



l'espace de notre avenir

REVISION ALLEGEE N°3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND
VILLENEUVOIS

Notice de présentation valant rapport de
présentation

Novembre 2024

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE.....	3
I. Contexte du document d'urbanisme en vigueur	4
II. Objet de la procédure de révision allégée.....	6
III. Le déroulement de la procédure	7
IV. Les pièces composant le dossier de révision allégée	7

EXPOSE DES MOTIFS



Contexte et objet de la procédure de révision allégée n°3

I. CONTEXTE DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) été approuvé en conseil communautaire par délibération en date du 20 décembre 2018.

Une procédure de modification de droit commun a été engagée en date du 28 janvier 2021 par arrêté du Président et approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2021.

Ce document intercommunal définit les grands axes du projet d'aménagement du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les 3 grands axes suivants :

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

Dans ce projet défini, la CAGV accompagne l'aménagement du territoire, en confortant les rôles de centralités tout en valorisant les qualités des paysages.

Depuis, une seconde procédure de modification de droit commun a été lancée. Les objets de la modification consistent globalement à **apporter des modifications au zonage (dont correction d'erreurs matérielles), à la liste des emplacements réservés et à la liste des bâtiments pouvant changer de destination.**

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Certains secteurs de la modification n°2 sont situés à proximité de voies à grande circulation. L'article 52 de la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (aujourd'hui Art. L.111-6 du CU) qui instaure **un principe d'inconstructibilité** :

- De **100m** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) ;
- De **75m** de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Le code de l'urbanisme ne permettant pas de réduire les protections dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, une procédure de révision allégée est engagée pour déroger à la loi Barnier sur ces deux sites via une étude amendement Dupont est donc nécessaire.

En effet, l'article L.111-8 du code de l'urbanisme précise que le document d'urbanisme du territoire peut fixer des **règles d'implantation différentes** de celles prévues par l'article L.111-6 en réalisant **une étude** justifiant que ce recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE

Le projet de révision allégée n°3 porte sur l'étude amendement Dupont qui a été menée conjointement pour déroger au principe d'inconstructibilité sur deux secteurs :

- Le premier secteur, **le secteur Lasbougnes**, est localisé sur la commune d'Allez-et-Cazeneuve, le long de la RD911 ;
- Le deuxième secteur, **le secteur de la Gazaille**, est localisé sur la commune de la Croix-Blanche, à proximité de la RN21.

Article L153-34

Une procédure de révision allégée permet de réduire des zones naturelles, agricoles ou forestières, à condition que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, pouvant être considérée comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'étude amendement Dupont peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée.

III. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée du PLUi-H est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération engageant et fixant les objectifs la révision allégée n°3 du PLUi-H ;
- 2- Elaboration du dossier de révision allégée et du dossier d'examen cas par cas ;
- 3- Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération arrêtant le projet de PLUi-H révisé ;
- 4- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine et notification du projet, pour avis, aux Personnes Publiques Associées ;
- 5- Réunion d'examen conjoint avec l'Etat, de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, les Personnes Publiques Associées et les communes concernées par la révision allégée ;
- 6- Enquête publique d'une durée minimale de 1 mois ;
- 7- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Grand-Villeneuvois, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant.

IV. LES PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE REVISION ALLEEGEE

Le dossier de révision allégée du PLUi-H comprend les pièces suivantes :

- La présente notice qui expose et justifie les évolutions retenues et qui constitue une annexe du rapport de présentation du PLUi-H ;
- Une étude amendement Dupont sur deux sites ;
- Le dossier d'examen au cas par cas qui expose notamment l'état initial de l'environnement et les incidences sur l'environnement du projet de révision allégée ;
- Plusieurs pièces du zonage qui correspondent aux planches de zonage qui sont modifiées ;
- Les OAP créées ou modifiées.



