

PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives

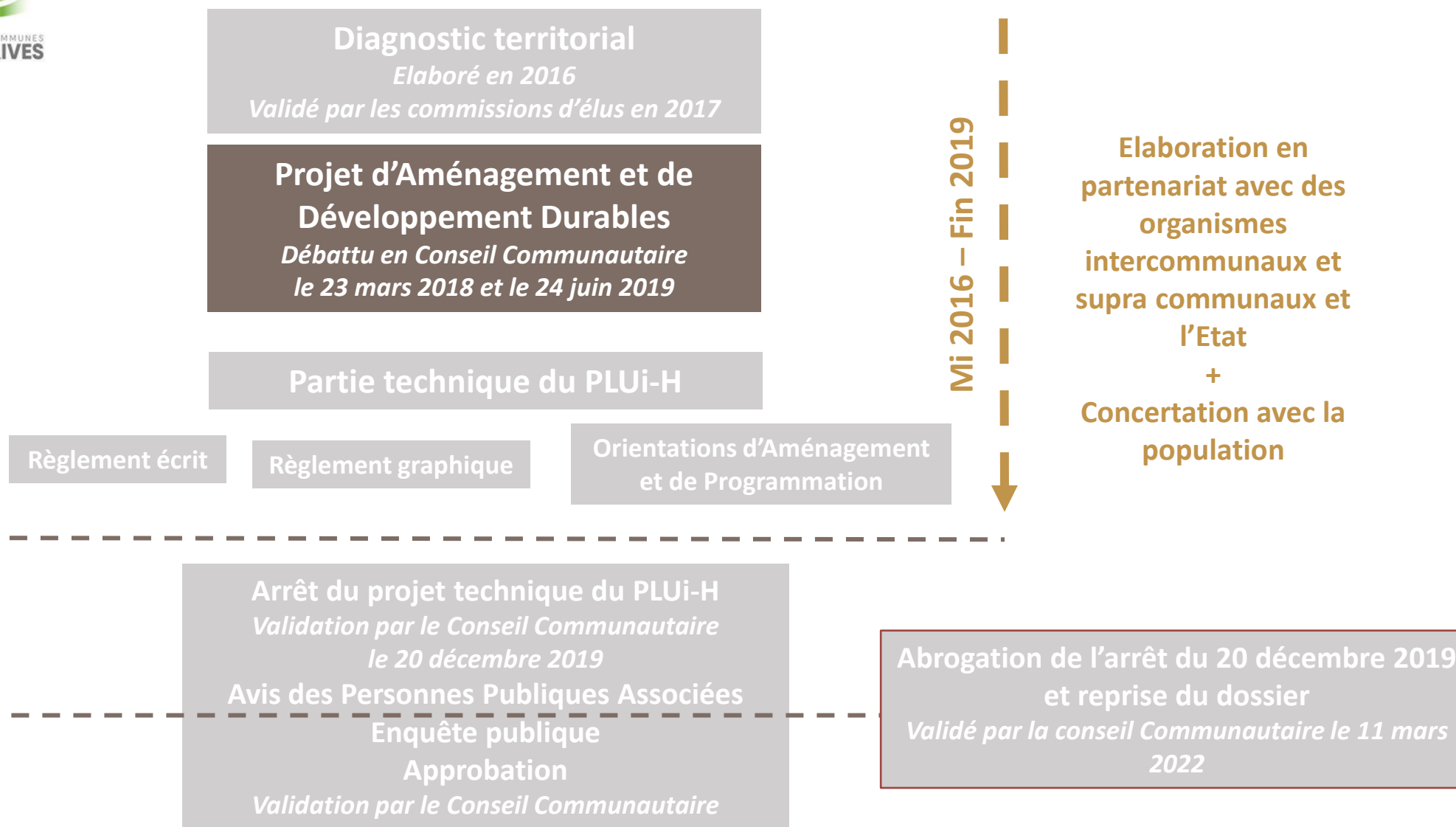


- I – Où nous en sommes et la suite de la
procédure
- II – Rappel sur le projet de territoire
- III – Les attentes de l'Etat liées aux nouvelles
réglementations
- IV – Le Programme d'Orientations et
d'Actions
- V – Les enjeux environnementaux

Où nous en sommes et la suite de
la procédure ?

Rappel du calendrier

Où nous en sommes et la suite de la procédure?



- Suite à l'avis des Personnes Publiques Associés
- Suite à l'avis de l'autorité environnementale
- Suite au refus de l'Etat d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation
- Suite à la Loi Climat et Résilience imposant de nouvelles études dans la réalisation d'un PLUi-H



Abrogation de l'arrêt du 20 décembre 2019 et reprise du dossier
Validé par la conseil Communautaire le 11 mars 2022



- Pour prendre en compte les nouvelles réglementations
- Pour avoir un PLUi-H plus opérationnel et mieux répondre aux besoins du territoire et de ses habitants

Où en sommes nous aujourd'hui?

