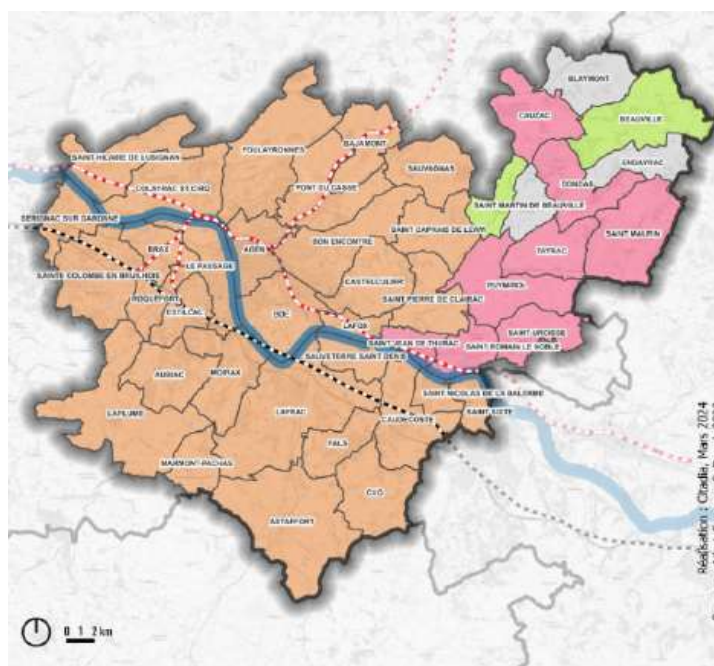


**Département de Lot-et-Garonne**  
**Communauté d'Agglomération d'Agen**

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 22 juin au 6 Août 2026**

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de déplacement pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes, avec abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat de Savères.**



## **RAPPORT**

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Copie Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne

# TABLE DES MATIERES

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>RAPPORT.....</b>                                                           | <b>1</b> |
| 1. GENERALITES .....                                                          | 5        |
| 1.1. Présentation du territoire.....                                          | 5        |
| 1.2. Objet de l'enquête .....                                                 | 6        |
| 1.3. Cadre juridique.....                                                     | 7        |
| 2. PRÉSENTATION DU PROJET .....                                               | 9        |
| 2.1. Objectifs et enjeux du PLUi.....                                         | 9        |
| 2.2. Composition du Dossier : .....                                           | 10       |
| 2.3. Principaux éléments du dossier .....                                     | 11       |
| 2.4. Abrogation des cartes communales.....                                    | 20       |
| 3. CONCERTATION.....                                                          | 22       |
| 3.1. Objectifs et modalités de la concertation. ....                          | 22       |
| 3.2. Les outils d'une concertation multiforme.....                            | 22       |
| 3.3. Modalités d'expression et de participation citoyenne .....               | 22       |
| 3.4. Bilan de la concertation.....                                            | 23       |
| 4. APPRÉCIATION DU PROJET DE PLUI .....                                       | 24       |
| 4.1. L'avis de la MRAE et mémoire en réponse de la CAA .....                  | 24       |
| 4.2. Les avis de l'État (DDT, CDPENAF, UDAP, DREAL).....                      | 27       |
| 4.3. Les avis des communes.....                                               | 30       |
| 4.4. Les personnes publiques associées (PPA) .....                            | 30       |
| 4.5. Cohérence et compatibilité avec les documents de planification .....     | 32       |
| 5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....                    | 33       |
| 5.1. Désignation de la commission d'enquête. ....                             | 33       |
| 5.2. Préparation de l'enquête .....                                           | 33       |
| 5.3. Démarrage de l'enquête.....                                              | 33       |
| 5.4. Information du public.....                                               | 34       |
| 5.5. Consultation du dossier et dépôt des contributions .....                 | 35       |
| 5.6. Clôture de l'enquête .....                                               | 37       |
| 5.7. Travail de la commission.....                                            | 38       |
| 6. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE .....                              | 39       |
| 6.1. Trajectoire progressive vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ..... | 39       |
| 6.2. Habitat .....                                                            | 39       |
| 6.3. OAP .....                                                                | 39       |
| 6.4. Changement de destinations .....                                         | 39       |
| 6.5. Zonage Udf.....                                                          | 40       |
| 6.6. Emplacements réservés (ER) .....                                         | 41       |
| 6.7. STECAL .....                                                             | 41       |
| 6.8. L'eau.....                                                               | 41       |
| 6.9. Compatibilité avec les documents de rang supérieur .....                 | 42       |
| 6.10. Indicateurs.....                                                        | 42       |

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 7.    | BILAN DE LA PARTICIPATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ..... | 43 |
| 7.1.  | Synthèse quantitative de la participation .....                       | 43 |
| 7.2.  | Synthèse thématique des observations reçues .....                     | 45 |
| 7.3.  | Analyse détaillée par thèmes .....                                    | 47 |
| 7.4.  | Dossiers particuliers ayant généré de nombreuses observations. ....   | 49 |
| 8.    | LE PV DE SYNTHÈSE .....                                               | 51 |
| 9.    | RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....                                      | 51 |
| 10.   | ANALYSE ET BILAN DES RÉPONSES .....                                   | 51 |
| 10.1. | MRAe .....                                                            | 51 |
| 10.2. | Les PPA .....                                                         | 52 |
| 10.3. | Les communes.....                                                     | 52 |
| 10.4. | Le public.....                                                        | 52 |
| 10.5. | Les observations de la commission d'enquête .....                     | 53 |
| 11.   | CLÔTURE du RAPPORT .....                                              | 55 |

**CONCLUSIONS ET AVIS sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de déplacement pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes .....**

|      |                                                                           |   |
|------|---------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.   | OBJET DE L'ENQUÊTE.....                                                   | 2 |
| 1.1. | Le territoire .....                                                       | 2 |
| 1.2. | Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat "PLUi HD" ..... | 2 |
| 2.   | DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....                                   | 2 |
| 3.   | LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....                                          | 3 |
| 4.   | CONCLUSIONS .....                                                         | 4 |
| 4.1. | Les points forts du projet.....                                           | 4 |
| 4.2. | Les points faibles du projet .....                                        | 5 |
| 5.   | AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....                                      | 8 |

**CONCLUSIONS et AVIS sur l'abrogation des cartes communales de Beauville et de La Sauvetat de Savères.....**

|    |                                        |   |
|----|----------------------------------------|---|
| 1. | PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE ..... | 2 |
| 2. | AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....   | 3 |

## ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

|                                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ANNEXES.....                                                                                        | 3       |
| ANNEXE 1 : TABLEAUX D'ANALYSE THÉMATIQUES PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....                          | 3       |
| 1.1. TABLEAU D'ANALYSE DES OAP.....                                                                 | 3       |
| 1.2. TABLEAU D'ANALYSE DES STECAL.....                                                              | 17      |
| 1.3. TABLEAU D'ANALYSE DES PPA.....                                                                 | 32      |
| ANNEXE 2 : PV DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS.....                                                     | 57      |
| ANNEXE 3 : MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CAA (Hors annexes).....                                         | 73      |
| <br>PIÈCES JOINTES.....                                                                             | <br>102 |
| PIÈCE JOINTE 1 : DÉCISION DE DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE<br>N°E26000033/33.....          | <br>102 |
| PIÈCE JOINTE 2 : ARRÊTÉ N°2026_AG_198 D'OUVERTURE<br>DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DATÉ DU 29/05/2026... .. | <br>105 |
| PIÈCES JOINTES 3 : PUBLICATIONS PRESSE .....                                                        | 117     |
| PIÈCE JOINTE 4 : CERTIFICAT D'AFFICHAGE.....                                                        | 122     |

## PIECES REMISE AU PÉTITIONNAIRE

REGISTRES D'ENQUÊTE : 21 registres d'enquête publique papiers originaux

TABLEAU D'ANALYSE DES OBSERVATIONS (sous forme numérique)

## 1. GENERALITES

### 1.1. Présentation du territoire

L'enquête publique porte sur le territoire de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) « Agglomération d'Agen ».

Il est fait ci-après un rappel de l'historique de cette structure.