2

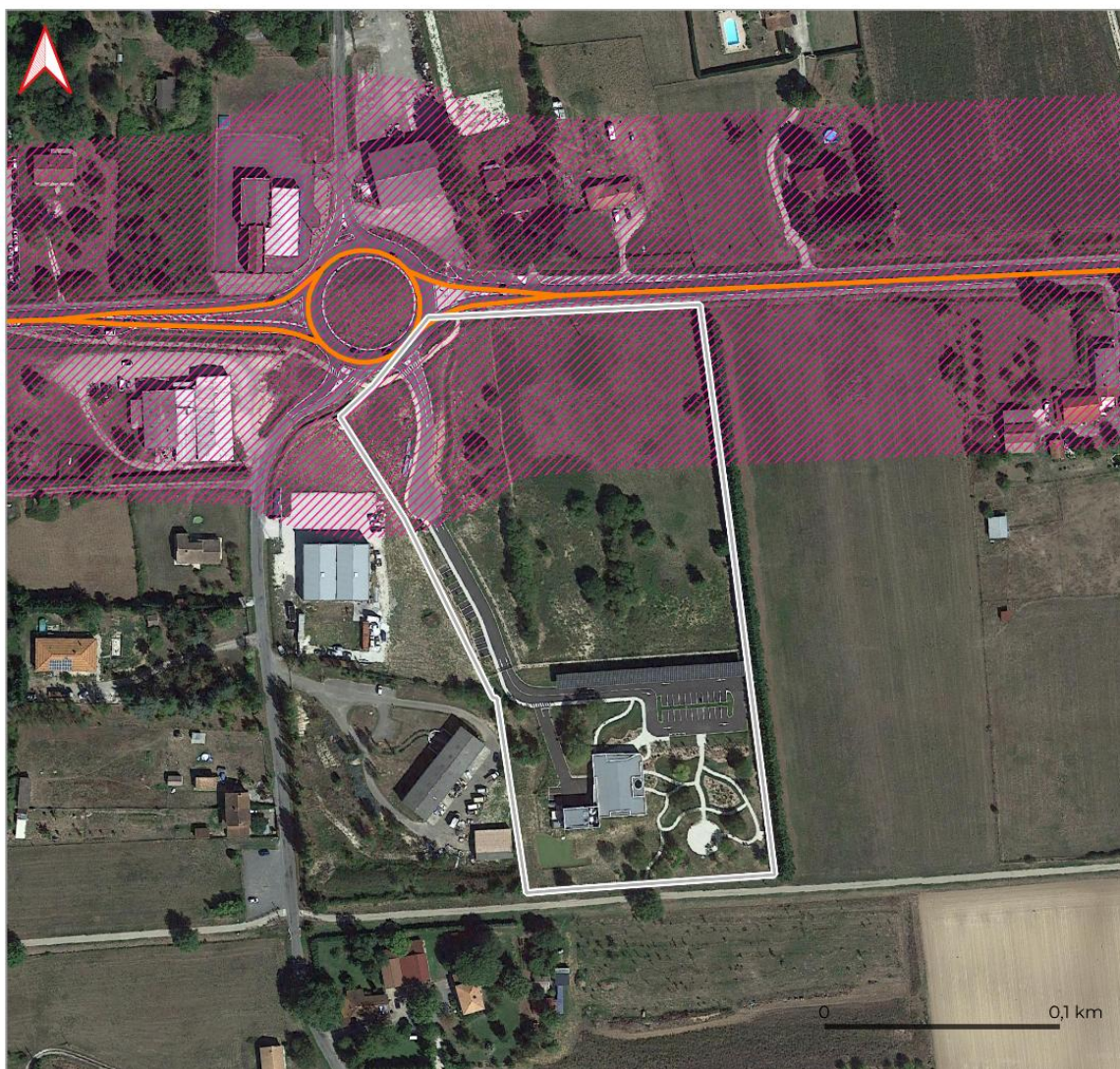
Exposé du projet

Site 1 – Allez-et-Cazeneuve – Secteur « Lasboulognes »

