

ANNEXE

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

MODIFICATIONS PLUI-H

Exposé des ajustements portés aux différentes pièces techniques du dossier de PLUIH

Préambule :

Il est rappelé que les pièces techniques du PLUIH sont conçues dans une logique de cohérence générale. Aussi, et à titre d'exemple, dès lors qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est supprimée cela impacte le document sur les orientations d'aménagement et de programmation, mais aussi le document graphique de zonage, ainsi que le rapport de présentation avec les différents récapitulatifs de surface et justificatif et le Programme d'Orientations et d'Actions, soit différentes pièces techniques du dossier.

Volume 1

0 – Pièces Administratives

Cette pièce du dossier est complétée avec le mémoire en réponse de la CC2R suite aux avis des différentes personnes publiques associées (PPA) après l'arrêt du PLUIH. Sont rajoutés également tous les documents produits par la commission d'enquête (rapport, avis et annexes), ainsi que des délibérations (soumission des clôtures à déclaration préalable, approbation, droit de préemption urbain) et le rapport de la conférence des maires.

1 – Rapport de présentation

1a – Diagnostic

Les ajustements concernent l'actualisation de plusieurs chiffres, la prise en compte du plan régional de prévention et de gestion des déchets en lieu et place du schéma départemental d'élimination des déchets, la prise en compte du risque de feu de forêt pour les communes du Lot-et-Garonne, l'actualisation et des compléments apportés au chapitre relatif à l'assainissement collectif, des compléments apportés dans le cadre de la prise en compte du plan particulier d'intervention de la centrale nucléaire, l'actualisation et la complétude du chapitre sur les architectures remarquables.

1b – État initial de l'environnement

Les ajustements concernent l'actualisation de plusieurs chiffres, et le paragraphe relatif à la collecte des déchets.

1c – Justification des choix retenus

Des chiffres sont actualisés en lien avec les observations des PPA et de la commission d'enquête cela pour remettre en perspective les échéances de la collectivité à 2029 (soit 6 ans après l'approbation du PLUIH et en cohérence avec le POA notamment) et à 2033 pour se projeter sur une dizaine d'années). Les évolutions démographiques de chaque commune à échéance 2029 sont réajustés.

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD et le règlement écrit est actualisée et complétée pour tenir compte des évolutions du zonage et des actions menées par la collectivité par ailleurs sur des problématiques connexes (notamment les actions en matière de déplacement doux). Ce chapitre du rapport de présentation prend en compte également :

- la justification de l'OAP thématique écologique, la prise en compte accrue du risque nucléaire et les observations de l'ASN, le rappel de la soumission à dérogation pour ouverture à l'urbanisation dès lors que l'on touche à des espaces préalablement classés en zone agricole ou naturelle, l'incitation à la mutualisation des espaces de stationnement.

Le chapitre sur la complémentarité des dispositions du règlement écrit avec les orientations d'aménagement et de programmation est ajusté en lien avec les actualisations relatives au zonage et aux OAP, cela au même titre que la justification des zones et des prescriptions associées. Des précisions et des justifications supplémentaires sont apportées sur le bilan programmatique du PLU que ce soit sur le plan résidentiel comme sur le plan économique.

Il en ressort que le potentiel constructible du PLUIH préalablement porté à 1437 logements au stade du PLUIH arrêté (pour 1440 par rapport au PADD) est ramené à 1414 logements.

Le bilan des surfaces constructibles par rapport à l'arrêt annulé du PLUIH en 2019 est réactualisé

L'annexe sur le potentiel de densification est actualisée

1d – Évaluation environnementale

Les ajustements et compléments concernent la prise en compte des observations des PPA et plus particulièrement celles de la MRAE. Les différentes cartographies, schémas et tableaux sont actualisés en lien avec les ajustements du règlement, du zonage et des OAP suite aux avis des PPA et résultats de la commission d'enquête.