- Années 1960 : Création du SIVOM par 5 communes initiales (Agen, Boé, Bon-Encontre, le Passage d'Agen et Foulayronnes) pour gérer les zones d'activités et les inondations.
- 1974-1998 : Passage au statut de District, puis de Communauté de Communes (CCA) en 1998, intégrant de nouvelles missions comme les transports publics, les déchets, le développement économique et la voirie.
- Années 2000 : Transformation en Communauté d'Agglomération (CAA) avec l'ajout des compétences habitat et politique de la ville.
- De 2009 à 2016 : Intégration progressive de 12 nouvelles communes et fusion avec la Communauté de communes de Laplume en Bruilhois pour atteindre 31 communes.
- En Janvier 2022 : fusion avec la Communauté des Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres, intégrant 13 nouvelles communes : Beauville, Blaymont, Cauzac, Dondas, Engayrac, Puymirol, Saint-Jean-de-Thurac, Saint-Martin-de-Beauville, Saint-Maurin, Saint-Romain-le-Noble, Saint-Urcisse, la Sauvetat-de-Savères, Tayrac.

Aujourd'hui, l'Agglomération d'Agen regroupe 44 communes et compte 102673 habitants (INSEE 2023).

L'intercommunalité exerce les 10 compétences obligatoires — couvrant notamment le développement économique, l'aménagement du territoire, l'habitat, la politique de la ville, la GEMAPI, l'accueil des gens du voyage, la gestion des déchets, ainsi que le cycle de l'eau (eau potable, assainissement et eaux pluviales) et a enrichi ce cadre légal avec 9 compétences facultatives, parmi lesquelles la voirie et les parcs de stationnement, l'environnement, les équipements culturels et sportifs, l'action sociale, l'enseignement supérieur, la mutualisation des services, l'incendie et les secours, ainsi qu'un fonds de solidarité territoriale pour les communes membres.

L'agglomération bénéficie d'une position stratégique dans le Sud-Ouest français, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse, le long de la vallée de la Garonne, de son canal latéral, de l'autoroute A62 et de la voie ferrée Bordeaux Marseille.

Le territoire couvre environ 650 km<sup>2</sup> et mélange une ville-centre dynamique autour d'Agen, des communes périurbaines résidentielles et des espaces ruraux et agricoles très présents. Cette diversité donne à l'agglomération un équilibre entre services urbains, qualité de vie et environnement naturel.



## 1.2. Objet de l'enquête

L'enquête porte sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes, pour la période 2022-2026.

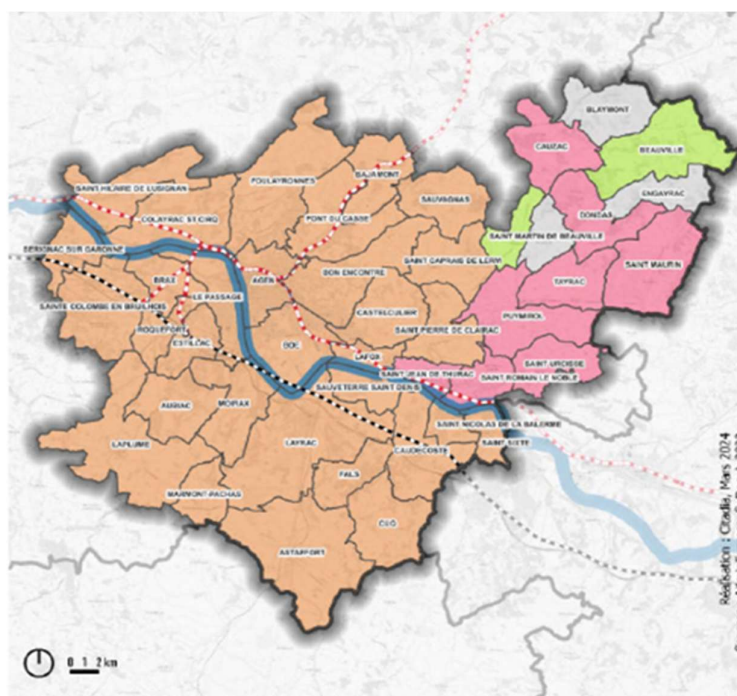
Ce projet vise à actualiser le PLUi de 2017, établi à l'échelle de 31 communes, et à intégrer 13 nouvelles communes, conséquence de la fusion avec la Communauté des Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres en janvier 2022. Il a été prescrit par délibération de l'Agglomération d'Agen le 12 décembre 2022, complétée par une délibération complémentaire en date du 15 avril 2024, afin d'obtenir un seul document d'urbanisme opposable sur l'ensemble du territoire.

Actuellement, plusieurs documents d'urbanisme s'appliquent :

- 1 PLUi approuvé le 22 juin 2017, couvrant les 31 communes de l'ancien périmètre de l'Agglomération d'Agen ;
- 8 PLU communaux sur les communes de Caillac, Dondas, Tayrac, Saint-Maurin, Puymirol, Saint-Urcisse, Saint-Romain-le-Noble et Saint-Jean-de-Thurac ;
- 2 Cartes Communales sur les communes de Beauville et de la Sauvetat-de-Savères ;
- 3 communes soumises au Règlement National de l'Urbanisme (RNU) : Blaymont, Engayrac, Saint-Martin-de-Beauville.

Le projet de PLUi doit permettre d'unifier l'ensemble de ces documents et par conséquent, les cartes communales de Beauville et de La Sauvetat de Savères doivent être officiellement abrogées. Aussi l'objet de cette enquête unique portera également sur l'abrogation des deux cartes communales.

| Repères                                                                                        | Document d'urbanisme                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Communes     |  PLUi en vigueur |
|  Départements |  PLU en vigueur  |
|                                                                                                |  CC en vigueur |
|                                                                                                |  RNU           |



### **1.3. Cadre juridique**

#### **1.3.1. Contexte législatif :**

En 2000 La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS). En 2003, cette même loi réformée a modifié la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, projet d'Aménagement et de Développement Durable – P.A.D.D., OAP, règlements et annexes).

Depuis 2017, les PLU sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie. Enfin la loi ASAP a modifié des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures. Elle institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.

Pour ce qui concerne l'artificialisation des sols, conformément à la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. .

#### **Abrogation cartes communales**

Le PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. L'entrée en vigueur du PLUi-HD entraîne de facto une abrogation des PLU actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement. L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

#### **1.3.2. Cadre réglementaire**

- Le code de l'Urbanisme, notamment :

L'article L. 101-1 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace. « Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences,... »

L'article L. 101-2 fixe les objectifs de Développement Durables que doivent mettre en œuvre les collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Les articles L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9, L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22, qui déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.

L'article L.103-3 fixe les objectifs de la concertation.

L'article L.151-4 combiné aux articles L.104-4 et suivants traite de l'évaluation environnementale.

L'article R.151-3 précise le contenu de l'évaluation environnementale.

- Le Code de l'Environnement notamment :

Les articles L. 123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 qui traitent de l'enquête publique.

L'article L.110-1, qui pose le principe selon lequel la séquence doit conduire à Éviter, Réduire, Compenser. La séquence ERC est également consacrée à l'article L.163-1 du Code de l'environnement pour la compensation des atteintes à la biodiversité.

L'article L.414-4 prévoit l'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'un PLUi est susceptible d'affecter un site Natura 2000.

- Le Code Général des collectivités territoriales, notamment :

Les articles L. 4251-1, L.4424-9, et L.4433-7.

### **1.3.3. Cadre administratif**

- La délibération N° DCA\_285/2022 Elaboration du plan Local d'urbanisme intercommunal à l'échelle des 44 communes,
- La délibération N° DCA\_036/2024 Précisions apportées sur les modalités de concertation et de la collaboration avec les communes membres dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi à l'échelle des 44 communes,
- La délibération N° DCA\_127/2025 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet du plan local d'urbanisme intercommunal actant l'organisation d'une enquête publique et tirant le bilan de la concertation (pièce jointe N°2),
- La décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 11 mars 2026 et portant le N° E260000033/33 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Daniel MARTET Président, Madame Christine DOYEN et Monsieur Emmanuel CASSE comme membre titulaire et Monsieur Michel CHABRIER en tant que membre suppléant. (Pièce jointe N°3),
- L'arrêté N° 2026\_AG\_198 de mise à l'enquête publique pris par M. le président de l'agglomération d'Agen, daté du 29 mai 2026 (pièce jointe N°4).
- A l'issue de l'enquête, au regard du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, le dossier d'élaboration du PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen et d'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat de Savères, éventuellement modifié pour prendre en compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation, par délibération, du Conseil Communautaire de l'Agglomération d'Agen.