Diagnostic territorial

Elaboré en 2016

Validé par les commissions d'élus en 2017

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

*Débatu en Conseil Communautaire
le 23 mars 2018 et le 24 juin 2019*

Partie technique du PLUi-H

Règlement écrit

Règlement graphique

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Arrêt du projet technique du PLUi-H
Validation par le Conseil Communautaire
Avis des Personnes Publiques Associées
Enquête publique
Approbation
Validation par le Conseil Communautaire
Contrôle de légalité
Le PLUi-H devient applicable

Elaboration en
partenariat avec des
organismes
intercommunaux et
supra communaux et
l'Etat

Demandes de
dérogation pour
ouverture à
l'urbanisation
+

Concertation avec la
population

Un arrêt en décembre
2022

Une approbation à l'été
2023

Rappel sur le projet de territoire qui reste inchangé

Les grandes orientations

- **Rappel sur le projet de territoire**

- 1. Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages**
- 2. Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire**
- 3. Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie**
- 4. Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences**

Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

- Rappel sur le projet de territoire

➤ Axe 1 : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population, tout en respectant les grands équilibres et dynamiques

- Permettre à l'ensemble du territoire de **poursuivre son développement en accueillant des habitants** de façon harmonieuse et suivant l'armature en pôle de vie
- **Renforcer le statut des communes polarisantes** pour renforcer l'équilibre existant

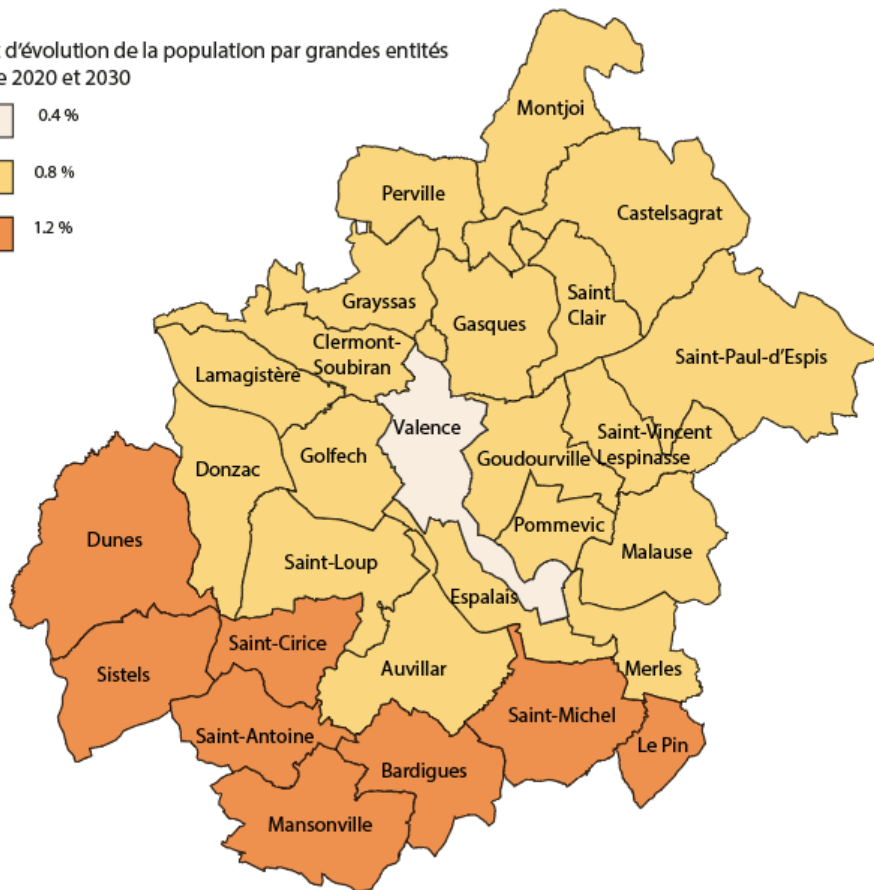
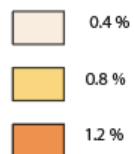
➔ Augmentation de 0,8% en moyenne chaque année, avec prise en compte du contexte de chaque commune

➔ **Environ 21 600 habitants en 2030, soit 1 600 nouveaux habitants**

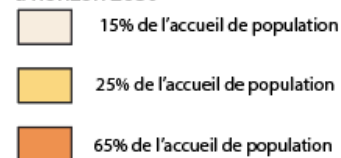
Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

- Rappel sur le projet de territoire

Taux d'évolution de la population par grandes entités entre 2020 et 2030



Répartition du gain de population par grandes entités à horizon 2030



Quelques grands chiffres pour mesurer les incidences du PADD

Les zones U et AU ont régressé au profit des terres agricoles et naturelles, **90 ha** sont retournés en zones A et N depuis 2019