a - Positionnement du site

Localisation du site d'étude

Révision allégée n°3 du PLUi-H de la CAGV



Éléments de repère

□ Le site d'étude

Etude de dérogation à la loi Barnier

— La RD911

▨ Secteurs inconstructibles de 75m



Réalisation : CITADIA, - Janvier 2024
Sources : DGFIP, BDTOP02023, Voyager

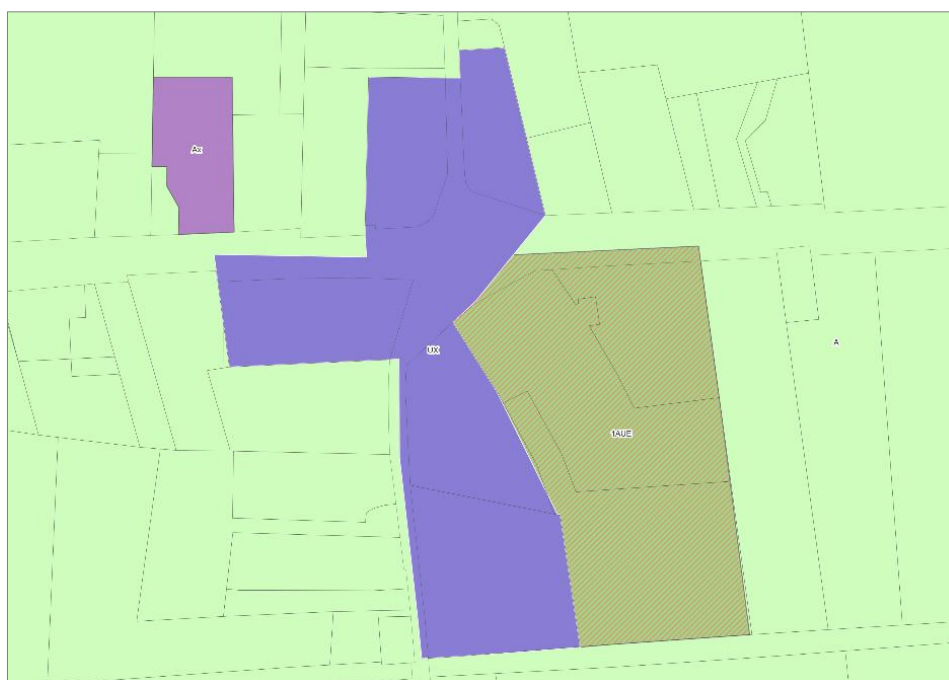


b - Rappel de l'évolution engagée dans la modification n°2

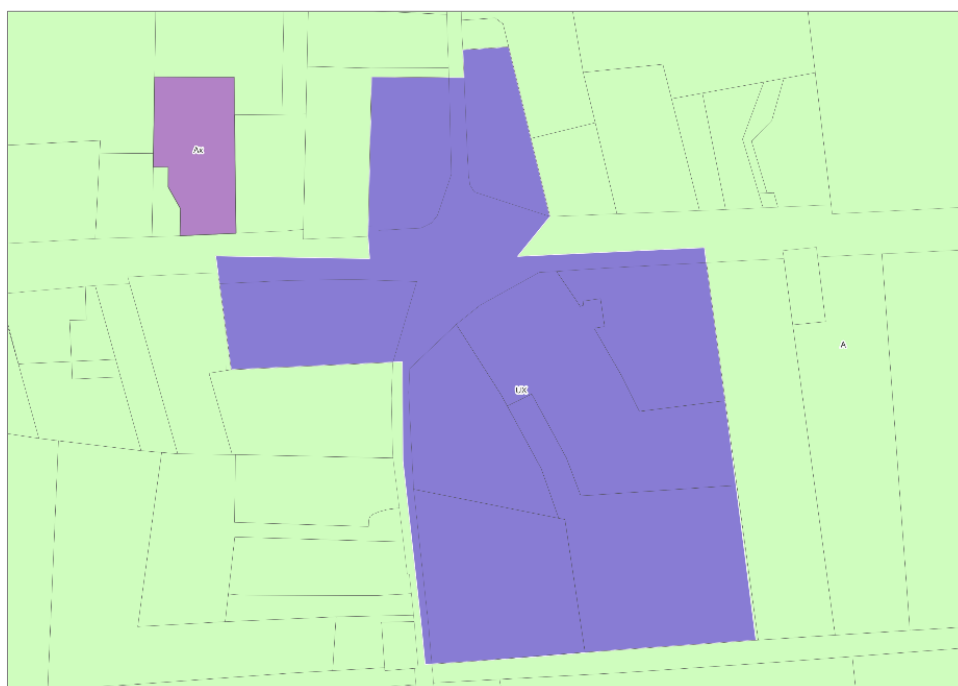
La commune d'Allez-et-Cazeneuve souhaite effectuer une modification de zonage sur les parcelles cadastrées AC n° 86, 148 et 149 situées au lieudit « Lasbouloungnes » afin d'y accueillir des activités économiques. Ces dernières sont actuellement classées en 1AUE et la commune souhaiterait les passer en UX.

De plus, le zonage (à urbaniser) de la parcelle AC 148, sur laquelle vient d'être construit le crématorium du Villeneuvois, n'a plus lieu d'être et peut également être modifié en UX.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



c - Synthèse et conclusion de l'étude amendement Dupont sur ce site

L'urbanisation de cette zone nécessite une étude de dérogation à la loi Barnier. Cette étude de dérogation vise donc à **réduire la bande inconstructible de 75 mètres à 30m** afin de pouvoir réaliser les aménagements économiques prévus sur ce secteur.