## **2. PRÉSENTATION DU PROJET**

### **2.1. Objectifs et enjeux du PLUi**

#### **2.1.1. Les objectifs**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements (PLUi-HD) constitue un document d'urbanisme à portée réglementaire élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Conformément au Code de l'urbanisme, le PLUi relève notamment des dispositions des articles L.151-1 à L.154-4 et des articles R.151-1 et suivants qui précisent son contenu, sa portée et les modalités d'élaboration.

Le PLUi-HD doit, par son règlement et ses orientations d'aménagement, traduire des objectifs opposables en matière d'usage du sol, de constructibilité, de densification, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation des continuités écologiques, conformément aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols et aux règles de protection des milieux sensibles.

Il doit, en outre, définir la programmation et les orientations de la politique de l'habitat (quantifiées lorsque c'est possible), les secteurs destinés au développement urbain ou à la reconquête foncière, et les prescriptions favorisant la mixité sociale et générationnelle ainsi que l'accessibilité aux services et équipements.

Le PLUi-HD doit respecter les prescriptions de compatibilité ou de prise en compte issues d'instruments supérieurs (SRADDET, SDAGE, SCoT, PPR, SAGE, site Natura 2000, IOTA et EI cas par cas, Schéma Régional des Carrières) et intégrer l'évaluation environnementale lorsque celle-ci est requise. Les mesures de prévention, d'évitement et de réduction des impacts (y compris celles relatives à la biodiversité, aux continuités écologiques et à la gestion des risques) doivent figurer dans les pièces du dossier et être valorisées dans les orientations d'aménagement. Ces exigences doivent être traduites dans les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires du document.

Le PLUi-HD doit prévoir des outils opérationnels (orientations d'aménagement et de programmation, servitudes, modalités de mise en œuvre, POA/Programme d'Actions) ainsi que des indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre des objectifs (consommation foncière, répartition de l'offre de logement, fréquentation des modes de déplacement alternatifs, etc.). Ces éléments sont rendus nécessaires pour assurer la traçabilité et l'évaluation périodique du document et pour prévenir les risques contentieux.

#### **2.1.2. Les enjeux**

Le PLUi-HD répond à des enjeux majeurs de structuration territoriale, de maîtrise de l'urbanisation et de coordination des politiques publiques. Il doit concilier les besoins de développement, la production de logements, l'organisation des mobilités et la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, dans un contexte de sobriété foncière renforcée selon les enjeux suivants :

- Enjeu 1 - Cohérence territoriale. Le PLUi-HD doit permettre de dépasser les logiques communales pour construire une stratégie intercommunale lisible, assurant un meilleur équilibre entre centralités, polarités secondaires et espaces de respiration.
- Enjeu 2 - Habitat. Le document doit répondre aux besoins en logements tout en tenant compte des évolutions démographiques, de la diversité des ménages et des parcours résidentiels, avec un objectif de mixité sociale et générationnelle.
- Enjeu 3 - Mobilités. L'articulation entre urbanisation, desserte en transports collectifs, mobilités actives et accessibilité des services constitue une condition essentielle pour limiter les déplacements contraints et renforcer la qualité de vie.
- Enjeu 4 - Environnement. Le PLUi-HD doit préserver la biodiversité, les continuités écologiques, les paysages, les sols et les ressources en eau, tout en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation.

La mise en œuvre du PLUi-HD est susceptible de produire des incidences positives importantes, en favorisant le renouvellement urbain, la reconquête des friches, la densification maîtrisée et une meilleure adéquation entre urbanisation et services.

Elle peut également générer des incidences négatives si les ouvertures à l'urbanisation concernent des secteurs sensibles, notamment en matière de biodiversité, de trame verte et bleue, de paysages, de ruissellement ou de capacités d'assainissement.

Les incidences doivent donc être analysées à la fois à l'échelle du territoire et à celle des secteurs susceptibles d'être urbanisés. L'évaluation environnementale doit préciser les effets notables du plan sur la consommation d'espace, les milieux naturels, l'eau, l'énergie, la santé et les risques.

S'agissant des enjeux, les points de vigilance sont :

- Point de vigilance 1 - Justification des choix d'ouverture à l'urbanisation. Ceux-ci doivent être fondés sur une démonstration claire des besoins, des capacités de desserte et de la moindre sensibilité environnementale des secteurs retenus.
- Point de vigilance 2 - Préservation des zones humides, des corridors écologiques, des haies, des boisements et des réservoirs de biodiversité. Leur prise en compte doit être explicite dans le règlement et les orientations d'aménagement.
- Point de vigilance 3 - Compatibilité avec les capacités des réseaux et des équipements, en particulier l'eau potable, l'assainissement, la gestion des eaux pluviales et la défense contre les risques naturels.
- Point de vigilance 4 - Nécessité de suivre les effets du document dans le temps, au moyen d'indicateurs opérationnels permettant d'évaluer la consommation foncière, la production de logements, l'évolution des mobilités et les incidences environnementales.

## **2.2. Composition du Dossier :**

La composition du dossier de projet arrêté du PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité) de l'Agglomération d'Agen est structurée autour de plusieurs pièces complémentaires :

### **0. Procédure**

Ce chapitre comprend plusieurs délibérations du conseil communautaire parmi lesquelles on peut citer celle concernant le PADD débattu et celle concernant l'arrêt du projet de ce PLUi avec abrogation des cartes communales, avec le bilan de la concertation. Figure aussi dans la procédure l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

### **1. Le Rapport de Présentation**

Ce rapport est scindé en plusieurs tomes indépendants qui constituent le socle technique et réglementaire du dossier :

- Le Diagnostic territorial.
- L'État Initial de l'Environnement (EIE).
- La Justification des choix (expliquant les principes d'écriture des règles et les choix d'aménagement retenus par les élus).
- L'Évaluation environnementale (analysant les incidences du projet sur le territoire) et son Résumé non technique (RNT).
- La Note foncière (présentant l'analyse de la consommation passée et le potentiel de densification théorique et de projet).

### **2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP sectorielles : définissant des schémas d'organisation spatiale et des densités minimales par secteur de projet d'habitat ou d'activités.

Les OAP thématiques : transversales à l'agglomération, elles ciblent trois grands sujets : le Cadre de vie (paysage et écologie), le Commerce et la Mobilité.

#### 4. Le Règlement (écrit et graphique)

Le Règlement écrit liste les dispositions applicables à l'ensemble du territoire ainsi que les dispositions spécifiques propres à chacune des zones.

Le Règlement graphique : les plans de zonage à l'échelle des communes fixant l'affectation des sols, la localisation des trames de protection et les périmètres d'OAP.

#### 5. Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA Habitat : détaillant les actions pour le logement social, la rénovation du parc existant et la solidarité territoriale.

Le POA Mobilité : planifiant le réseau cyclable, les transports collectifs, les parcs relais et la logistique urbaine.

#### 6. Les Annexes du Dossier

Ces documents apportent des précisions juridiques et techniques applicables lors de l'instruction :

Les fiches-TECAL : détaillant la vocation, la hauteur et l'emprise maximale autorisée pour chacun des 48 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination (notamment en zones A et N).

La liste et les plans des Emplacements Réservés (ER).

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : cartes et règlements liés aux monuments historiques, plans de prévention des risques (PPR Argiles, PPRi), forêts, etc.

Les annexes sanitaires : réseaux et schémas d'eau potable (AEP), d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

Les annexes complémentaires : périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP) ou Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPI).

Le Bilan de la concertation préalable : retraçant les étapes d'association du public et des partenaires, accompagné de ses propres annexes délibératives et comptes-rendus.

### 2.3. Principaux éléments du dossier

La commission présente ci-après, les caractéristiques principales du PLUi-HD sur la base des documents composant le dossier.

#### 2.3.1. Diagnostic de l'existant (Évaluation des incidences)

Le diagnostic initial d'un PLUi-HD doit établir une lecture complète et objectivée du territoire, tandis que l'évaluation des incidences doit apprécier les effets du projet sur l'environnement et justifier les choix retenus.

