

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL A 31 COMMUNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- **Modification des documents graphiques**

TABLE DES MATIERES

I. CADRE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10 DU PLUI	1
A. Historique du PLU Intercommunal de l'Agglomération d'Agen.....	1
B. Objet et choix de la présente procédure.....	1
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE	2
A. Contexte.....	2
B. Modification du PLUi souhaitée	3
C. Projet de création d'un second accès au parc.....	5
D. Risques.....	6
E. Plan masse du projet	9
F. Insertion paysagère	10
III. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	11

I. CADRE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10 DU PLUI

A. Historique du PLU Intercommunal de l'Agglomération d'Agen

Le 22 juin 2017, l'Agglomération d'Agen a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur ses 31 communes (Agen, Astaffort, Aubiac, Bajamont, Boé, Bon-Encontre, Brax, Castelculier, Caudecoste, Colayrac Saint Cirq, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Laplume, Layrac, le Passage d'Agen, Marmont-Pachas, Moirax, Pont-du-Casse, Roquefort, Saint-Caprais-de-Lerm, St-Hilaire-de-Lusignan, St-Nicolas-de-la-Balmerme, St-Pierre-de-Clairac, Saint-Sixte, Ste-Colombe-en-Bruilhois, Sauvagnas, Sauveterre-Saint-Denis, Sérignac-sur-Garonne). Le PLUi intègre également le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Celui-ci est exécutoire depuis le 3 août 2017. A ce jour :

- 9 procédures de modifications simplifiées du PLUi (n°1, 2 et 3 en 2014 ; n°4, 5 et 6 en 2015 ; n°7 en 2016, n°8 en 2018 et n°9 en 2019) ont été menées,
- 1 procédure de mise en compatibilité (MEC1), et 2 procédures de modification du PLUi (n°1 et 2) en 2015 et 2016 ont été menées et approuvées,
- 1 procédure de révision allégée a été menée et approuvée en 2019,
- 1 procédure de modification simplifiée du PLUi (10^{ème}) et 1 procédure de modification (3^{ème}) sont en cours.

B. Objet et choix de la présente procédure

Le Président de l'Agglomération d'Agen a prescrit par arrêté en date du 8 mars 2019 une nouvelle modification simplifiée du PLUi (n°10) de l'Agglomération d'Agen. Celle-ci est destinée à procéder à modifier les documents graphiques du document d'urbanisme en vigueur.

La procédure de Modification simplifiée peut être utilisée conformément aux articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme puisque l'ajustements visé :

- Ne remet pas en cause les orientations générales du PADD,
 - Ne réduit une EBC, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou un dispositif de protection établi dans le PLUi,
 - N'engendre pas une majoration significative (supérieure à 20%) des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Ne réduit pas les possibilités de construction.
-

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE

A. Contexte

Parmi les infrastructures de loisirs, le parc WALIBI est le seul parc d'attraction en Lot-et-Garonne. En 2018, environs 270 000 visiteurs ont été accueillis sur le Parc WALIBI et environs 100 000 sur le Parc AQUALAND qui a ouvert ses portes seulement l'année dernière. Vu la forte affluence, WALIBI souhaite agrandir le parking commun avec AQUALAND au nord-est du parc.

