Np : glacis inconstructibles des villages perchés de Pujols et Dolmayrac

- **les secteurs agricoles à préserver : Zones A et Ap**

Ap : prescriptions particulières au titre de la préservation des paysages

- **les secteurs à vocation d'habitat**

Zones UA (noyaux historiques denses) : hauteur R+2, constructions à l'alignement, emprise au sol maximum 60 à 100 %

Zones UB (quartiers mixtes proches des centralités) : hauteur R+1, constructions en retrait des alignements, emprise au sol maximum 50 à 60 %

Zones UC (quartiers résidentielles périphériques) : hauteur R+1, constructions en retrait des alignements et des limites séparatives, emprise au sol maximum 25 à 30 %

Zones Uh1 (ensembles résidentiels diffus) : hauteur R+1, constructions en retrait des alignements et des limites séparatives, emprise au sol maximum 15 à 20 %

Zones Uh0 (ensembles bâtis existants sans possibilité de nouvelle construction principale) : uniquement possibilités de réalisation d'extensions et d'annexes limitées

- **les secteurs à urbaniser pour l'habitat à court terme : Zones 1AU**

Zones 1AUb : même règlement que les zones UB

Zones 1AUc : même règlement que les zones UC

- **les secteurs à vocation d'activités économiques**

Zones UX : activités économiques diverses

Zones UXa : activités de commerces et de services

Zones UXb : activités industrielles et artisanales

- **les secteurs limités à vocation d'activités économique :**

Zones Ax (sites isolés d'activités existantes) : extensions et constructions limitées

- **les secteurs à urbaniser à court terme pour les activités économiques**

Zones 1AUX : activités industrielles et artisanales

Zones 1AUXa : activités de commerces et de services

Zones 1AUXe : panneaux photovoltaïques au sol

- **les secteurs à vocation ou à urbaniser d'équipements (d'intérêt collectif) : UE et 1AUE**

- **les secteurs à vocation de tourisme et/ou de loisirs :**

Zones UL ou AUL : espaces destinés à l'accueil d'activités d'hébergements et/ou d'aménagements de tourisme et de loisirs

Zones NL : espaces d'aménagements légers de plein air, à vocation de détente et de promenade

Zones AI ou NL avec indice : sites de constructibilité limitée d'hébergements et/ou d'aménagements de tourisme et de loisirs

- **les secteurs à urbaniser à long terme (après modification ou révision du PLUih) : Zones 2AU**

Ils délimitent également :

- **les Espaces Boisés Classés : protection de la destination forestière**

- **les parcs et îlots à préserver : espaces verts protégés au sein des zones urbaines**

- **les reculs imposés le long des voies à grandes circulation : Loi Barnier**

## **ANNEXE 3**

### **Structure du règlement du PLUih de la CAGV**

#### CARACTERE DES ZONES

#### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 : Les destinations et sous-destinations interdites, admises, ou soumises à conditions

1.2 : Les conditions applicables aux destinations et sous-destinations

##### ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

2.1 : Les usages, affectation des sols et activités interdits ou soumis à conditions

2.2 : Les conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités

##### ARTICLE 3 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNEL ET SOCIALE

3.1 : Secteurs et sites d'interdictions ou de conditions particulières indiqués aux documents graphiques

3.2 : Conditions de mixité fonctionnelle et sociale

#### SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

##### ARTICLE 5 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1 : Emprise au sol des constructions

5.2 : Hauteur des constructions

##### ARTICLE 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1 : Règles générales d'aspect extérieur des constructions

6.2 : Règles d'aspect extérieur des toitures et des façades

6.3 : Travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension sur les éléments de patrimoine identifiés et les constructions anciennes

6.4 : Réalisation des clôtures

##### ARTICLE 7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1 : Règles générales d'espaces libres, espaces verts et plantations

7.2 : Espaces verts de pleine terrains

7.3 : *Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opération d'habitat*

7.4 : Espaces extérieurs de dépôts et de stockages

## ARTICLE 8 : STATIONNEMENT

8.1 : Obligations en matière d'aires de stationnement

8.2 : *Dispositions particulières en matière d'aires de stationnement*

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

9.2 : Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

### ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et condition d'assainissement individuel

10.2 : Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

10.3 : Dispositions particulières pour l'intégration des équipements d'énergie renouvelable

### *PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN CONSTRUCTIONS NEUVES*

**L'hypothèse de taux de croissance démographique est d'environ 0,67%/an.** Elle reste dans les tendances du précédent PLH ( $\approx 0,65\%/an$ ) et de la moyenne régionale (0,7%/an).

La prévision démographique établie sur ce taux correspondrait à une population d'environ 53.000 habitants à l'horizon 2030.