Le diagnostic initial doit :

- Présenter un état des lieux structuré du territoire intercommunal. Il comprend généralement l'analyse de la démographie, de l'habitat, de l'économie, des équipements, des mobilités, de la consommation foncière, de l'agriculture, du patrimoine naturel et paysager, ainsi que des risques et contraintes qui s'imposent au territoire.
- Mettre en évidence les dynamiques à l'œuvre, les besoins identifiés et les dysfonctionnements éventuels. À ce titre, il sert à dégager les enjeux du territoire et à justifier les orientations du PADD, en s'appuyant sur des données fiables, récentes et territorialement hiérarchisées.

Le diagnostic comporte des volets spécifiques liés à l'habitat et aux déplacements, avec, selon les cas, des éléments d'accessibilité, de densité, de desserte et de capacité d'accueil du territoire. Il doit intégrer un état initial de l'environnement, qui décrit les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques, les paysages, les ressources en eau, les sols, le climat, l'énergie, les nuisances, les déchets et les risques naturels ou technologiques. Cette partie doit permettre d'identifier les sensibilités

environnementales et les secteurs à éviter ou à encadrer. Elle sert de référence pour mesurer ensuite les incidences du projet et apprécier la qualité de la séquence éviter-réduire-compenser.

L'évaluation environnementale doit analyser les effets notables du document sur l'environnement. Elle porte sur les incidences directes, indirectes, cumulées, temporaires et permanentes des choix d'urbanisation, des secteurs ouverts à la construction et des dispositions réglementaires. Elle doit, notamment, examiner les effets sur la consommation d'espace, les milieux naturels, les trames écologiques, les zones humides, le paysage, l'eau, l'assainissement, l'air, le climat, l'énergie et la santé humaine. Elle doit aussi justifier les choix alternatifs écartés, démontrer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception du projet et expliciter les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les impacts résiduels.

Le diagnostic initial d'un PLUi-HD doit être articulé avec le PADD, les OAP, le règlement et, le cas échéant, les programmes d'orientations et d'actions relatifs à l'habitat et aux déplacements.

Le diagnostic territorial et environnemental (État Initial de l'Environnement - EIE), réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, dresse un portrait contrasté de l'Agglomération d'Agen, désormais élargie à **44 communes** depuis la fusion de 2022. Ce territoire d'environ 102 000 habitants fait face à d'importants défis démographiques, écologiques, économiques et de mobilité.

Voici le résumé des principaux enseignements de ce diagnostic :

#### 1. Démographie et dynamique sociale

- **Vieillesse et décohobitation** : La population de l'agglomération vieillit de manière continue. Parallèlement, le nombre de personnes par foyer est en nette régression : 40 % des ménages de l'agglomération sont constitués d'une seule personne (ce taux grimpe à 60 % pour la ville d'Agen).
- **Isolement et lien social** : Ce phénomène de décohobitation (séparations, célibat, veuvage), combiné à un habitat historiquement très dispersé en zone rurale, génère un fort isolement des aînés et fragilise le lien social au sein des communes rurales.

#### 2. Logement et habitat

- **Un besoin de logements déconnecté de la croissance démographique** : Bien que la croissance de la population ralentisse, le phénomène sociologique de décohobitation crée à lui seul un besoin de 196 nouveaux logements par an pour maintenir la population constante.
- **La problématique de la vacance et de l'insalubrité** : On observe une vacance résidentielle élevée et structurelle concentrée dans les centralités urbaines et rurales. De plus, le parc ancien souffre de vétusté : environ 1 900 logements sont identifiés comme potentiellement indignes sur le territoire (notamment à Agen) et 15 % des ménages sont en situation de précarité énergétique.
- **Déficit de logement social** : Plusieurs communes de l'agglomération sont en défaut vis-à-vis des objectifs de la Loi SRU.

#### 3. Économie et équilibre commercial

- **Un tissu productif fort mais spécialisé** : L'économie locale s'appuie sur deux piliers industriels majeurs, la pharmacie et l'agroalimentaire, complétés par une forte dynamique en rive gauche de la Garonne grâce à l'Agropole et la Technopole Agen Garonne (TAG). Le tissu économique reste très majoritairement composé de TPE (71 % ont moins de 10 salariés).
- **Surchauffe commerciale périphérique** : Le diagnostic révèle un suréquipement commercial en grandes et moyennes surfaces (+450 m<sup>2</sup>/1000 hab. par rapport à des agglomérations comparables), concentré à 73 % sur Agen et Boé.
- **Fragilisation des centres-villes** : Cette polarisation périphérique se fait au détriment des commerces de proximité des centres-bourgs. Le centre-ville d'Agen est particulièrement touché avec un taux de vacance commerciale préoccupant de 19 %.

#### 4. Mobilités et déplacements

- **Hégémonie de la voiture** : La voiture individuelle reste le mode de déplacement ultra-dominant (part modale supérieure à 80 % pour les trajets domicile-travail). Les transports représentent le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire (45,2 %).
- **Inégalités de desserte** : Les alternatives à la voiture (réseau de bus Tempo, pistes cyclables, autopartage) sont concentrées sur le cœur urbain dense. 13 communes périphériques ne disposent d'aucun service régulier du réseau Tempo.
- **Opportunités majeures** : Le territoire doit s'articuler autour de trois projets d'infrastructure majeurs : le bouclage du contournement Ouest (pont et barreau de Camélat), l'arrivée de la future gare LGV, et le renouvellement de la Délégation de Service Public (DSP) des transports.

#### 5. Environnement, ressources et risques

- **Forte consommation foncière passée** : Entre 2011 et 2021, l'agglomération a consommé 645,83 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), principalement pour de l'habitat individuel en périphérie.
- **Ressource en eau sous pression** : La qualité écologique des eaux de surface est globalement dégradée : 96,4 % des masses d'eau superficielles subissent une pression significative liée aux nitrates d'origine agricole. De plus, le changement climatique accentue la baisse des débits d'étiage de la Garonne.
- **Amélioration de l'empreinte carbone** : Le stock carbone est bien préservé grâce aux massifs boisés et aux haies (hausse de +1,1 %/an du stock). Les émissions globales de GES du territoire ont diminué de -13 % entre 2015 et 2020.
- **Multi-exposition aux risques** : Une grande partie de la vallée de la Garonne est soumise à un risque fort d'inondation (PPRI), tandis que l'ensemble des coteaux présente une forte exposition au retrait-gonflement des argiles (RGA), menaçant la stabilité des constructions

##### 2.3.2. Le PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est la clé de voûte du PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen. Ce document exprime le projet politique, stratégique et prospectif du territoire à un horizon de 10 ans (2026-2036).

Bien qu'il ne soit pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire), ses orientations sont traduites de façon réglementaire dans le zonage, le règlement écrit et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Il s'inscrit dans un cadre législatif strict, notamment avec la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issue de la loi Climat et Résilience, et les objectifs du SRADDET qui imposent une réduction de 52 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le PADD de l'Agglomération d'Agen s'articule autour de **trois grandes ambitions** déclinées en objectifs opérationnels :

Ambition 1 : Accélérer les transitions climatiques et écologiques

Cette ambition répond au défi de réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique et de gérer plus durablement les ressources. Elle comporte 4 objectifs majeurs :

- **Réduire l'empreinte écologique** : En limitant l'imperméabilisation des sols par une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle et en optimisant la prévention et le traitement des déchets.
- **Adéquation entre développement et ressources** : En anticipant le dimensionnement de la ressource en eau potable et l'assainissement, et en conditionnant l'ouverture de zones à urbaniser à la capacité réelle des réseaux.
- **Valorisation du territoire rural et agricole** : En sanctuarisant les sols de haute qualité agronomique, en protégeant les haies bocagères et les bois, et en encourageant une agriculture locale de proximité.

- **Transition énergétique** : En facilitant la mise en œuvre du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), en favorisant l'accès à une énergie abordable et en encadrant le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, réseaux de chaleur) tout en préservant le paysage.