1e – Annexe : Prédiagnostic écologique sur les zones AU

Le contenu de ce document reste inchangé et porte sur le diagnostic environnemental des différentes zones étudiées pour des extensions urbaines (AU)

1f – Annexe : changement de destination

En lien avec les ajustements issus de l'enquête publique, ce document est ajusté à la marge pour des actualisations. Un seul changement de destination supplémentaire y est tout de même répertorié, le n°7 à Clermont-Soubiran. Il s'agissait d'un oubli dans le dossier d'enquête publique qui est donc rectifié. Ainsi, la liste des changements de destination correspond aux éléments portés sur le document graphique de zonage

1g – Annexe : Amendement Dupont

En lien avec les ajustements issus de l'enquête publique, ce document est ajusté à la marge uniquement pour des actualisations. Ainsi, les différents fonds de plan correspondent aux éléments portés sur le document graphique de zonage

1h- Document sur les emplacements réservés

Il est créé un nouveau document qui récapitule tous les emplacements réservés du PLUIH et les différents bénéficiaires ; conformément à la recommandation n°5 de la commission d'enquête.

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il est souligné que le PADD est inchangé

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

En lien avec les observations des PPA et de la commission d'enquête, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sont amendées, actualisées ou supprimées.

Le récapitulatif est ci-après :

Des précisions sont apportées concernant le délai de réalisation des OAP en lien avec le PLH (à savoir six ans après l'approbation)

L'OAP Salut à Auvillar est actualisée.

Des précisions sont apportées sur la connexion de l'OAP Rigail à Bardigues.

Des précisions en terme de phasage sont apportées à l'OAP Sud Village à Castelsagrat.

Le périmètre de l'OAP Alcatet à Castelsagrat est ajusté pour prendre en compte la délivrance récente d'un permis sur le site.

L'OAP Lasabatere à Dunes est amendée pour prendre en compte le PPRI

Même démarche pour l'OAP Monplaisr à Espalais avec l'ajout d'éléments supplémentaires sur l'organisation et les déplacements.

A Golfech, les OAP situées dans un rayon de 2km de la centrale ont été supprimées et reclassées en zone UB.

Des précisions en terme de phasage sont apportées à l'OAP Village de Le Pin

Des précisions relatives à l'assainissement sont apportées à toutes les OAP de Malause concernées par un problème lié à la mise en conformité du système d'assainissement.

L'OAP ULM de Malause est supprimée

Des précisions sont apportées sur les OAP de Mansonville, avec notamment prise en compte du PPRI

L'OAP Ganel à Montjoi est ajustée avec la suppression d'une partie

L'OAP Village de Saint Antoine est supprimée

Des précisions sont apportées sur l'OAP Fenié à Valence d'Agen

Des précisions sont apportées sur

L'OAP commerciale de Valence d'Agen est ajustée à la marge avec l'ajout d'un petit linéaire commercial protégé supplémentaire au niveau de la rue Augustin Gignoux qui avait été oublié.

Il est rajouté une OAP thématique sur l'amélioration de la TVB et les continuités écologiques

Volume 2

4a – règlement graphique

En lien avec les observations des PPA et de la commission d'enquête, plusieurs points du règlement graphique (dit document graphique de zonage) sont amendés, actualisés ou supprimés.

Le récapitulatif est ci-après :

Dans une logique de cohérence globale les ajustements effectués sur les OAP entraînent des ajustements sur le zonage. Ainsi l'OAP de Saint-Antoine est supprimée, la zone est basculée en zone A. Les périmètres des zones 1AU correspondantes aux OAP, La Sabatière à Dunes, Montplaisir à Espalais, La Couture à Mansonville sont ajustés. La zone NL de l'OAP ULM à Malause est supprimée et basculée en zone A. Le périmètre de la zone 1AU de l'OAP de Montjoi est ajusté ; la parcelle C952 y est sortie et reclassée en zone N avec mise en place d'un Espace Boisé Classé. Les zones 1AU de Golfech situées dans un rayon de 2km de la centrale sont supprimées et basculées en zone UB.

Une zone UJ est supprimée à Donzac et basculée en zone UB.

Le point haut de Bourdailles à Malause est basculé de la zone A à la zone Ae.

La parcelle C931 à Montjoi est reclassée en zone Anc, la zone UE originelle est donc réduite. L'emplacement réservé y est supprimé également.