La taille moyenne des ménages en 2012 était de 2,17 personnes par ménage. La baisse prévisionnelle de la taille moyenne des ménages est évaluée avec une diminution d'environ 0,3% par an à l'échelle de la CAGV. **La taille prévisible des ménages à l'échéance 2030 est ainsi évaluée à 2,06.**

**Une répartition territoriale qui respecte les grands équilibres par secteur définis dans le PLH et permet un maintien du poids de la ville-centre.**

**Les besoins en construction neuve sont évalués à 200 logements par an.**

Le besoin de consommation foncière pour l'habitat (c'est-à-dire le logement et l'urbanisation multifonctionnelle de proximité qui y est associée) a été défini de façon à privilégier des formes d'habitat urbain plus compact (notamment habitat intermédiaire et groupé) favorable :

- aux transports collectifs,
- à la gestion des déchets et des espaces publics,
- à la production d'habitat abordable,
- à la mixité sociale et générationnelle

**Le besoin foncier global à l'échelle de la CAGV est ainsi évalué à près de 320 ha (minimum hors rétention foncière) pour une période de 15 ans.**

Synthèse prévisions démographiques et besoins en constructions neuves												
	Pop Ménages en 2012			Hypothèses de Population future des ménages en 2030			Construction neuve par an	Nombre de Résidence Principale en 2030	Besoin foncier d'habitat et d'urbanisme mixte multi-fonctionnel en m <sup>2</sup> /log (yc VID)	prévisionnel minimum en hectares par an (yc VRD) au PLUH (minimum hors réaffectation foncière)	Besoin prévisionnel en hectares au PLUH sur 15 ans (minimum hors réaffectation foncière)	
	Taille des ménages - Population et % Poids de population 2012 au sein de la CAGV selon données INSEE			Taille des ménages - Population et % Poids de population 2030 au sein de la CAGV selon évolution de la taille des ménages PLH (base systématisée de 0,32% par an sur chaque commune)								
	Taille des ménages	Population 2012	% Poids pop	Taille des ménages	Population future 2030	% Poids pop						variation pop annuelle sur période 2012-2030 (en base évolution taille ménage PLH)
Allez-et-Cazeneuve	2,45	884	1,4%	2,32	750	1,4%	0,6%	2,0	303	2047	0,4	8,2
Bias	2,41	3161	6,7%	2,27	3606	6,6%	0,8%	12,0	1576	1017	1,2	18,3
Caseneuve	2,48	2247	4,8%	2,34	2612	4,7%	0,8%	8,0	1209	1017	0,5	13,7
Casignas	2,63	107	0,2%	2,48	121	0,2%	0,8%	0,4	59	2048	0,1	1,2
Castella	2,20	343	0,7%	2,08	376	0,7%	0,6%	1,0	156	2048	0,2	3,1
Croix-Blanche	2,55	888	1,8%	2,40	1090	2,0%	1,4%	8,6	471	1320	0,9	12,8
Dolmayrac	2,39	881	1,4%	2,25	770	1,4%	0,7%	2,8	342	1320	0,4	6,7
Fongrave	2,45	914	1,3%	2,31	713	1,3%	0,8%	3,0	307	1320	0,4	6,8
Hautelegs-la-Tour	2,28	818	1,7%	2,15	886	1,9%	1,1%	6,0	422	1320	0,7	9,9
Laroque-Timbaud	2,43	1638	3,3%	2,29	1884	3,5%	1,2%	11,0	875	1017	1,1	16,8
Lédats	2,34	1284	2,7%	2,21	1478	2,8%	0,7%	6,4	602	1017	0,5	8,2
Monbalen	2,15	408	0,9%	2,03	461	0,8%	0,8%	1,3	187	2048	0,3	4,0
Pujols	2,24	3809	7,6%	2,11	3893	7,5%	0,8%	18,0	1807	1017	1,3	18,8
Saint-Antoine-de-Ficalba	2,48	886	1,5%	2,33	831	1,6%	1,0%	4,1	363	1320	0,5	8,1
Sainte-Colombe-de-Villeneuve	2,56	478	1,0%	2,41	631	1,0%	0,8%	1,7	227	2048	0,3	6,2
Sainte-Livrade-sur-Lot	2,43	6872	12,7%	2,29	8786	12,7%	0,8%	26,0	3206	1017	0,5	7,9
Saint-Étienne-de-Fougères	2,60	838	1,8%	2,45	886	1,8%	0,7%	4,0	425	1320	2,5	38,1
Saint-Robert	2,36	187	0,4%	2,22	218	0,4%	0,8%	0,7	95	2048	0,1	2,1
Villeneuve-sur-Lot	2,01	22886	48,0%	1,91	26290	48%	0,8%	82,0	13242	962	8,8	131,4
<b>Villeneuve-sur-Lot</b>	<b>2,01</b>	<b>22886</b>	<b>48%</b>	<b>1,91</b>	<b>26290</b>	<b>48%</b>	<b>0,8%</b>	<b>82</b>	<b>13242</b>	<b>962</b>	<b>8,8</b>	<b>131,4</b>
<b>Autres communes</b>	<b>2,34</b>	<b>24634</b>	<b>62%</b>	<b>2,21</b>	<b>27834</b>	<b>62%</b>	<b>0,7%</b>	<b>108</b>	<b>12833</b>	<b>1168</b>	<b>12,6</b>	<b>187,2</b>
Pujols	2,34	3809	7,6%	2,21	3893	7,5%	0,8%	13	1807	1017	1,3	18,8
Bias	2,36	3161	6,7%	2,22	3606	6,6%	0,8%	12	1576	1017	1,2	18,3
Sainte-Livrade	2,24	6872	12,7%	2,11	8786	12,7%	0,7%	26	3206	1017	2,5	38,1
Vallée et coteaux du Lot	2,39	8834	14,5%	2,26	7717	14,5%	0,7%	28	3416	1260	3,5	62,8
Plateau du Roquentin	2,40	4988	10,5%	2,27	6866	11,2%	1,0%	30	2628	1291	3,9	68,1
<b>TOTAL CAGV</b>	<b>2,17</b>	<b>47199</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,06</b>	<b>53223</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,67%</b>	<b>200</b>	<b>25874</b>	<b>1062</b>	<b>21,2</b>	<b>318,6</b>