Ambition 2 : Conforter l'Agglomération d'Agen comme capitale de la Moyenne Garonne

Cette ambition vise à renforcer l'attractivité économique, résidentielle et touristique du territoire en valorisant sa position géographique entre Bordeaux et Toulouse. Elle s'articule autour de 9 objectifs :

- **Grands projets et rayonnement** : En intégrant les infrastructures structurantes comme la future **gare LGV** et la Technopole Agen Garonne (TAG 2).
- **Équilibre et armature territoriale** : En s'appuyant sur le cœur urbain d'Agen tout en confortant les communes de première couronne et les communes rurales.
- **Fluidité résidentielle et mixité** : En diversifiant l'offre de logements pour assurer un parcours résidentiel complet (lutte contre le logement indigne, accueil des jeunes, des seniors et des publics spécifiques).
- **Offre économique diversifiée** : En soutenant les piliers industriels (pharmacie, agroalimentaire), la transition numérique (via l'incubateur « La Serre ») et l'artisanat local, tout en optimisant le foncier économique.
- **Équilibre commercial** : En préservant la fonction commerciale des centres-villes et des bourgs, et en limitant l'expansion des formats périphériques concurrents le long des axes routiers.
- **Développement touristique** : En misant sur le "slow-tourisme", le tourisme fluvial (Canal des Deux Mers) et la mise en valeur du patrimoine historique (Puymirol, Moirax).

Ambition 3 : Faire de l'Agglomération d'Agen un territoire soucieux de la santé et du bien vivre de ses habitants

Cette ambition place le cadre de vie et la santé publique au cœur des choix d'aménagement. Elle comporte 8 objectifs :

- **Développement urbain qualitatif** : En privilégiant le principe de « refaire la ville sur elle-même » (densification des dents creuses, reconversion des friches) tout en maintenant des espaces de respiration végétalisés.
- **Services de proximité** : En garantissant l'accès aux équipements du quotidien (éducation, culture, loisirs) et en renforçant l'offre médicale (maisons de santé pluridisciplinaires).
- **Mobilités durables** : En réduisant la dépendance à la voiture individuelle grâce au déploiement du réseau cyclable, à la mise en œuvre des « **Plans Marche** » communaux, au covoiturage et à la création de pôles d'échanges multimodaux.
- **Protection contre les risques et nuisances** : En encadrant l'urbanisation face aux risques d'inondation (PPRI Garonne) et de retrait-gonflement des argiles, en réduisant le bruit routier et ferré, et en luttant contre la pollution lumineuse via le concept de « **trame noire** ».
- **Urbanisme favorable à la santé** : En agissant sur les facteurs d'environnement (qualité de l'air, accès à la nature) pour encourager des modes de vie actifs et sains, en lien avec le Contrat Local de Santé.
- **Patrimoine et culture** : En s'appuyant sur le Plan de Paysage et la protection du bâti ancien remarquable pour préserver l'identité des communes.

### 2.3.3. Les OAP

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** constituent la traduction opérationnelle des orientations stratégiques du PADD. Contrairement au règlement écrit qui impose une conformité stricte, les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Cette articulation juridique

permet une souplesse constructive dans la conception des projets, tout en garantissant le respect strict des objectifs fixés par la collectivité.

Le dossier de PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen distingue deux catégories d'OAP : les thématiques, transversales à l'ensemble du territoire, et les sectorielles, qui s'appliquent à des périmètres géographiques précis.

## 1. Les OAP Thématiques

À l'échelle de l'Agglomération d'Agen, le PLUi-HD s'appuie sur trois OAP thématiques majeures. Contrairement au PADD qui est un document d'orientations politiques, ces OAP thématiques complètent le règlement écrit et sont opposables aux autorisations d'urbanisme (comme les permis de construire) dans un rapport de compatibilité.

Voici le résumé détaillé de ces trois orientations transversales :

### 1. L'OAP « Cadre de Vie » (incluant le Paysage et la Transition Écologique)

Cette OAP vise à accompagner la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif et durable, en faisant de l'environnement le socle du projet territorial et en intégrant les orientations du **Plan de Paysage de l'Agenais**.

- **Préservation écologique** : Elle impose le maintien, la valorisation et la protection des trames vertes et bleues, ainsi que de la biodiversité dans les zones urbanisées.
- **Gestion de l'eau et des sols** : Elle préconise l'utilisation de revêtements de sol drainants et perméables pour favoriser l'infiltration à la parcelle et lutter contre les îlots de chaleur urbains. Elle encourage également la pénétration de la nature en ville et la conservation des éléments paysagers clés (arbres remarquables, haies bocagères, zones humides).
- **Bioclimatisme et Énergies** : Les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'implantation bioclimatique (orientation, confort thermique passif) et l'OAP encadre le développement des énergies renouvelables (notamment le solaire).

### 2. L'OAP « Commerce »

Construite en cohérence avec le SCoT, elle vise à encadrer le développement commercial sur un territoire déjà suréquipé en moyennes et grandes surfaces, tout en protégeant les commerces de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs.

- **Les localisations préférentielles** : L'aménagement commercial est strictement fléché vers trois types d'espaces : les *centralités urbaines* (cœurs de villes et bourgs), les *centralités de quartiers* (cœurs de quartiers résidentiels existants ou futurs), et les *secteurs d'implantation périphérique* (SIP - entrées de villes). Tout développement commercial hors de ces zones est par principe interdit.
- **Règles de surfaces de vente (seuil des 300 m<sup>2</sup>)** : Le petit commerce de proximité (inférieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) est réservé aux centralités de vie. Les grandes et moyennes surfaces (GMS) de plus de 300 m<sup>2</sup> sont quant à elles encadrées selon une hiérarchie stricte d'achats (quotidiens, hebdomadaires, occasionnels).
- **Limitation des extensions** : Pour lutter contre la vacance et requalifier l'existant, l'OAP interdit la création de nouvelles zones commerciales en périphérie et bloque l'extension des commerces d'importance (> 300 m<sup>2</sup>) déjà implantés en périphérie (SIP).

### 3. L'OAP « Mobilité »

Elle fixe le cadre stratégique pour organiser les déplacements sur le territoire, avec pour but de diminuer la dépendance à l'automobile individuelle au profit de solutions durables et inclusives.

- **Priorité aux modes actifs (piétons, cycles)** : L'OAP prévoit la sécurisation des itinéraires piétons (particulièrement pour les personnes vulnérables comme les scolaires et seniors), la continuité des pistes cyclables, et le déploiement de stationnements vélos sécurisés.

- **Régulation des vitesses et partage de l'espace public** : Elle pousse vers un apaisement de la circulation routière par la généralisation des zones 30 et des zones de rencontre (limitées à 20 km/h), ainsi que par la réduction de la place dévolue au stationnement de voiture au profit de la végétalisation.
- **Déploiement des « pôles de mobilité »** : En périphérie de l'agglomération, au croisement des lignes de bus Tempo ou des haltes TER, l'OAP structure des parcs relais (P+R) et des mini-hubs proposant des services mutualisés (bornes de recharge VAE, covoiturage, autopartage, consignes à vélos).
- **Logistique urbaine propre** : Elle encourage le report modal pour le transport de marchandises (fret ferroviaire/fluvial) et organise le "dernier kilomètre" de livraison via la cyclogistique ou des hubs urbains dédiés.

## 2. Les OAP Sectorielles

Ces orientations s'appliquent à des secteurs de projet spécifiques identifiés en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU). Le dossier dénombre pour les zones d'Habitat, 113 sites en zone 1AU et 47 sites en zone U. Pour chaque périmètre, l'OAP sectorielle définit :

- **Un schéma d'organisation spatiale** : il précise les intentions d'implantation du bâti, les principes de desserte (voiries, liaisons douces) et les espaces publics ou naturels à préserver.
- **Des objectifs de densité minimale** : ils sont imposés pour garantir une utilisation rationnelle du foncier et limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles.

En complément, des secteurs avec objectif de densité minimale s'appliquent directement à des parcelles de taille réduite (inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>) situées en zone urbaine, afin d'encadrer leur mutation sans imposer de schéma d'aménagement lourd préalable.

**En conclusion**, les OAP complètent efficacement le cadre réglementaire rigide du PLUi-HD en apportant des prescriptions qualitatives. Elles constituent un outil majeur pour s'assurer que les projets futurs s'insèrent harmonieusement dans le tissu communal existant tout en répondant aux exigences de la transition écologique.

### 2.3.4. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen est un document d'urbanisme intégrant, en plus de sa partie réglementaire et graphique, un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) transversal. Ce POA sert de feuille de route opérationnelle pour la période 2026-2036 et se décline en deux volets sectoriels majeurs : le POA Habitat (valant Programme Local de l'Habitat - PLH) et le POA Mobilité (valant Plan de Mobilité - PDM).