95% du territoire intercommunal est classé en zone A ou N

En 2019	Aujourd'hui
Zones constructibles: 1 645 ha soit 4,7%	Zones constructibles: 1 593 ha soit 4,6%
Zones de développement à l'urbanisation: 152,4 ha pour l'habitat et 60,8 ha pour l'activité soit au total 0,6%	Zones de développement à l'urbanisation: 130 ha pour l'habitat et 44,6 ha pour l'activité soit au total 0,5%
Zones agricoles: 25 594 ha soit 74%	Zones agricoles: 25 682 ha soit 74%
Zones naturelles: 6 921 ha soit 20%	Zones naturelles: 6 922 ha soit 20%

• Détails des surfaces

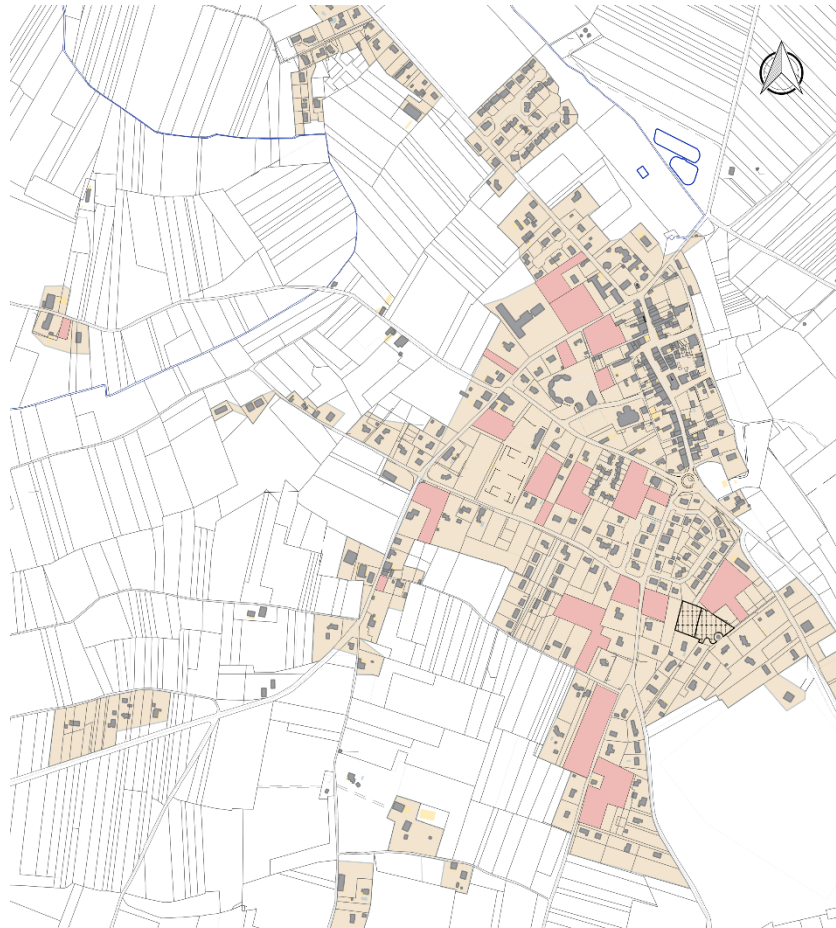
Libellé	Projet de zonage actuel	Zonage arrêté en 2019	Différence (ha)
	Surface (ha)	Surface (ha)	
1AU	105,2	127,7	-22,5
1AUT	9,2	4,8	4,4
1AUXa	1,3	3,2	-1,9
1AUXi	43,3	44,9	-1,6
2AU	6,4	10,6	-4,2
2AUT	9,3	9,3	0
2AUX	0	12,7	-12,7
Total AU	175	213	-38,5
A	24306,7	24221,7	85
Ae	1164,4	1164,7	-0,3
Aic	0,7	0	0,7
Anc	200,6	192,8	7,8
AX	8,7	9,8	-1,1
AXa	0,9	4,6	-3,7
Total A	25 682	25 594	+88,4
N	5258,6	5248,9	9,7
Nc	93,9	93,9	0
Ne	1544	1540	4
NL	11,2	11,2	0
NT	11,6	13,4	-1,8
NTa	1,7	11,2	-9,5
NTb	0	1,7	-1,7
NTc	0,6	0,6	0
Total N	6922	6921	+0,7
UA	219,6	225,9	-6,3
UB	580	599,3	-19,3
UC	304,2	333,6	-29,4
UE	107,5	98,9	8,6
UEr	12,4	12,4	0
Uj	10,9	3,8	7,1
UT	0,3	10,5	-10,2
UXa	24,3	24,6	-0,3
UXc	5,5	5,5	0
Uxi	328,7	330,1	-1,4
Total U	1593	1645	-51,2

Quelques grands chiffres pour mesurer les incidences du PADD

→ La protection de l'environnement, du paysage et du patrimoine s'est intensifiée

En 2019	Aujourd'hui
Espace Boisé Classé (L113-1): 64,4 ha	Espace Boisé Classé (L113-1) : 796,6 ha
Éléments du paysage à préserver (L151-23): 17,4 ha	Éléments du paysage à préserver (L151-23): 23,9 ha
Éléments du patrimoine à protéger (L151-19): 335 bâtiments	Éléments du patrimoine à protéger (L151-19): 338 bâtiments

Les attentes de l'Etat liées aux nouvelles réglementations



Légende

- Dents creuses
- Tache urbaine bourg-hameau

0 250 500 m

Actualisation des dents creuses – Rappel de la méthodologie

Définition des dents creuses

Les dents creuses ont été seulement identifiées dans la tâche urbaine.

