

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS

ARRÊTÉ N° 03/2025

DÉFINISSANT LE PROJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Gérard REGNIER, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih), approuvé le 20/12/2018,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CAGV en séance du 17/12/2019, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUih,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CAGV en séance du 30/09/2021, approuvant la modification de droit commun n°1 du PLUih,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CAGV en séance du 13/06/2024, déclarant d'intérêt général le projet de création du Pôle zéro déchet sur la commune de Villeneuve sur Lot et emportant mise en compatibilité du PLUih,

Vu les délibérations du conseil communautaire de la CAGV en séance du 16/09/2024, approuvant les révisions allégées n°1 et n°2 du PLUih,

Vu les délibérations du conseil communautaire de la CAGV, en séance du 19/12/2024, approuvant la modification de droit commun n°3 et la révision allégée n°3 du PLUih,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CAGV en séance du 03/04/2025, approuvant la modification de droit commun n°2 du PLUih,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CAGV, en séance du 19/12/2024, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, relatifs à la modification de droit commun n°4 du PLUih,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, en séance du 25/09/2025, tirant le bilan de la concertation préalable relative à la modification de droit commun n°4 du PLUih,

Considérant que le projet de la modification de droit commun n°4 a pour principal objet d'intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des dispositions réglementaires visant à encadrer le développement des installations photovoltaïques au sein du territoire ;

Considérant que, pour définir ces dispositions réglementaires, qui sont issues de l'étude relative au potentiel de développement du photovoltaïque menée par la GAGV en 2023 sur son territoire, le projet de modification n°4 du PLUih prévoit la modification ou la création des pièces suivantes :

- Le règlement écrit (pièce n°3 du dossier de PLUih) est modifié, afin de définir les règles

d'implantation des installations photovoltaïques sur le territoire et de prévoir la nouvelle zone dédiée à l'implantation des parcs photovoltaïques non liés à l'agriculture (zone Npv),

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Energie et paysages » sont créées (pièce 5.5 du PLUih), afin de préciser les modalités complémentaires d'implantation des installations photovoltaïques sur le territoire,

- Les documents graphiques du règlement (pièces n°4.1 du dossier de PLUih) sont modifiés, afin de créer les nouvelles zones dédiées aux parcs photovoltaïques (Npv), en lieu et place :

- D'une partie d'une zone 2AU, présente sur la parcelle cadastrée AS n°277, située au lieu-dit Plaine de Mazière à Sainte-Livrade sur Lot,

- D'une partie d'une zone UX, présente sur la parcelle cadastrée BB n°45, située au lieu-dit Souilles à Bias,

- D'une partie d'une zone A, présente sur les parcelles cadastrées BN n° 245, 246 et 284, situées au lieu-dit Malbentre à Bias,

- D'une partie d'une zone UB, présente sur la parcelle cadastrée EK n°451, située au lieu-dit Bérie Camp d'Izac à Villeneuve sur Lot,

- Un document graphique complémentaire du règlement (pièce n°4.1 du dossier de PLUih) est créé, afin d'identifier les terres irriguées et les routes balcons ;

- Les OAP sectorielles (pièce 5.1 du dossier de PLUih) du secteur n°40 habitat Bérie Camp d'Izac sont modifiées, afin de prendre en compte la dernière modification du zonage décrite ci-dessus,

- Les OAP habitat (pièce 5.3 du dossier de PLUih) sont également modifiées, afin d'adapter le nombre de logements et le nombres de logements sociaux à réaliser dans le secteur Bérie Camp d'Izac, compte tenu de la dernière modification du zonage décrite ci-dessus ;

Considérant que la modification de droit commun n°4 permet également de réaliser diverses évolutions des dispositions réglementaires du PLUih, qui respectent le champ d'application de la modification des documents d'urbanisme ;

Considérant que dans ce cadre, le règlement écrit (pièce n°3 du dossier de PLUih) est modifié, afin :