Voici le résumé complet et détaillé de ces deux programmes d'actions :

#### I. Le POA Habitat

Ce volet planifie la politique locale du logement pour répondre précisément aux besoins des habitants actuels et futurs tout en s'inscrivant dans la trajectoire nationale de sobriété foncière. Il est structuré en 4 grands axes de travail stratégiques déclinés en actions concrètes :

- **Axe 1 : Organiser la programmation nouvelle de logements en synergie avec la notion de sobriété foncière**
  - *Soutien au logement social conventionné* : Poursuite des subventions d'aide à la pierre en favorisant les logements locatifs sociaux très abordables (PLAI adaptés) et les opérations menées au sein du bâti existant.
  - *Accession sociale abordable* : Financement d'aides à l'accession sociale à la propriété adaptées aux revenus des ménages locaux (dispositifs PSLA, Bail Réel Solidaire).
  - *Moyens de maîtrise foncière* : Signature de conventions de partenariat avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) et mise en place de conventions triennales spécifiques pour appuyer les communes soumises à la loi SRU dans leur production de logements.

- **Axe 2 : Valoriser le parc existant en intensifiant les efforts de réhabilitation**
  - *Rénovation de l'habitat privé* : Poursuite du dispositif du "Pacte Territorial" pour accompagner techniquement et subventionner les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et de traitement de l'habitat indigne.
  - *Stratégie de renouvellement urbain* : Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour déployer une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) multi-sites afin de réinvestir les centres-villes et les bourgs ruraux, de lutter contre la vacance résidentielle et de requalifier les friches.
  - *Accompagnement communal* : Service d'ingénierie et aides pour réhabiliter le parc de logements appartenant aux communes.
- **Axe 3 : Poursuivre la démarche de solidarité territoriale pour répondre aux besoins spécifiques**
  - *Seniors et handicap* : Développement de solutions d'habitat inclusif et de logements locatifs sociaux adaptés pour répondre au vieillissement marqué de la population et favoriser le maintien à domicile.
  - *Personnes en difficulté et Gens du Voyage* : Soutien à l'hébergement des publics très précaires et poursuite de la stratégie départementale d'accueil et de sédentarisation.
  - *Mixité sociale et rééquilibrage* : Mobilisation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour actualiser le diagnostic de peuplement, réformer les conditions d'attribution des logements sociaux et cibler les interventions sur les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
  - *Logement des jeunes* : Réalisation de diagnostics sur les difficultés d'accès au logement pour les étudiants et les jeunes travailleurs.
- **Axe 4 : Suivre, piloter et animer la Politique Locale de l'Habitat**
  - Création d'un Observatoire de l'habitat et du foncier s'appuyant sur les outils SIG de l'agglomération pour cartographier et suivre finement les gisements fonciers disponibles, les dents creuses mobilisables et l'impact réel des politiques publiques.

**Chiffre clé** : Le POA fixe un objectif de production globale de 5 300 nouveaux logements d'ici 2036, dont près de **23 %** (soit 1 200 logements) localisés sur la commune d'Agen.

## II. Le POA Mobilité

Il traduit en actions opérationnelles la politique publique de mobilité votée par l'agglomération en mai 2024, cherchant à multiplier les alternatives viables à l'autosolisme. Il s'articule autour de **3 orientations majeures** :

- **Orientation A : Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle**
  - *Axe A1 (Modes actifs)* : Sécuriser les cheminements des piétons (notamment les usagers vulnérables comme les scolaires ou seniors), financer les "Plans Marche" des communes, mettre à jour le Schéma Directeur Cyclable (élargi à 44 communes) pour créer des itinéraires cyclables continus et déployer des services de location de vélos et trottinettes.
  - *Axe A2 (Attractivité des transports collectifs)* : Aménager des pôles de mobilité (P+R / Parkings Relais) en périphérie immédiate, implantés stratégiquement au débouché des lignes de bus Tempo ou de haltes ferroviaires (offrant stationnement gratuit sous condition d'usage du bus, abris vélos sécurisés, bornes de recharge et information voyageurs en temps réel).
  - *Axe A3 (Partage de la route et de l'espace public)* : Généraliser les zones 30 et les zones de rencontre (20 km/h), expérimenter des services d'autopartage et encourager le covoiturage (notamment en intégrant deux trajets quotidiens gratuits en covoiturage dans l'abonnement Tempo).

- **Orientation B : Manager la mobilité pour la rendre plus inclusive**

- *Axe B1 (Gouvernance et outils)* : Créer une **Agence de la mobilité** physique pour simplifier l'accès à l'information et orienter les usagers, lancer un observatoire dédié, accompagner activement les entreprises et administrations dans la réalisation de leurs Plans de Mobilité Employeur (PDME/PDMA) et inciter à la démobilité (télétravail).
- *Axe B2 (Solidarité)* : Développer des services de mobilité ciblés pour les publics fragiles.

- **Orientation C : Optimiser le réseau routier structurant et le transport de marchandises**

- *Axe C1 (Réseau routier)* : Adapter la hiérarchisation des voiries en cohérence avec les grands projets d'infrastructures territoriaux (contournement de Camélat, future ligne et gare LGV).
- *Axe C2 (Fret alternatif)* : Soutenir le report modal des marchandises vers le rail (étoile ferroviaire agenaise) ou la voie fluviale.
- *Axe C3 (Logistique urbaine bas carbone)* : Promouvoir les solutions propres de livraison du "dernier kilomètre" (cyclogistique) et encourager le développement de hubs de distribution marchands pour libérer de l'espace en centre-ville.

**Chiffre clé** : L'objectif du POA est d'enclencher une transition en ramenant la part modale de la voiture individuelle sur le territoire de 69 % (situation de référence) à **59 % à l'horizon 2032**, au profit de la marche (visant 18 %) et du vélo (visant 12 %)

### 2.3.5. Le dispositif réglementaire (écrit et graphique)

Le dispositif réglementaire du PLUi-HD combine une approche géographique de précision (le règlement graphique) et un corpus normatif strict (le règlement écrit). Leur application conjointe permet de garantir un développement du territoire sobre en foncier, respectueux du patrimoine de l'Agenais et engagé dans la transition écologique.

#### 1. Le Règlement Graphique : La spatialisation du projet

Le règlement graphique délimite le territoire des 44 communes en différentes zones où s'appliquent des règles d'urbanisme spécifiques. Il traduit spatialement, à la parcelle, les orientations stratégiques du PADD.

Les grandes catégories de zonage :

- **Zones Urbaines (U)** : Secteurs déjà urbanisés dotés d'équipements publics suffisants. On y distingue la zone **UA** (centralités historiques des villes, bourgs et bastides), les zones **UB, UC, UD** (tissus péricentraux, périphériques ou périurbains plus ou moins denses), et les zones **UE, UG, UX** (secteurs dédiés aux infrastructures de transport, aux équipements publics ou aux activités économiques).
- **Zones à Urbaniser (AU)** : Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme (**1AU**) pour l'habitat ou les activités, ou à long terme (**2AU**) dont l'ouverture est subordonnée à une modification ultérieure du PLUi.
- **Zones Agricoles (A)** : Espaces protégés pour leur intérêt agronomique, biologique ou économique. Ils incluent des sous-secteurs spécifiques comme **Ap** (protection paysagère) ou **Ax** (activités économiques agricoles existantes).
- **Zones Naturelles et Forestières (N)** : Espaces à protéger en raison de leur valeur écologique, esthétique ou paysagère. On y trouve des secteurs **Nj** (jardins et parcs), **NL** (tourisme et loisirs) ou **Neur** (dédiés aux installations photovoltaïques au sol).

**Prescriptions et protections graphiques superposées** : Le règlement graphique fait également apparaître des dispositifs de protection thématiques qui s'imposent au zonage de base :

- **Patrimoine** : Repérage et protection du patrimoine bâti (environ **989 éléments identifiés**) et paysager à préserver.
- **Environnement** : Identification des Espaces Boisés Classés (EBC), des zones humides et des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue, des cours d'eau, des plans d'eau, des forêts.

- **Linéaires commerciaux** : Protection spécifique des rez-de-chaussée commerciaux, notamment dans le centre-ville d'Agen, afin de maintenir la diversité et la vitalité commerciale de centralité.
- **Emplacements Réservés (ER) : 329 périmètres réservés** au bénéfice de la collectivité ou d'acteurs publics pour de futurs projets d'intérêt général (voiries, liaisons douces, équipements publics).