Au total, 2 parcelles sont localisées dans **la bande inconstructible de 75 mètres** autour de la RD911 : les parcelles AC149 et AC86.

L'étude amendement Dupont a permis d'analyser :

- Le socle physique du site
- Les sensibilités paysagères du site d'étude
- Les risques, nuisances et la sécurité du site

Plusieurs atouts et contraintes ont été identifiés sur ce secteur d'étude :

Tableau 1 : Les atouts et contraintes du secteur d'étude Lasboulognes.

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none">• La proximité immédiate avec la RD911, axe majeur du territoire desservant deux polarités ;• La présence d'une haie paysagère à l'est du secteur générant une barrière visuelle.	<ul style="list-style-type: none">• Des nuisances sonores et un risque induit par le transport de matières dangereuses induits par la proximité de l'axe routier,• Un secteur concerné par une visibilité forte, depuis la RD911 en direction de Villeneuve-sur-Lot

A l'issue de ces analyses, l'étude a permis d'aboutir à des propositions d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques du site et de son positionnement.

- Propositions d'orientations d'aménagement à intégrer au PLUI-H

Afin d'impacter le moins possible la qualité du site, **des préconisations** ont été définies :

- **Conserver les linéaires de haies** présents à l'est du secteur créant une barrière visuelle sur le site ;
- **Renforcer la végétalisation à l'ouest** du secteur afin de bloquer les vues depuis la RD911 en direction de Villeneuve-sur-Lot ;
- **Végétaliser la bande inconstructible** à proximité de la RD911 permettant de réduire l'impact visuel de l'aménagement de ce secteur et de réduire l'exposition à des nuisances sonores ;

⇒ **En ces conditions, une bande inconstructible de 30 mètres par rapport au centre de l'axe routier sera appliquée.**

d - Modification apportée au PLUiH

A l'issu de l'étude amendement Dupont, le recul de 75m lié à l'application de la Loi Barnier sur la zone 1AUE est réduit pour être fixé à 30 m de l'axe de la voie à grande circulation. Par ailleurs, par souci de cohérence, les cartes ci-dessous réintègre le changement de zonage initié par la modification n°2.



Figure 1 : Evolution de zonage proposé pour la révision allégée n°3 du PLUI-H du Grand Villeneuvois.

Afin d'intégrer les recommandations présentées ci-dessus, une OAP a été définie sur le secteur :



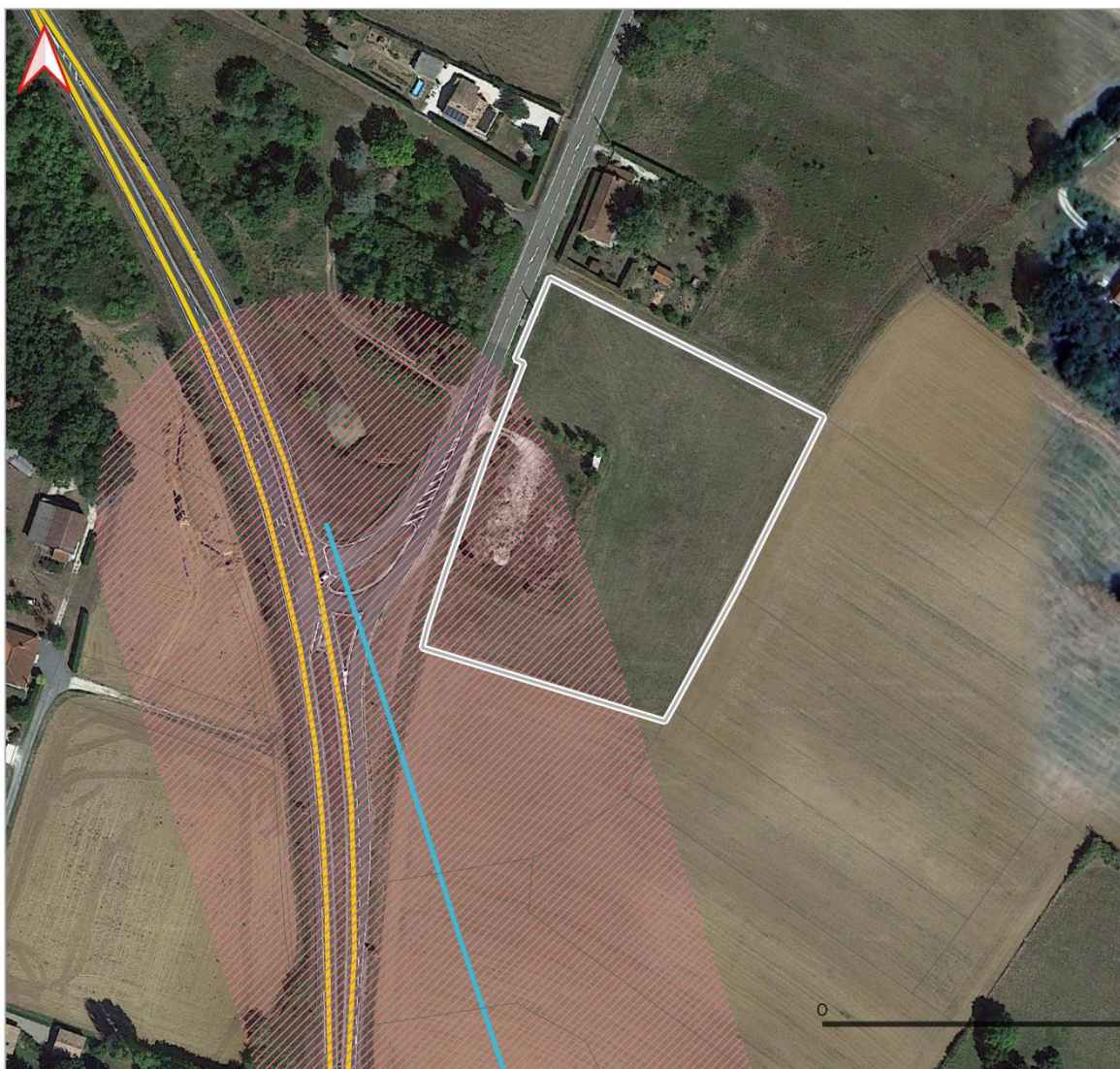
Schéma de l'OAP définie sur le secteur Lasbougnes.