Les dents creuses correspondent à des parcelles non bâties, elles doivent être parfaitement entourées par la tâche urbaine et ne peuvent pas être identifiées comme tel si elles sont en périphérie de la tâche urbaine.

Définition de la tâche urbaine

La tâche urbaine correspond à un ensemble bâti de plusieurs constructions. A l'échelle d'un village, elle est souvent assimilable à zone dite « agglomérée »

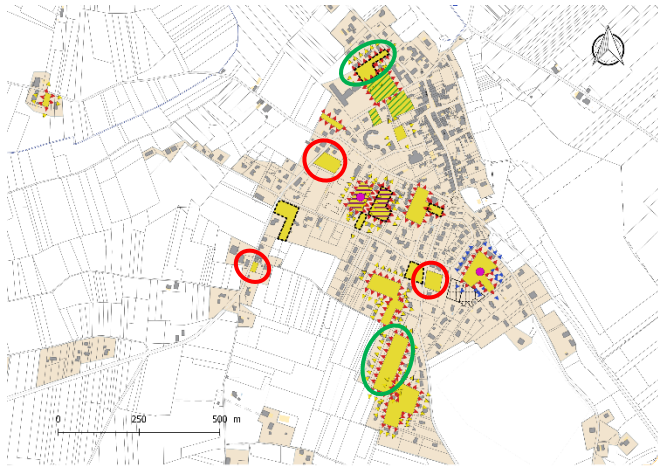
Exemple : commune de Donzac

Les critères présents comptent pour l'identification des dents creuses mobilisables :

- Dents creuses identifiées en risques
- Dents creuses identifiées avec de la topographie (> 15%)
- Dents creuses identifiées avec problème de division (dès lors que la dent creuse concerne plusieurs propriétaires ou des « fonds de jardins »)
- Dents creuses identifiées avec enjeux agricole (RGP 2019)
- Dents creuses identifiées dans un lotissement
- Dents creuses identifiées avec enjeux environnementaux ou patrimoniaux
- Dents creuses identifiées avec pb d'accès au réseau électrique
- Dents creuses identifiées avec pb d'accès au réseau d'assainissement
- Dents creuses identifiées avec pb d'accès au réseau d'eau potable
- Dents creuses identifiées avec pb d'accès à la voirie

- Soit un travail d'une grande précision à l'échelle de chaque parcelle du cadastre pour envisager les nouvelles constructions d'abord dans les tâches urbaines et faire en sorte que les extensions urbaines soient l'exception à la règle. Le principe est d'arriver à terme à aucun hectare « consommé » par le développement urbain, soit le principe de « Zéro Artificialisation Nette » défini par les nouvelles réglementations à l'été 2021.

Exemple sur la commune de Donzac



Légende

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Dent creuse | | Dents creuses identifiées avec pb accès réseau élec |
| | Dents creuses identifiées en risques | | Dents creuses identifiées avec pb accès assainissement |
| | Dents creuses identifiées avec topo | | Dents creuses identifiées avec pb accès eau pot |
| | Dents creuses identifiées avec pb de division | | Dents creuses identifiées dans un lotissement |
| | Dents creuses identifiées en zone agricole | | Dents creuses identifiées avec pb accès voirie |
| | Dents creuses identifiées avec enjeux env ou patrimoniales | | Permis de construire habitat |



- Dents creuses mobilisables
- Dents creuses mobilisables sans critère agricole
- Dents creuses mobilisables après choix techniques de la collectivité

Le Programme d'Orientations et d'Actions

Une dimension plus opérationnelle et déclinée à l'échelle des différentes communes

Rappel des axes stratégiques

Les axes du volet Habitat déclinés en actions

Axe	Actions
Axe 1- Réfléchir le développement de l'offre résidentielle	Action n°1 : Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière
	Action n°2 : Mobiliser une partie du parc vacant
Axe 2- Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins	Action n°3 : Favoriser le développement d'une offre en locatif adapté
	Action n°4 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Axe 3- Améliorer la qualité des logements existants	Action n°5 : Améliorer la qualité du parc
	Action n°6 (transversale) : Mettre en place une nouvelle OPAH à l'échelle intercommunale
Action n°7 transversale : Observer et animer la politique de l'habitat	

Rappel contexte

La commune de Valence est située en position centrale dans le territoire des Deux Rives. Elle est traversée par la Garonne et est limitrophe en partie avec le département du Lot-et-Garonne. L'urbanisation de la commune s'est concentrée sur la rive nord de la vallée de la Garonne, autour du centre ancien sous la forme de logements majoritairement pavillonnaire. L'urbanisation, bien qu'étant resserrée et dense, a laissé des espaces libres assez importants en zone urbaine.