## 2. Le Règlement Écrit : Les normes de construction

Le règlement écrit fixe les conditions de constructibilité à l'intérieur de chaque zone. Il s'articule autour de dispositions communes et de règles spécifiques par zone.

**Les dispositions communes à toutes les zones** : Elles encadrent des sujets transversaux majeurs et s'imposent à tout projet :

- **Gestion des risques** : Obligation de respecter les Plans de Prévention des Risques (PPRn, PPRt), les zones de bruit des infrastructures ou le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Agen-La Garenne.
- **Protection du patrimoine** : Interdiction de démolir les éléments patrimoniaux repérés graphiquement et obligation de restauration respectant la volumétrie et les matériaux d'origine.
- **Trame Verte et Bleue** : Interdiction des projets de nature à remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques ou l'intégrité des zones humides.
- **Reculs spécifiques** : Imposition de distances de recul minimales par rapport aux cours d'eau (notamment une marge de protection le long de la Garonne) et aux axes routiers classés à grande circulation.

**La structure harmonisée des articles par zone** : Conformément à la modernisation nationale des documents d'urbanisme, chaque chapitre de zone (UA, UB, A, N, etc.) suit désormais une structure identique et lisible en **9 articles** :

- **Art. 1 & 2 (Destinations et Usages)** : Activités autorisées ou interdites (habitat, commerce, industrie, etc.) et conditions des changements de destination.
- **Art. 3 (Mixité sociale et fonctionnelle)** : Secteurs de Mixité Sociale (SMS) imposant des quotas de logements sociaux.
- **Art. 4 (Implantation et Volumétrie)** : Règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol et hauteur maximale.
- **Art. 5 (Qualité architecturale et environnementale)** : Principes d'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures) pour une insertion paysagère harmonieuse.
- **Art. 6 (Traitement des espaces non bâtis)** : Obligations de végétalisation, coefficients de pleine terre et préservation des arbres.
- **Art. 7 (Stationnement)** : Normes quantitatives pour les véhicules automobiles et les deux-roues.
- **Art. 8 & 9 (Équipements, Réseaux et Desserte)** : Conditions de raccordement aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement) et sécurité des accès routiers.

**Dispositifs particuliers : Les STECAL** À titre exceptionnel, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), le PLUi-HD crée des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces micro-zonages permettent d'autoriser des activités spécifiques (artisanat local, tourisme, équipements publics isolés) non liées à l'agriculture, sous réserve d'un encadrement strict défini par des fiches de prescriptions dédiées afin de prévenir tout mitage de l'espace rural.

### 2.3.6. Indicateurs de suivi du PLUi-HD

L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme impose un suivi des résultats de la mise en œuvre du PLUi-HD dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation. Il est donc nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier l'évolution des paramètres du plan et ses incidences sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus et de prendre les mesures appropriées.

Dans le document « Justification des choix », il est indiqué que les indicateurs choisis ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque

indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure. Les indicateurs ont également été choisis en lien avec les orientations et objectifs déclinés par le PADD.

Dix indicateurs traitent de l'évolution :

- de l'occupation du sol dans l'emprise des réservoirs de biodiversité de la TVB du PLUi-HD
- du volume d'eau potable consommé à l'échelle du territoire
- du taux de boisement du territoire
- des consommations énergétiques
- des émissions de GES du territoire
- socio-démographique et du parc de logement (lien avec le POA habitat)
- du nombre d'entreprise par secteur d'activités
- du nombre de commerces
- des mobilités domicile travail et des modes de transports
- de l'occupation du sol dans l'emprise des PPRi du territoire

Cinq indicateurs traitent également :

- des surfaces consommées à des fins urbaines par type (habitat, économie, ...), localisation et nature des espaces consommés
- du bilan des secteurs construits : respects des règles, des principes fixés dans les OAP
- du bilan de la mobilisation des surfaces à vocation économiques identifiées dans le PLUi-HD
- du bilan des équipements réalisés en lien avec l'aménagement et des grands projets d'infrastructures
- du suivi des aménagements cyclables

## 2.4. Abrogation des cartes communales

### 2.4.1. Objet et cadre juridique de l'abrogation

L'élaboration du nouveau PLUi-HD vise à doter les 44 communes de l'Agglomération d'Agen d'un document d'urbanisme unique et harmonisé. Ce projet impacte directement les communes de **Beauville** et de **La Sauvetat-de-Savères**, jusqu'alors dotées d'une carte communale.

Conformément aux évolutions réglementaires récentes, et notamment au **décret du 20 février 2026**, l'entrée en vigueur d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal emporte désormais **l'abrogation automatique et de plein droit** des cartes communales préexistantes sur le territoire couvert.

L'intégration de ce volet au sein de la présente enquête publique unique répond donc à un objectif de transparence, de sécurité juridique et d'information du public, afin de présenter de manière transverse les effets de cette transition réglementaire pour les administrés de ces deux communes.

### 2.4.2. Analyse du passage de la Carte Communale au PLUi-HD

Le passage d'une carte communale au PLUi-HD constitue une modernisation profonde du droit du sol sur ces deux territoires :

- **Remplacement du RNU par un règlement écrit localisé** : La carte communale se contentait de délimiter graphiquement les secteurs constructibles, renvoyant au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le PLUi-HD apporte un cadre beaucoup plus fin, fixant des règles écrites précises d'implantation, de hauteur et d'insertion paysagère adaptées aux réalités de l'Agenais.
- **Mise en conformité environnementale et sobriété foncière** : Cette bascule permet d'aligner immédiatement Beauville et La Sauvetat-de-Savères avec les exigences de la loi Climat et Résilience (objectifs de réduction de l'artificialisation des sols - ZAN) et d'intégrer les trames vertes et bleues.
- **Prise en compte du volet opérationnel (HD)** : L'évolution de ces communes s'inscrit désormais de fait dans les objectifs intercommunaux du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat (rénovation énergétique) et de transports.

#### **2.4.3. Conséquences juridiques et administratives**

Dès l'approbation du PLUi-HD en Conseil d'Agglomération et la publication des mesures de publicité, les cartes communales de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères seront officiellement abrogées. Le PLUi-HD deviendra alors le seul et unique document d'urbanisme opposable aux autorisations de construire (permis de construire, déclarations préalables) sur l'ensemble des territoires de ces communes, garantissant ainsi l'équité de traitement des pétitionnaires à l'échelle de l'agglomération.

### 3. CONCERTATION

#### 3.1. Objectifs et modalités de la concertation.

Dans sa délibération du 12/12/2022 le conseil communautaire de l'Agglomération d'Agen a fixé les objectifs et les modalités de la concertation.

Elle a pour objectif de préparer les élus et la population à une réflexion stratégique sur l'avenir du territoire intercommunal. La définition des modalités de concertation permet au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le public peut également formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. Ainsi, dans le cadre de cette élaboration du PLUi à 44 communes, les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Concrètement elle peut se résumer à partir de différentes actions :

#### 3.2. Les outils d'une concertation multiforme

L'Agglomération a déployé une stratégie de communication hybride pour toucher l'ensemble de la population et des acteurs socio-économiques.

##### 1. Supports physiques et proximité

- **Dossiers et registres** : Des dossiers explicatifs et des cahiers d'observations ont été mis à disposition permanente au siège de l'Agglomération et dans les **44 mairies** du territoire.
- **Affichage et bulletins** : Des campagnes d'affichage administratif et l'insertion régulière d'articles dans les **bulletins municipaux** (ex: La Gazette Falsoise, Brax et vous, Bon-Encontre le Mag) ont assuré un relais local de l'information.

##### 2. La transition numérique de la concertation

- **Espace dédié** : Un site internet spécifique permet de télécharger l'intégralité des pièces du dossier (diagnostic, PADD, diaporamas des réunions).
- **Réseaux sociaux** : L'usage de Facebook, LinkedIn et de l'application PanneauPocket (utilisée par plusieurs communes comme Roquefort ou Blaymont) a permis d'alerter les citoyens sur les étapes clés.
- **Pédagogie par l'image** : Une vidéo en *motion design* de 4 minutes a été produite pour expliquer les enjeux du PLUi de manière simplifiée sur YouTube.