Site 2 – La-Croix-Blanche – Secteur « Gazaille »

a - Positionnement du site

Localisation du site d'étude

Révision allégée n°3 du PLUi-H de la CAGV



Éléments de repère

Le site d'étude

Etude de dérogation à la loi Barnier

— La RN21

— Emprise prévue pour la nouvelle voie

▨ Secteurs inconstructibles de 75m autour de la nouvelle voie



Réalisation : CITADIA, - Mai 2024
Sources : DGFIP, BDTOP02023, Voyager



b - Rappel de l'évolution engagée dans la modification n°2

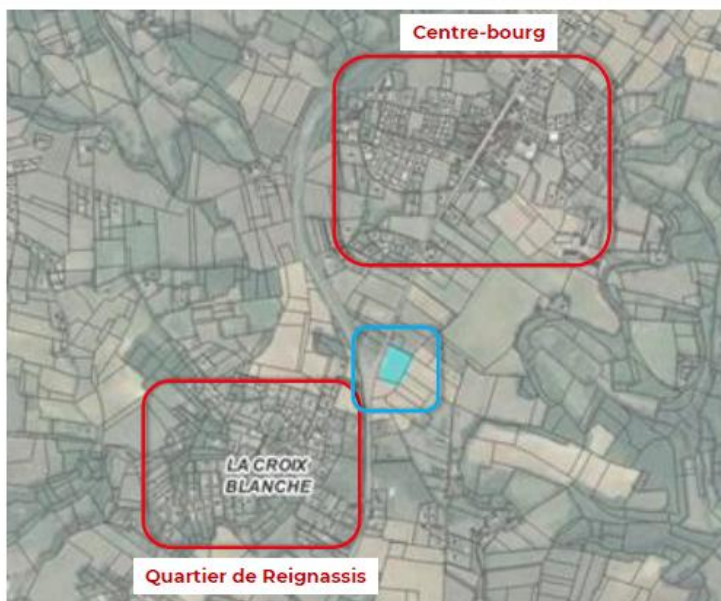
La commune de La Croix Blanche souhaite créer un centre de quartier sur la parcelle cadastrée D n°660 pour permettre d'implanter des commerces correspondant à des achats quotidiens et hebdomadaires, situé à mi-chemin du centre-bourg Est et du quartier de Reignassis, qui comportent un nombre équivalent d'habitants.

Le nouveau centre de quartier s'insère dans une zone 1Aux existante, ne créant pas de nouvelle zone à urbaniser. Il est situé en bordure de route, sur les trajets domicile-travail permettant de limiter les détours et déplacement de plus longue distance vers des polarités plus importantes.