Localisation à l'échelle de la CC2R

Position à l'échelle de la CC2R : Commune centre

Nombre de logements construits sur la période 2013-2021 (Sijadel) : 118

Projet

	Valence d'Agen	CC2R
Gain de population annuel	0,4%	0,8%
Nombre de logements à produire par an	28	145

Développement de l'habitat

Objectif de production de logements

168 sur une période de 6 ans

280 sur une période de 10 ans

Mixité sociale :

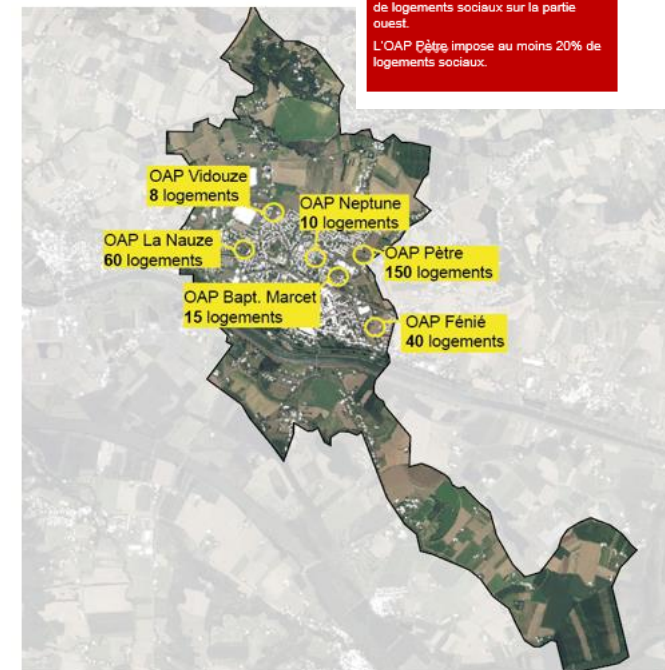
La commune n'est pas assujettie à la loi SRU. La mixité sociale est néanmoins à encourager, à l'échelle de la commune.

L'OAP La Nauze impose au moins 25% de logements sociaux sur la partie ouest.

L'OAP Pètré impose au moins 20% de logements sociaux.

Répartition des logements dans le projet de PLUI-H pour la commune de Valence d'Agen

VALENCE D'AGEN	Nombre de logements
Changement de destination	2
DC tâche urbaine	12
Zone U sans OAP, extensions	22
Zone 1AU	283
Zone 2AU	15
Total	334



Les enjeux environnementaux

Une prise en compte accrue des grandes continuités écologiques à l'échelle du territoire communautaire

Enjeux de continuités écologiques sur la base d'un travail de terrain menés par des écologues, des incidences en matière d'occupation des sols pour maintenir ou restaurer des alignements d'arbres et/ou arbustes