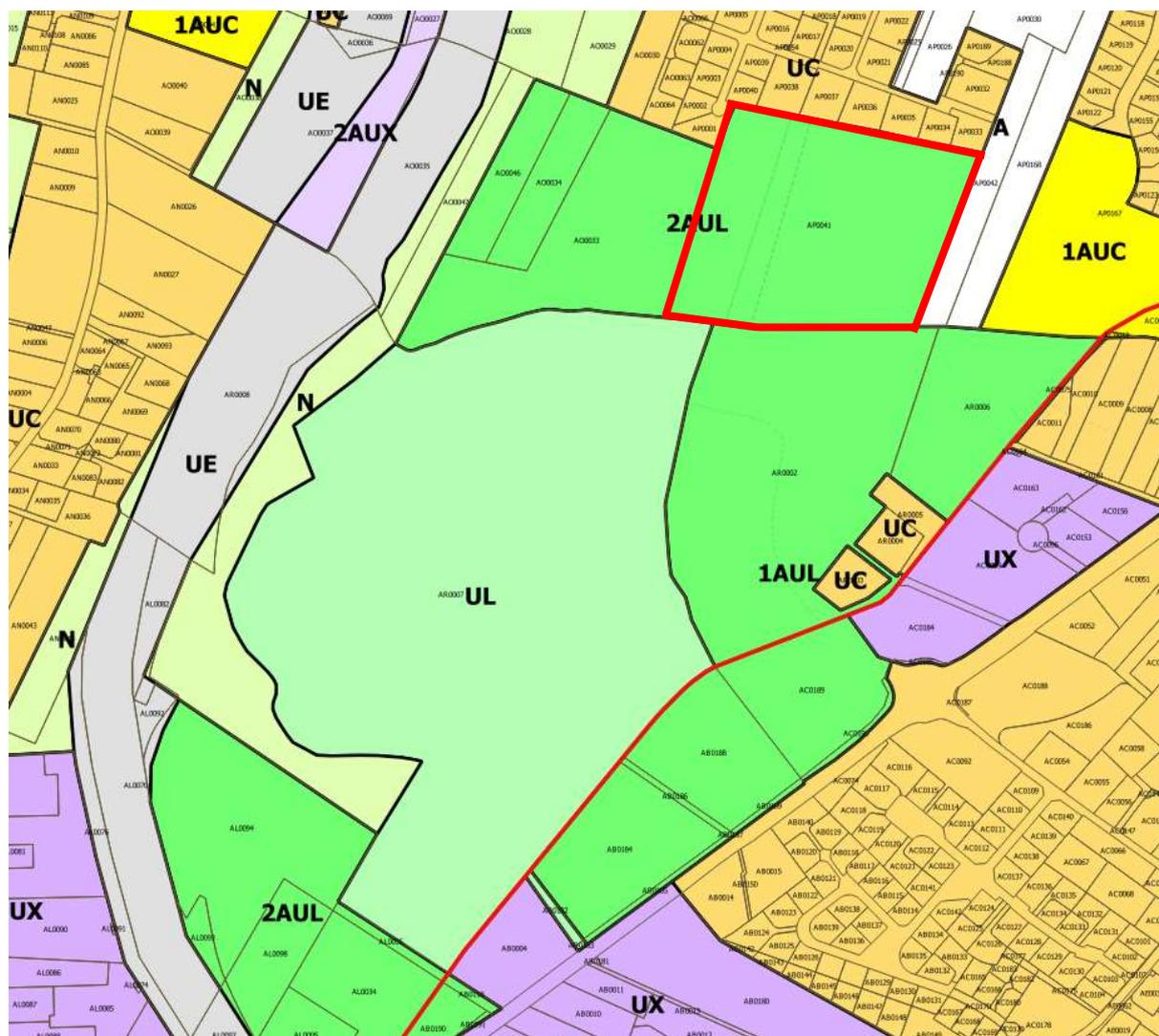
Le parking actuel de WALIBI se situe à l'est du parc sur les parcelles AC189 et AR2 et l'extension doit se faire en continuité, c'est-à-dire sur la parcelle AP41 au nord-est du parc qui a toujours été réservée à cet effet. Face à l'augmentation de la fréquentation de ces deux parcs, les 1800 places du parking actuel sont insuffisantes pour accueillir les visiteurs.

Le projet consiste donc en la réalisation de l'extension du parking actuel avec la création de 1000 places supplémentaires et des structures de type ombrière d'environ 5 mètres de haut qui supporteront des panneaux photovoltaïques. Le dépôt d'un permis de construire au minimum sera nécessaire.