- D'ajouter des règles particulières permettant de réaliser une isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants qui ne sont pas implantés conformément au PLUih en vigueur,
- D'ajouter des dispositions réglementaires encadrant l'aménagement des aires de camping-cars,
- De corriger une incohérence du règlement concernant l'interdiction des activités de services en zone UH du PLUih,
- De préciser que les enduits d'aspect ciment non teinté sont également interdits sur les clôtures,
- De doubler la surface de plancher maximale autorisée dans les zones Ax du PLUih (sans modifier l'emprise au sol autorisée), afin de permettre la création de plusieurs niveaux dans les bâtiments, et ainsi de favoriser la réduction de la consommation foncière,
- De clarifier la rédaction des conditions applicables aux dépôts de matériaux, qui sont indiquées à l'article 2.2 du règlement de la zone Ng,
- De porter de 14 mètres à 21 mètres la hauteur maximale des constructions autorisée

dans les zones UXb du PLUih (zones d'activités industrielles situées au sud-est de Villeneuve sur Lot), afin de répondre à des enjeux de développement économique et de sobriété foncière, en prévoyant des dispositions d'accompagnement destinées à favoriser la bonne insertion architecturale et paysagère des projets de grande hauteur,

- De prévoir un nouveau type de zone 1AUXb du PLUih (zone d'activités industrielles situées au sud-est de Villeneuve sur Lot), dans lesquelles la hauteur maximale des constructions est de 21 mètres, en prévoyant les mêmes dispositions d'accompagnement destinées à favoriser la bonne insertion architecturale et paysagère des projets de grande hauteur, que celles prévues en UXb,
- De prévoir des sous-secteurs des zones ALc et NLc (zones ALcn et NLcn), dans lesquelles les règles d'emprise au sol et de surface de pleine terre sont moins contraignantes, pour les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de loisirs de petites dimensions, qui ont été créés lors de la révision allégée n°2 ;

Considérant que dans ce cadre, les documents graphiques du règlement (pièces n°4.1 du dossier de PLUih) sont modifiés, afin :

- De modifier le classement de la zone 1AUX, située aux lieux-dits La Garde-Haute-Nord et Régat-Long à Villeneuve sur Lot (correspondant au secteur de projet d'activités n°17 des OAP sectorielles du PLUih), en zone 1AUXb (nouvelle zone du PLUih),
- De modifier le classement des zones UXb situées au lieu-dit Paren-Haut à Bias (déchetterie Brangé) et au lieu-dit Vergneau à fongrave (terrain Daucy), en zone UX, afin de ne pas y autoriser des hauteurs de bâtiments de 21 mètres,
- De modifier le classement des STECAL de loisirs de petites dimensions créés lors de la révision allégée n°2, de zones ALc ou NLc à zones ALcn ou NLcn,
- De corriger une erreur réalisée lors de l'élaboration du PLUih, relative à la limite de la zone UE située au lieu-dit Plaine des Crouzets au Lédât, afin de permettre la réalisation d'un projet communal d'installations photovoltaïques,
- De modifier le classement de la zone 1AUC, située au lieu-dit Salban à Sainte-Livrade sur Lot (correspondant au secteur de projet habitat n°33 des OAP sectorielles du PLUih), en zone 1AUB, afin que le règlement corresponde davantage à l'aménagement du lotissement, qui a été réalisé avec des densités de constructions plus élevées que celles envisagées lors de l'élaboration du PLUih,
- De modifier le classement d'une partie de la zone UXa (zone d'activités commerciales) située au lieu-dit Radail-Est à Villeneuve sur Lot, afin d'intégrer à la zone UB voisine (zone mixte à vocation principale d'habitat) les habitations existantes, qui avaient été placées par erreur dans la zone d'activités lors de l'élaboration du PLUih,
- De modifier le classement d'une partie de la zone UE, située au lieu-dit Lamothe Poulin à Laroque Timbaut, en zone UL, afin de permettre la réalisation d'un projet d'hôtel,
- De créer un emplacement réservé d'une surface de 11 m² au profit de la commune sur la parcelle cadastrée KZ n°50, située 380 rue de Romas à Villeneuve sur Lot, afin de sécuriser le débouché sur la route départementale n°442 de l'accès à une opération résidentielle projetée par un bailleur social,
- De créer un emplacement réservé d'une surface de 3036 m² au profit de la commune sur la parcelle cadastrée BH n°63, située avenue Serge Dubois à Bias, pour la réalisation d'aménagements et/ou de constructions nécessaires aux besoins de l'école,