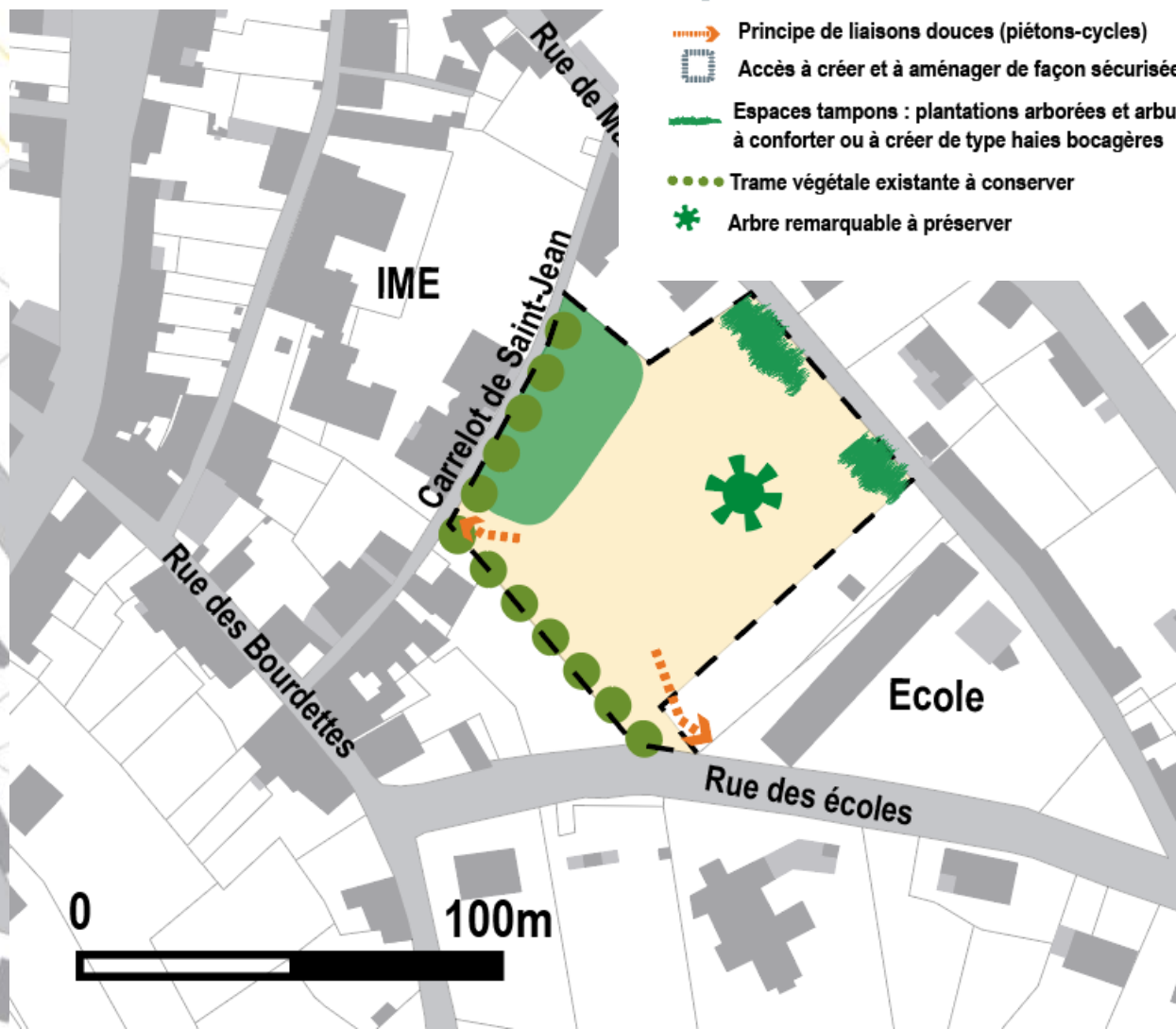
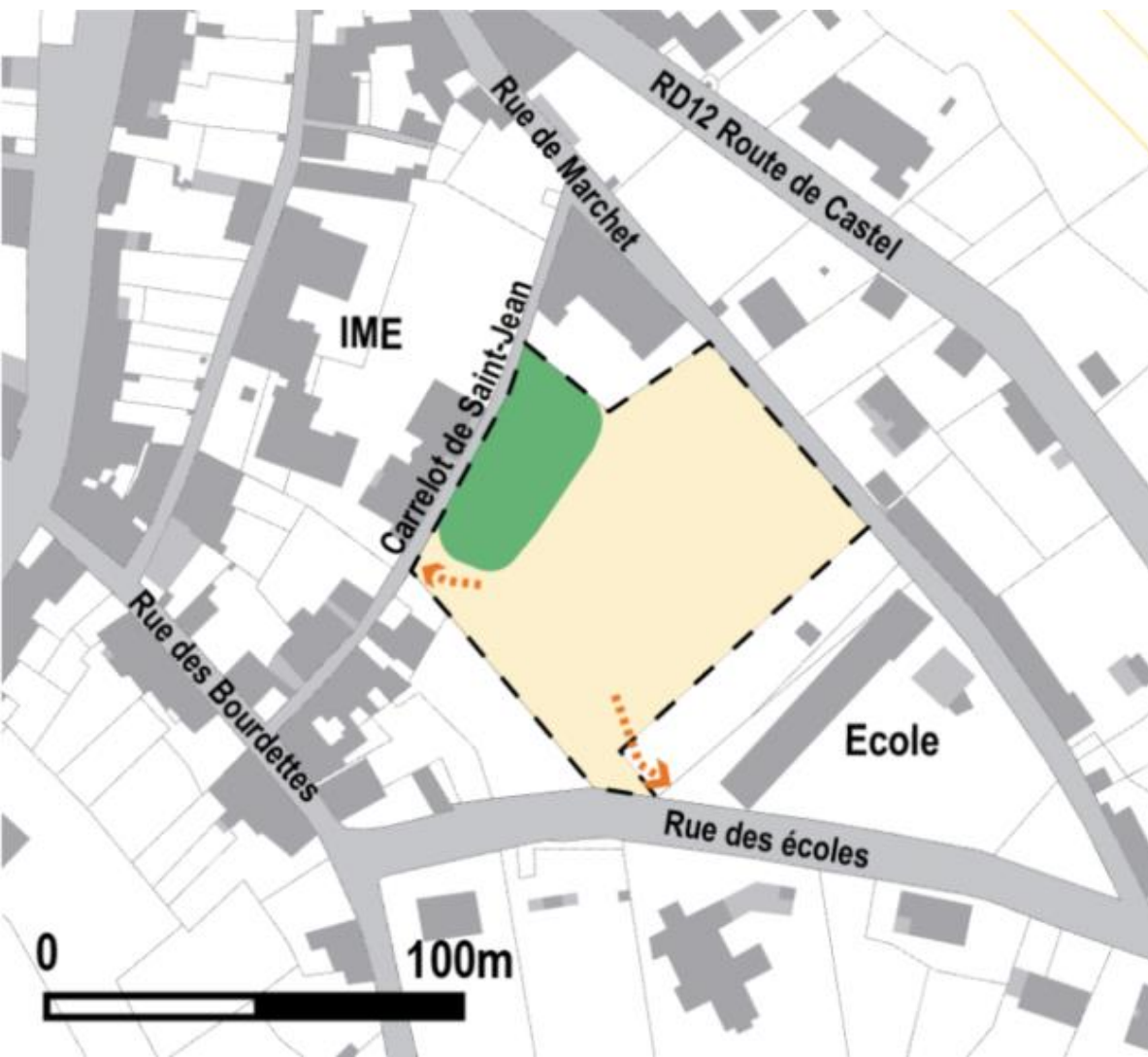