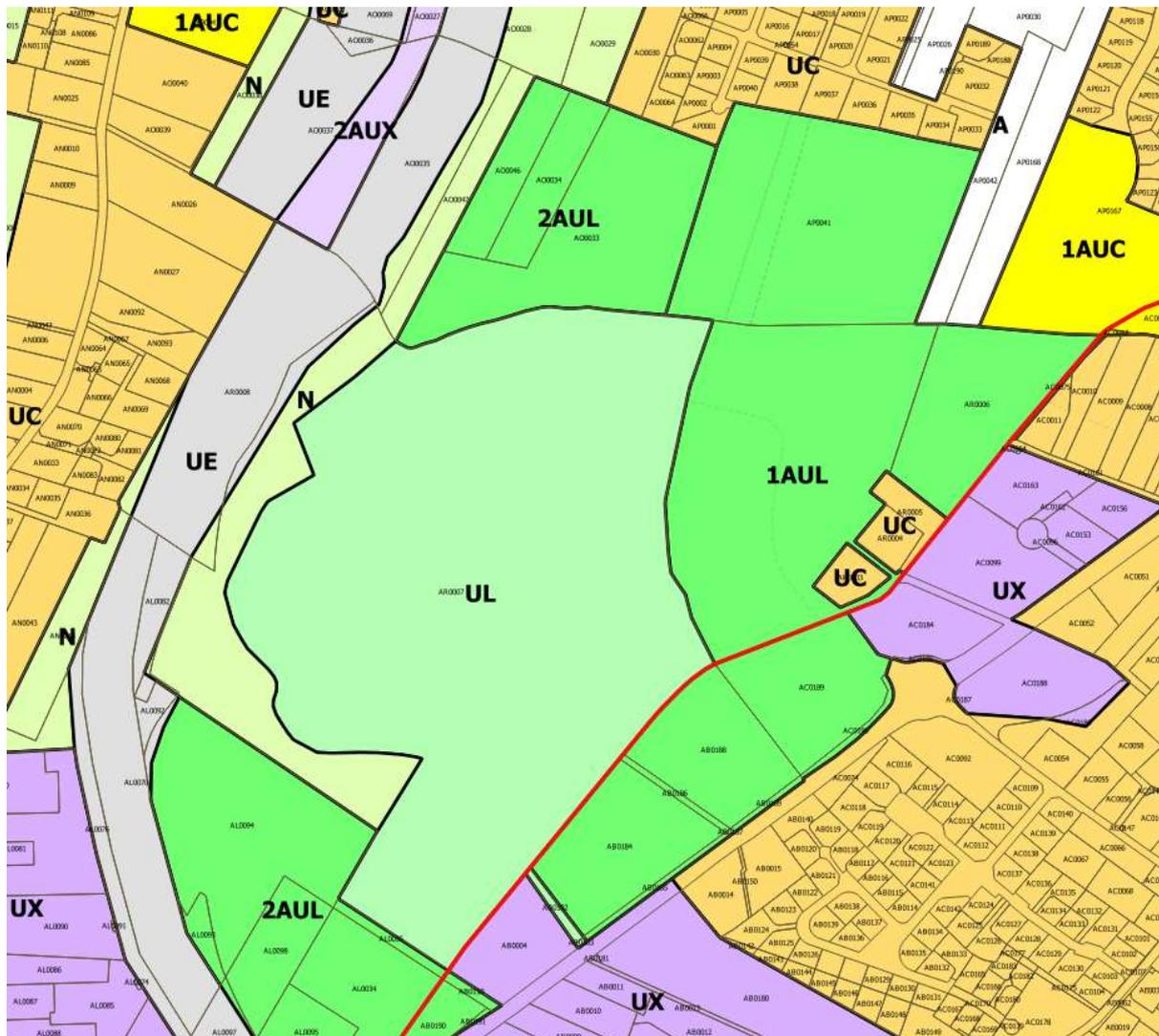
Cependant, la parcelle concernée par le projet de stationnement a été classée en zone 2AUL dans le PLUi à 31 communes. Ce zonage ne permettant pas ce projet, il est nécessaire de modifier les documents graphiques du PLUi par le changement de zonage de la parcelle AP 41 pour un zonage 1AUL sur la commune de Roquefort.

B. Modification du PLUi souhaitée

➤ Documents graphiques actuels



➤ Documents graphiques après modification simplifiée



C. Projet de création d'un second accès au parc

Avec le développement des deux parcs et la réalisation de ce parking, il est également envisagé la réalisation d'un accès au parc par le nord.

En effet, depuis plusieurs années, il est constaté une augmentation de plus en plus importante du trafic sur le réseau viaire d'accès au Parc WALIBI.