- De supprimer l'emplacement réservé n°3 à Villeneuve sur Lot, situé entre la rue Mauriac et l'allée de Contiège, car la commune ne souhaite pas réaliser cette voie et afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur les parcelles concernées par l'emplacement réservé (demande enregistrée dans le cadre de la concertation préalable),
- De modifier partiellement le tracé de l'emplacement réservé n°14 à Villeneuve sur Lot pour la création de la voie verte le long du Lot, afin de le faire correspondre à la déclaration d'utilité publique,
- D'identifier une grange, afin de permettre son changement de destination, située sur la parcelle cadastrée C n°237, au lieu-dit Peyrot à Hautefage la Tour (demande enregistrée dans le cadre de la concertation préalable) ;

Considérant que les objets de la modification envisagée n'ont pas pour conséquence :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant que cette modification, prévoyant notamment la réduction d'une zone urbaine et la création d'emplacements réservés, entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

Considérant que le conseil communautaire, en séance du 19/12/2024, a lancé la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUih par une délibération qui :

- Définissait les objectifs poursuivis par la modification n°4,
- Ouvrait une concertation préalable relative à cette procédure et en fixait les modalités ;

Considérant que la modification n°4 du PLUih fait l'objet d'une évaluation environnementale,

Considérant que le conseil communautaire, en séance du 25/09/2025, a tiré le bilan de la concertation préalable,

A R R E T E

Article 1 :

Le projet de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih), de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) comporte les évolutions décrites ci-avant.

Le dossier du projet de modification de droit commun n°4 du PLUih comporte les pièces suivantes :

- Une notice de présentation valant rapport de présentation,
- Une évaluation environnementale,
- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- Le règlement modifié (pièce n°3 du dossier de PLUih),
- Les documents graphiques du règlement modifiés (pièces n°4.1 du dossier de PLUih) des communes concernées par les évolutions du PLUih (Bias, Fongrave, Hautefage la Tour, La Croix Blanche, Laroque Timbaut, Le Lédats, Monbalen, Sainte-Livrade sur Lot et Villeneuve sur Lot),
- Le document graphique complémentaire du règlement créé (pièces n°4.1 du dossier de PLUih),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur n°40 – habitat (Bérie Camp d'Izac) modifiées (extrait de la pièce n°5.1 du dossier de PLUih),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'habitat modifiées (pièce n°5.3 du dossier de PLUih),
- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Energie et paysages » créée (pièce n°5.5 du dossier de PLUih),
- L'annexe de la pièce 4.3 du dossier de PLUih : Complément au recueil des bâtiments pouvant changer de destination.

Article 2 :

Le dossier de modification n°4 du PLUih sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'ouverture de l'enquête publique. Il sera également notifié aux Maires des communes membres de la CAGV.

Article 3 :

Le dossier de modification n°4 du PLUih et le dossier administratif d'enquête (comportant notamment les avis émis par les services consultés) seront soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Un arrêté d'ouverture d'enquête publique sera pris par le Président de la CAGV, afin de préciser les modalités d'organisation de l'enquête publique, qui auront été définies avec le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Un avis d'enquête publique sera affiché, et publié à deux reprises dans deux journaux départementaux.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de la modification de droit commun n°4 du PLUih,

éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public ou du rapport du commissaire, sera soumis pour approbation à la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois.

La délibération approuvant la modification sera exécutoire, selon les conditions définies par les articles L.153-24 à L.153-26 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

En application des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché au siège de la CAGV et dans les Mairies de ses communes membres, pendant un délai minimum d'un mois. La mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet.

Fait à Casseneuil, le 26 SEP. 2025

 Le Président
Gérard REGNIER

Certifié exécutoire le 26 SEP. 2025

Publié le

26 SEP. 2025