Une dimension environnementale plus accentuée dans les secteurs de projet (soumis à OAP)

Auvillar : OAP Bourdettes

Légende OAP Bourdettes

- Périmètre OAP
- Courbes de niveau
- Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)
- ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
- Trame verte à préserver
- AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Principe de voies principales à créer ou à aménager
- Principe de liaisons douces (piétons-cycles)
- Accès à créer et à aménager de façon sécurisée
- Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères
- Trame végétale existante à conserver
- Arbre remarquable à préserver



Une dimension environnementale plus accentuée dans les secteurs de projet (soumis à OAP)

Malause : OAP Les Moles

Légende OAP Les Moles

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

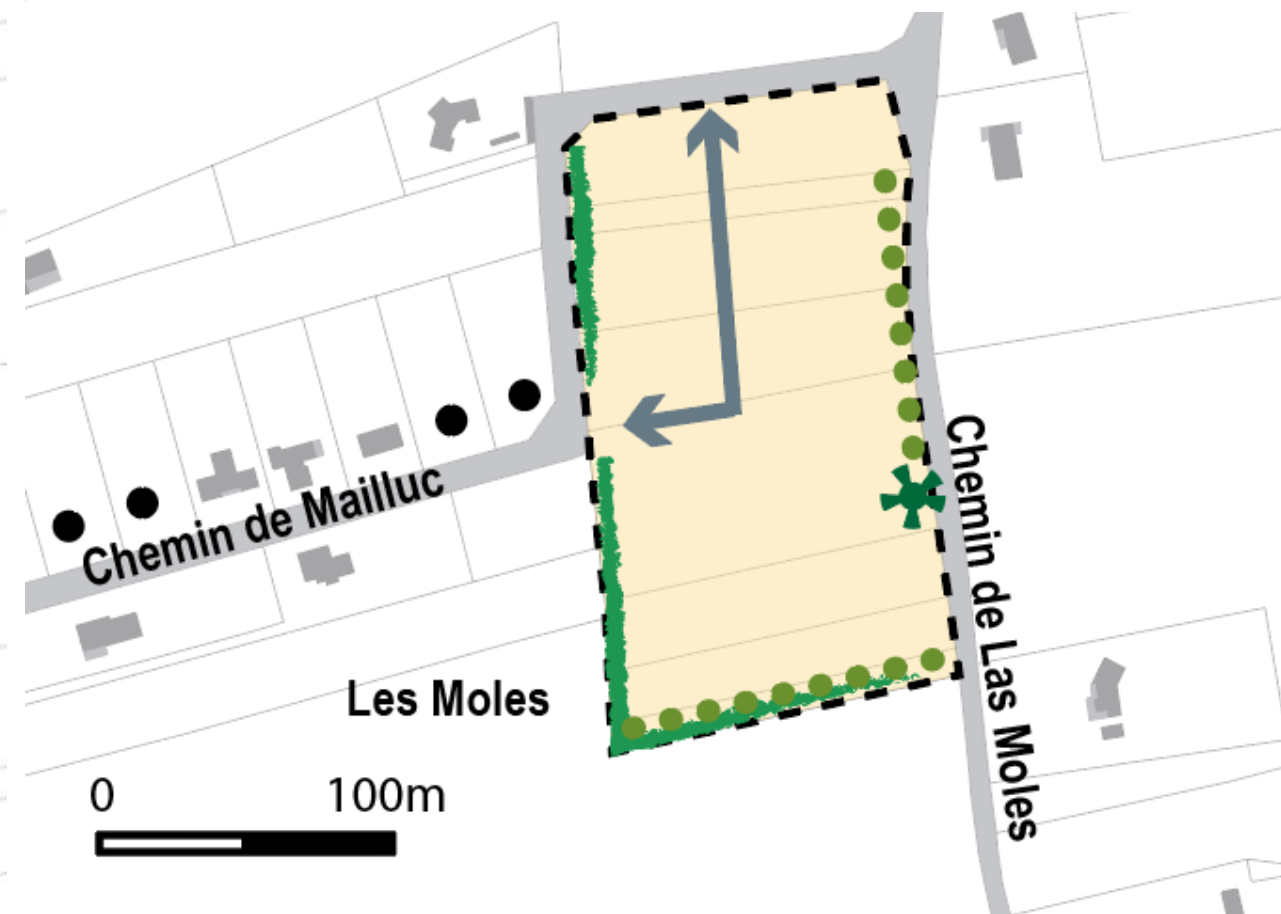
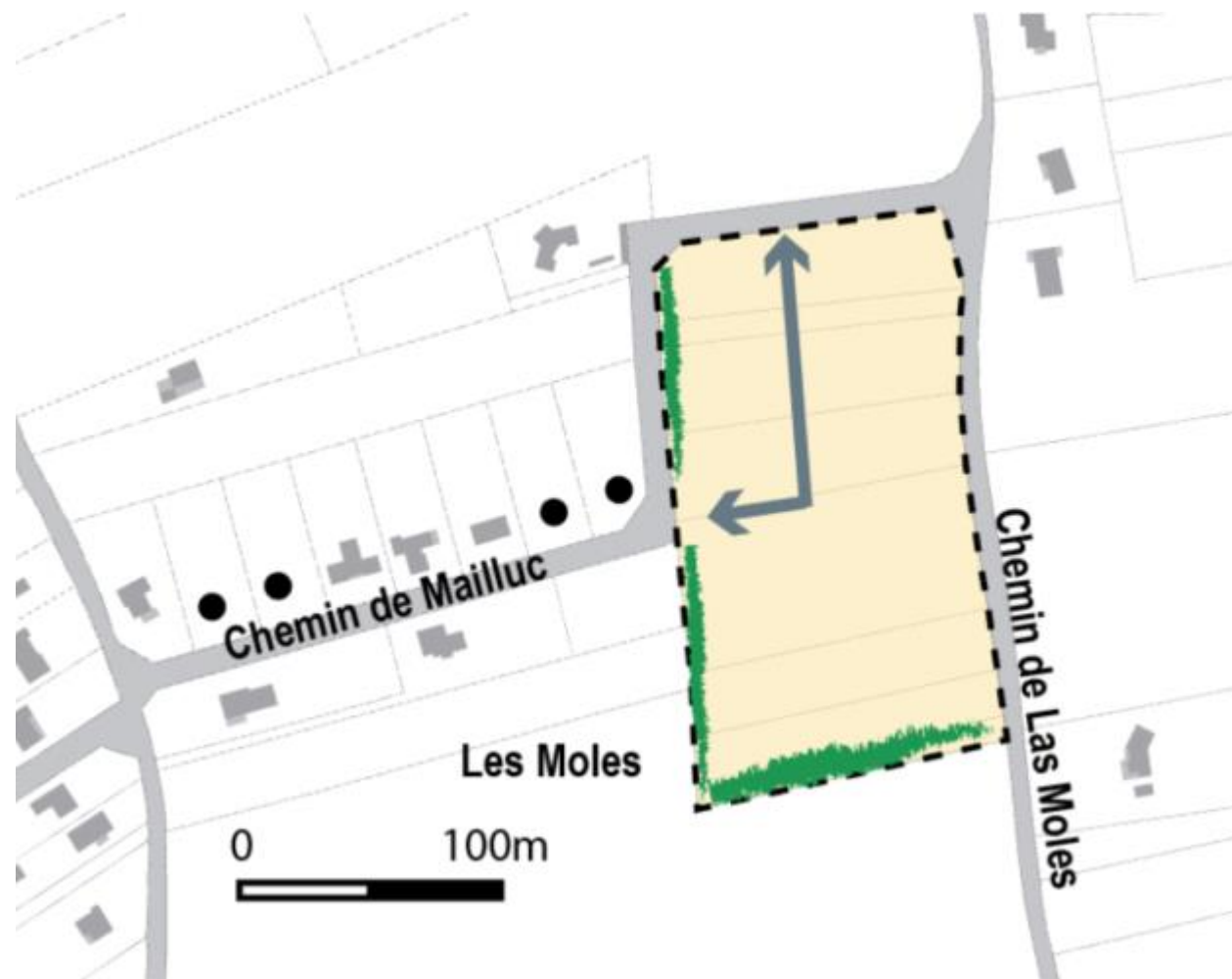
●●● Trame végétale existante à conserver



Arbre remarquable à préserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager



Merci de votre attention