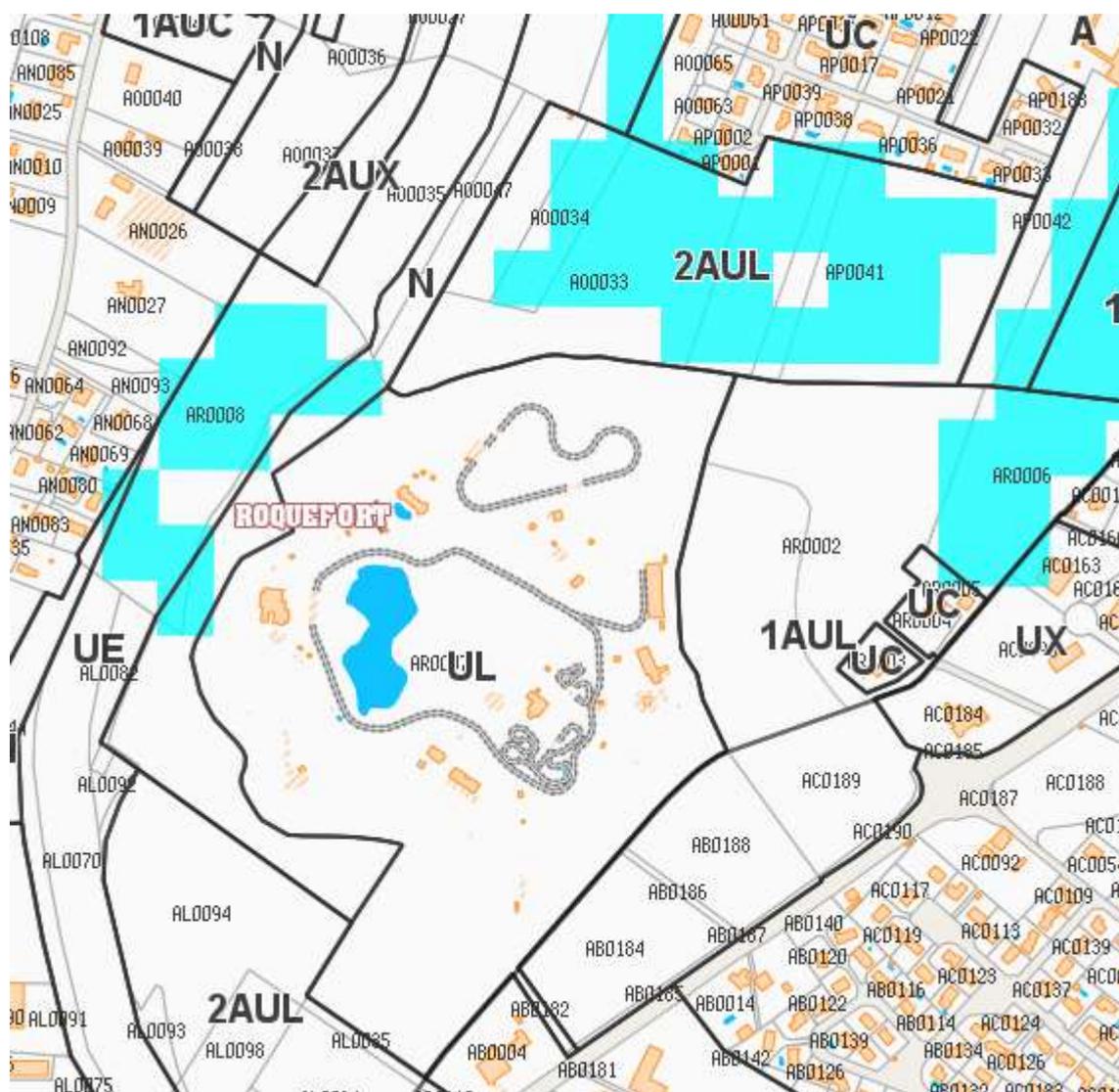
Ainsi, durant la période haute de fréquentation du Parc, de graves perturbations sur le trafic local et de transit se développent engendrant des bouchons sur la RD656 et des remontées de file jusqu'à la RD656E (dite « Rcade d'Estillac ») pouvant même remonter, sur certains épisodes, jusqu'au giratoire de l'échangeur autoroutier de Gaussens. Au-delà de la saturation du réseau, cette situation est susceptible d'entraîner également un risque accidentogène important.

Avec l'ouverture de la partie AQUALAND, cette problématique va de fait s'accroître et l'augmentation de la capacité de stationnement du Parc WALIBI, par la création d'un nouveau parking sur la parcelle AP41, objet de la présente Modification Simplifiée, ne pourra la résorber à elle seule.

Au regard de cette situation, le Parc WALIBI, en lien avec les collectivités, doit étudier la création d'une seconde entrée, au Nord du Parc, depuis le giratoire de raccordement de la Rcade Ouest à la RD119 nouvellement créé.

En conséquence, le plan masse du présent projet (parcelle AP41), doit être compatible avec d'une part l'extension possible du parking sur les parcelles adjacentes et d'autre part avec la desserte de cette zone par la nouvelle entrée Nord du Parc.