De plus, La Croix Blanche est une commune en forte croissance démographique, qui ne bénéficie pas actuellement de commerce de proximité. La création d'un espace commercial de proximité situé à égale distance entre les 2 pôles résidentiels de la commune permet d'assurer sa viabilité et de desservir l'ensemble de la commune, dont les habitants sont obligés aujourd'hui de se déplacer dans des centralités éloignées (Foulayronnes, Villeneuve ou Laroque Timbaut), pour satisfaire leurs besoins les plus fréquents.

Ce secteur étant déjà considéré comme une zone 1AU lors de l'approbation du document, fait donc déjà l'objet d'une OAP. Cette OAP fixe un recul de 20m, permettant de respecter un recul des constructions de 75 mètres par rapport à la RN21 actuelle.

Toutefois, le projet de déviation de la RN21 va entraîner un rapprochement de l'axe de cette voie à grande circulation à la zone 1AU, modifiant ainsi le recul imposé par la Loi Barnier. Il convient donc de réaliser une étude Amendement Dupont pour permettre la réalisation d'un projet sur cette zone 1AU.



75 m de l'axe de la **RN21 existante**



75 m de l'axe de la **déviation**

c - Synthèse et conclusion de l'étude amendement Dupont sur ce site

L'étude amendement Dupont a permis d'analyser :

- Le socle physique du site
- Les sensibilités paysagères du site d'étude
- Les risques, nuisances et la sécurité du site

- Les atouts et contraintes du site d'étude

Plusieurs atouts et contraintes ont été identifiés sur le site d'étude :

Tableau 2 : Atouts et contraintes du secteur d'étude de la Gazaille.

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none">• Un secteur à proximité de la RN21 permettant une bonne desserte du secteur ;• Un secteur peu exposé à des risques.	<ul style="list-style-type: none">• Des nuisances sonores et un risque induit par le transport de matières dangereuses induits par la proximité de l'axe routier,• Aucun élément paysager n'est présent sur ou à proximité immédiate du site induisant des perceptions ouvertes depuis la RN21.

A l'issu de ces analyses, l'étude a permis d'aboutir à des propositions d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques du site et de son positionnement.

- Propositions d'aménagement à intégrer au PLUi-H

Afin de limiter l'impact de l'aménagement de ce site sur les perceptions paysagères depuis la RN21, des préconisations ont été définies :

- Le parking de l'espace commercial devra être végétalisé ;
- Les franges du site devront être traitées en espaces verts planté de façon à créer un espace tampon vert et ménager un recul des constructions par rapport à la lisière agricole ;
- Le point de raccordement voirie devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis l'avenue des Pyrénées.

- ⇒ **En ces conditions, une bande inconstructible de 45 mètres par rapport au centre de l'axe routier sera appliquée.**

d - Modification apportée au PLUiH (zonage – position de la marge de recul)

Le secteur est déjà localisé en zone 1AU. De ce fait, le document graphique du règlement (plan de zonage) sera simplement modifié, afin de corriger la marge de recul de la loi Barnier à 45 mètres de la déviation prévue de la RN21, soit à environ 50 mètres minimum de l'axe de l'actuelle RN21.

Modification de la marge de recul sur le plan de zonage



avant révision allégée n°3



après révision allégée n°3

Les OAP ont été modifiées pour supprimer le recul minimum des constructions à 20m tel que prévu à la suite de l'étude amendement Dupont, afin de correspondre à la limite du périmètre de l'OAP. Par ailleurs, des prescriptions architecturales ont été ajoutées.

Modification des OAP sectorielles



avant révision allégée n°3



après révision allégée n°3

- Recul des constructions

Les constructions s'implanteront à au moins 45 mètres de l'axe de la déviation de la RN21 (ce recul correspond à la limite du périmètre de l'OAP).

- **Orientations paysagères, environnementales, énergétiques**

- Qualité architecturale

Opter pour des volumes bâtis simples.

Privilégier un traitement homogène des façades, avec des couleurs relativement sobres et éviter les matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture.

Dissimuler les gaines et installations techniques ainsi que les espaces extérieurs de service.

En cas de création de clôtures, privilégier des haies champêtres plutôt que des grilles ou grillages.

- Intégration paysagère des places de stationnement

Le parking de l'espace commercial devra être végétalisé afin de limiter l'impact paysager de celui-ci depuis la RN21.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com