4b – règlement écrit

Les ajustements sont exposés ci-après :

Dans le cadre des dispositions générales sur la prise en compte des observations des PPA (RTE notamment) : l'intégration de référence aux dispositions du SAGE Garonne, l'ajustement de certaines prescriptions

applicables dans les PDA et espaces protégés au titre du code du patrimoine (suite aux observations de l'UDAP).

Dans le cadre des dispositions particulières applicables aux différentes zones du règlement : la définition de prescriptions adaptées pour permettre des occupations légères dans les espaces présentant un intérêt paysager, la définition de prescriptions spécifiques le long des routes départementales 953 et 410 uniquement pour la commune de Saint Antoine, des références aux OAP dans le cadre des prescriptions applicables aux espaces libres et plantations, des incitations à la mutualisation des espaces de stationnement dans les zones urbaines à vocation d'habitat, des précisions en matière de gestion des eaux pluviales et de prise en compte des milieux récepteurs, l'intégration de précisions concernant le phasage de l'urbanisation entre les zones AU ouvertes et les zones AU fermées, des ajustements pour les prescriptions en zone A et N pour donner plus de souplesse en matière d'occupation et d'utilisation des sols, des précisions sont apportées dans les annexes du règlement en lien avec les observations des PPA et plus particulièrement de l'UDAP.

Volume 3

5.1 – Droit de Prémption Urbain

Il est instauré un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser (ouvertes et fermées), cela fait l'objet d'une délibération prise par le conseil communautaire

5.2 – Servitudes d'Utilité Publique

5.2.a – Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Le document a été ajusté à la marge pour prendre en compte l'avis de certaines PPA notamment sur le nom des gestionnaires en charge de certaines servitude.

5.2.b - Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Informations des acquéreurs

Risques

Règlement servitudes d'utilité publique

Réseaux électriques

Suite aux observations de plusieurs partenaires institutionnels, dans le cadre de la phase d'avis des PPA, le dossier portant sur les servitudes d'utilité publique est complété. Une planche d'ensemble au format A0, intitulée « Plan d'Ensemble » est ainsi ajouté en 5.2.b – Plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cette planche permet de visualiser géographiquement la localisation des servitudes suivantes :

- Les différents PPR (plan de prévention des risques)
- La servitude AC1
- La servitude AC2
- La servitude AS1
- La servitude I3

- La servitude I4
- La servitude T5

Les servitudes suivantes sont listées en légende de la planche mais ne sont pas localisées du fait de l'impossibilité de trouver les données géographiques au format numérique.

- Servitude A4
- Servitude A5
- Servitude EL3
- Servitude EL11
- Servitude JS1
- Servitude PT1
- Servitude PT2
- Servitude T1

5.2.c – Périmètres Délimités des Abords

Document inchangé

5.3 – Les Réseaux

5.3.A – L'adduction en Eau Potable

5.3.B – Assainissement

5.3.C – Les Déchets

Suite aux observations du SMEEOM, dans le cadre de la phase d'avis des PPA, le document est complété par un cahier des recommandations techniques.

5.4 - Carrières

Document inchangé

5.5 - Classement sonore des Infrastructures Terrestres

Document inchangé

5.6 – Service Départemental d'Incendie et de Secours

Suite aux observations du SDIS, dans le cadre de la phase d'avis des PPA, la présentation de cette annexe est ajustée par l'ajout d'une légende générale à l'ensemble des planches pour en améliorer la lecture. Le contenu technique reste inchangé

Volume 4

Le POA (programme d'orientations et d'actions du PLH)

Le préambule est complété pour indiquer que la collectivité s'engage sur 6 ans sur ce volet du document et donc jusqu'en 2029.

En lien avec les ajustements dans le cadre du zonage, la répartition du potentiel de logements par type de zones (U, AU, 2AU,) est réajustée, il en est de même pour certaines fiches communales qui territorialisent la politique locale de l'habitat. Le fond des différents axes et actions du POA sont inchangés. Des ajustements ponctuels sont portés principalement sur des dates et des actualisations des budgets, cela pour tenir compte des observations des PPA et de la commission d'enquête (pour s'assurer de la pleine cohérence avec les autres pièces techniques du PLUIH).