➤ Atlas des incendies de forêt

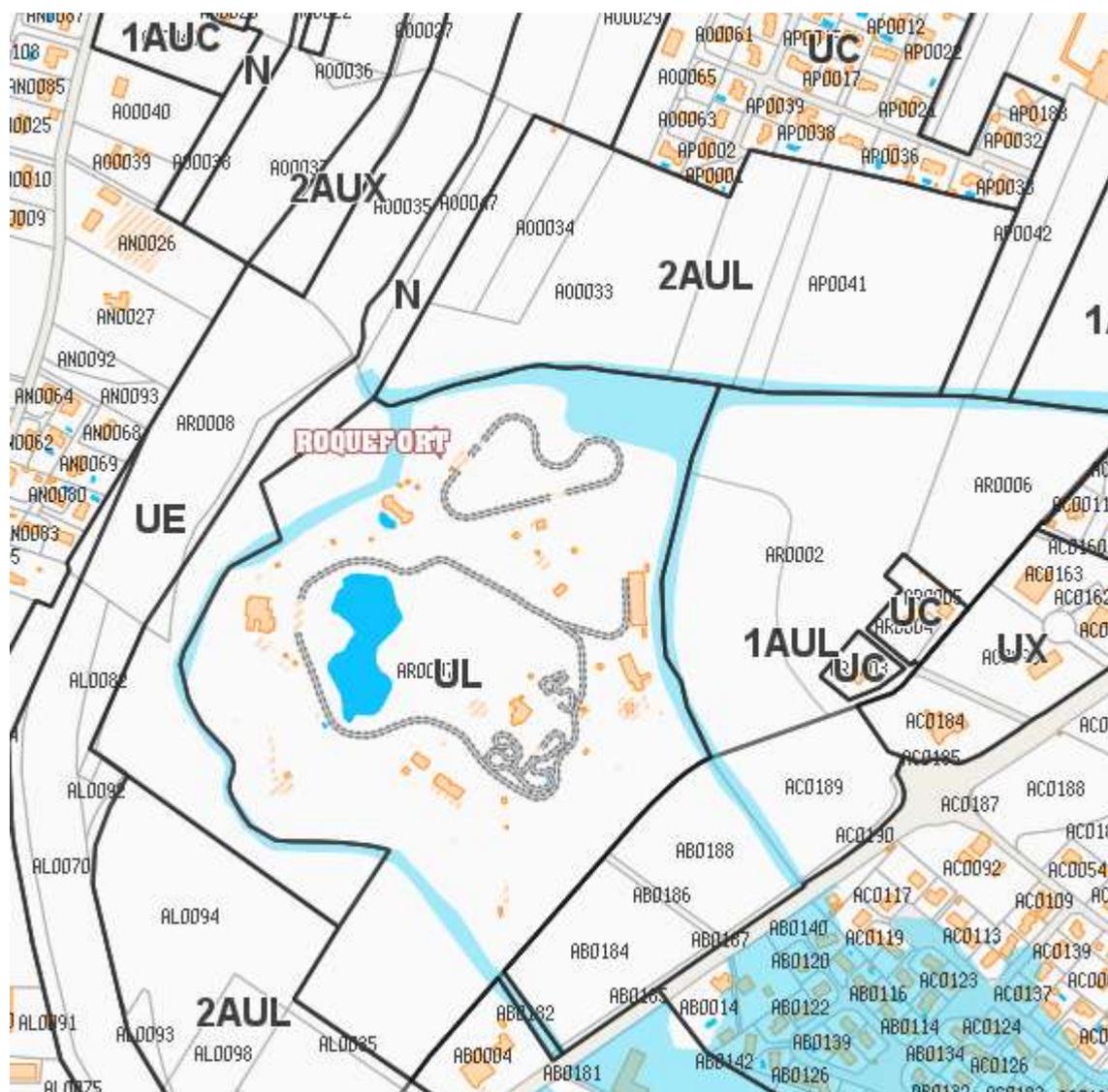


• PPRN incendie de forêt

● Atlas incendie de forêt

- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

➤ **Atlas des zones inondables**

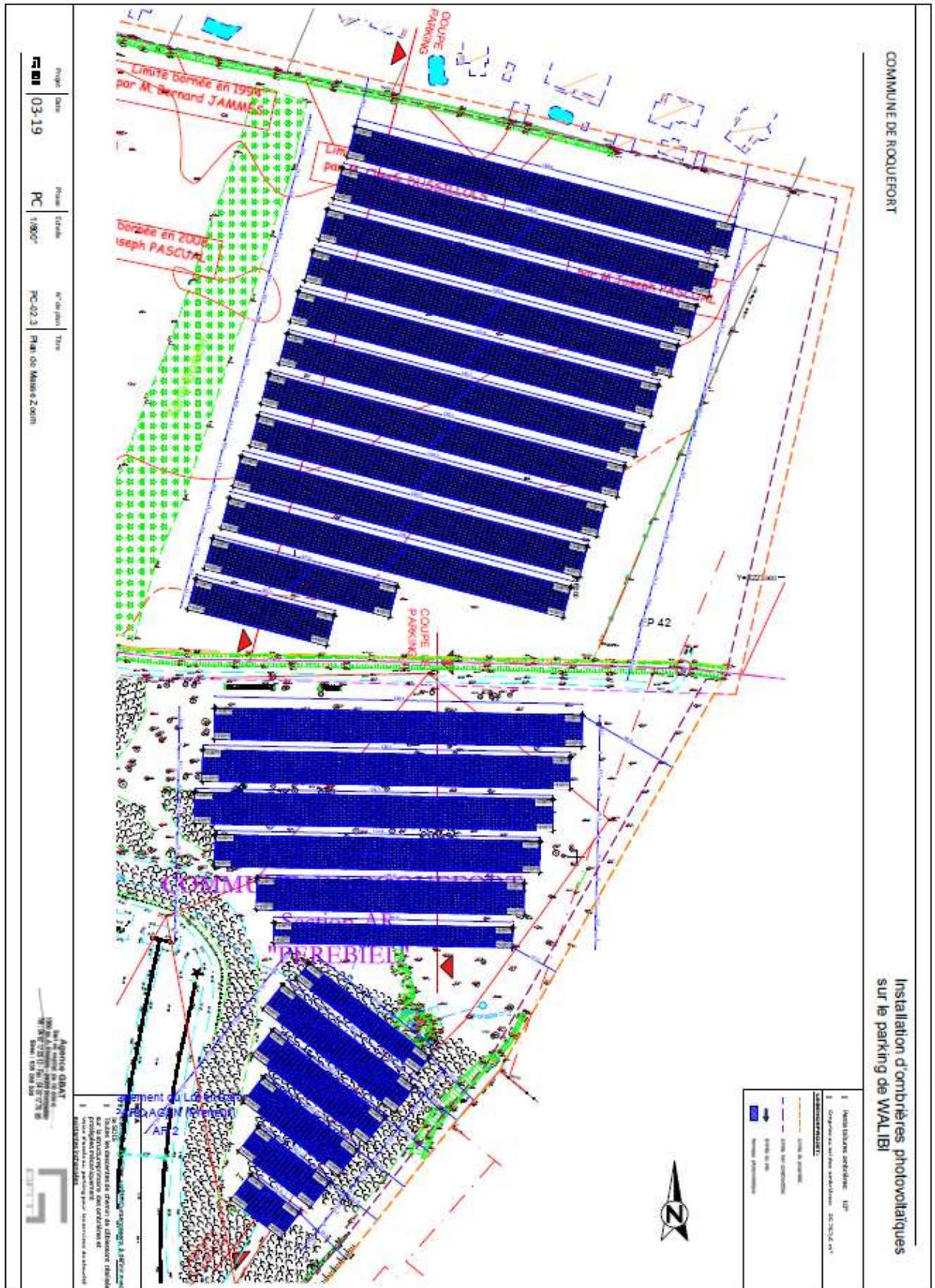


• PPRN inondation

● Atlas des zones inondables (AZI)

- Z.i. par des crues exceptionnelles
- Z.i. par des crues fréquentes
- Z.i. pour une crue décennale
- Z.i. pour une crue trentennale
- Z.i. pour une crue centennale

E. Plan masse du projet



F. Insertion paysagère



III. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution des documents graphiques opérée dans la présente modification simplifiée du PLUi n'implique pas d'incidences notables du cadre de vie des riverains puisqu'elle vise à permettre la réalisation d'un parking en continuité du parking existant. Concernant les ombrières, des protections visuelles seront prévues vis-à-vis des habitations à l'arrière de la parcelle AP41. De surcroit, les panneaux photovoltaïques sont silencieux.

La modification simplifiée du PLUi :

- Ne remet pas en cause les équilibres d'aménagement et de développement du territoire, tels que définis dans le PADD,
- Est compatible avec les orientations du SCOT du Pays de l'Agenais approuvé le 28 février 2014,
- N'affecte aucune servitude d'utilité publique applicable sur le territoire de l'Agglomération d'Agen,
- Ne crée pas de risque de nuisance supplémentaire sur le territoire de l'Agglomération ou les territoires limitrophes.