##### 3. Lettres d'information thématiques

Deux lettres numériques majeures ont été diffusées :

- N°1 (Décembre 2024) : Focalisée sur le **Diagnostic territorial** (chiffres clés sur l'habitat, l'économie et l'environnement).
- N°2 (Janvier 2025) : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

#### 3.3. Modalités d'expression et de participation citoyenne

- Réunions publiques et ateliers

La concertation a été rythmée par deux grands cycles de rencontres :

- Janvier 2024 : Trois réunions publiques (Boé, La Sauvetat-de-Savères, Roquefort) pour débattre du diagnostic de territoire.
  - Juillet 2024 : Trois réunions (Aubiac, Puymirol, Foulayronnes) centrées sur le projet de territoire (PAS/PADD).
  - Septembre 2025 : Des ateliers thématiques à Agen, Beauville et Laplume pour présenter le règlement et les zonages avant l'arrêt définitif du projet.
- Enquête en ligne

De mai à juillet 2024, une enquête numérique a permis de recueillir les attentes quotidiennes des habitants sur le logement, la mobilité et le commerce. Les résultats ont alimenté la réflexion sur les orientations du projet.

➤ Relais médiatique

La presse locale (La Dépêche du Midi, Sud-Ouest, Le Petit Bleu, Quidam l'Hebdo) a largement couvert la procédure, soulignant parfois les « tensions locales » liées aux contraintes de la loi Climat & Résilience et à la réduction des terrains constructibles.

➤ Collaboration institutionnelle et technique

Co-construction avec les communes

Le PLUi est le fruit d'un dialogue constant avec les maires :

- **Quatre séries de rencontres individuelles** avec chacune des 44 communes ont été organisées entre octobre 2023 et janvier 2025.
- Ces échanges ont porté sur le plan de zonage, les **Emplacements Réservés** et les bâtiments pouvant changer de destination.

Partenaires Publics Associés (PPA)

L'État, la Région et le Département ont été sollicités lors de réunions spécifiques (ex: séminaires sur la Trame Verte et Bleue ou sur la mobilité) pour garantir la conformité juridique du document.

- Synthèse des préoccupations exprimées

Bien que le détail des contributions individuelles soit consigné dans des registres spécifiques, les premiers bilans montrent que les demandes portent majoritairement sur :

- **Le zonage** : Demandes de reclassement de parcelles agricoles (A) ou naturelles (N) en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).
- **L'habitat** : Inquiétudes sur la vacance des logements (environ 6 000 sur l'agglo) et sur les possibilités d'extension des constructions existantes.
- **L'économie** : Questions sur le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque) et la protection du patrimoine agricole.

### 3.4. Bilan de la concertation

Comme indiqué dans le document "bilan de la concertation" du dossier, la concertation menée pour l'élaboration du PLUi de l'Agglomération d'Agen a permis d'informer et d'impliquer les habitants et acteurs du territoire, garantissant la transparence et la prise en compte de nombreux avis et remarques. Les thématiques de la consommation d'espace, de l'habitat, des mobilités, des services aux habitants ainsi que de la qualité de l'environnement et des paysages ont été des sujets de débat.

Les échanges ont toutefois mis en avant la volonté des citoyens d'un aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré, avec une attention particulière portée aux thématiques de l'habitat, des mobilités, de l'environnement et de la qualité des paysages.

## 4. APPRÉCIATION DU PROJET DE PLUI

### 4.1. L'avis de la MRAE et mémoire en réponse de la CAA

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de Nouvelle-Aquitaine, a évalué le projet d'élaboration du PLUi-HD de l'agglomération d'Agen dans un avis simple délibéré le 3 mars 2026.

La MRAe salue des **évolutions positives** par rapport aux documents précédents — notamment un objectif de réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 45 % par rapport à la période 2011-2021. Cependant, elle conclut que le projet de production de logements et de développement économique n'est pas suffisamment justifié. En outre, la capacité réelle du territoire à accueillir cette croissance (notamment la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité d'épuration) n'est pas démontrée dans un contexte de changement climatique.

#### 4.1.1. Synthèse des principales observations et recommandations de la MRAe :

##### 1. Justification du développement, logement et densité urbaine

- Production de logements surévaluée qui génère l'ouverture d'emprises foncières excessives à l'urbanisation.
- Sous-mobilisation du bâti existant - 5 975 logements vacants (Insee 2022) mais la remise sur le marché prévue est seulement de 90 logements vacants par an. La MRAe recommande un objectif plus ambitieux et regrette que le projet n'intègre pas les 1 114 bâtiments agricoles identifiés comme susceptibles de changer de destination pour de l'habitat afin de limiter la construction neuve.
- Densification et rétention foncière - 43 % de production de logements en densification. La MRAe conseille d'ajuster à la baisse le taux de rétention foncière (fixé à un niveau anormalement élevé supérieur à 30 % dans l'étude), de revoir à la hausse le nombre de constructions au sein de l'enveloppe urbaine et de définir des densités minimales explicites par secteur d'OAP.

##### 2. Consommation d'espaces et sobriété foncière (ZAN / SRADDET)

- Consommation globale excessive : 409,7 hectares de zones naturelles, agricoles et forestières (NAF) consommés, auxquels s'ajoutent 16,5 hectares de zones d'urbanisation future (2AU). Cette trajectoire globale ne répond pas aux objectifs régionaux de réduction fixés par le SRADDET pour la période 2021-2031 et au-delà.
- Calculs fonciers incomplets : 329 emplacements réservés (ER) d'infrastructures (dont la LNSO et sa gare et la déviation de la RN21) non intégrés dans les calculs d'artificialisation la consommation d'ENAF. Absence de démonstration que le zonage photovoltaïque au sol (zones Nénr) n'engendre pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- Calendrier d'ouverture incohérent – Prévision par l'échéancier d'ouvrir à l'urbanisation la quasi-totalité des secteurs avant 2031 (hors zones 2AU et secteurs gelés pour la LNSO), ce qui ne correspond pas au phasage progressif de réduction de la consommation foncière.

##### 3. Biodiversité, Trame Verte et Bleue (TVB) et séquence ERC

- Manque d'inventaires naturalistes de terrain - Absence de diagnostics écologiques représentatifs sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, les incidences réelles du projet sur la faune et la flore ne peuvent être appréciées. Fragilisation de la mise en œuvre de la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC).
- Destruction d'espaces naturels sensibles – Plusieurs ouvertures à l'urbanisation maintenues en dépit de sensibilités environnementales avérées (zones humides, boisements), pointant par exemple la destruction d'un îlot de biodiversité à Estillac (OAP EST07), d'une zone humide à Foulayronnes (OAP FOU08) ou de boisements à Laplume et Saint-Maurin (LAP02, LAP03, ST\_Sma03).
- Niveaux de protection insuffisants – Inscription de la végétation remarquable identifiée dans ces zones sous des statuts juridiquement plus protecteurs, comme le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou en zone naturelle N pour les OAP n'ayant qu'un simple rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

#### 4. Ressources en eau, assainissement et risques naturels

- Adéquation de la ressource en eau - Aucune projection de l'évolution des besoins en eau potable par rapport aux volumes de prélèvement autorisés, omettant de démontrer si la ressource est disponible en quantité suffisante face au changement climatique.
- Faisabilité de l'assainissement - En 2022, 4 stations d'épuration du territoire avec des non-conformités. Recommandation de compléter le rapport par la démonstration de la faisabilité du PLUi-HD au regard de la capacité épuratoire globale.
- Secteurs d'habitat en zones exposées aux risques - Plusieurs secteurs d'habitat maintenus malgré une forte exposition aux risques naturels, sans étude écologique ni application claire de la démarche ERC (ex. Bajamont OAP BAJ01, Le Passage OAP LEP08). Demande de justifications et une meilleure analyse des risques d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement.
- **Recul par rapport aux parcelles agricoles** : La MRAe préconise de fixer dans le règlement une distance de recul minimale pour les constructions afin de créer un **espace tampon** limitant les conflits d'usages avec les parcelles cultivées.

#### 5. Mobilité et changement climatique

- Inadéquation transport/densité : Pas de garanties montrant que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont prioritairement localisés près des réseaux de transports collectifs. L'OAP Mobilité devrait être plus précise concernant le désenclavement et le développement stratégique du nord-est et du sud du territoire.
- Suivi des îlots de chaleur : La MRAe recommande d'identifier précisément les îlots de chaleur sur le territoire et de mettre en place un indicateur de suivi pour s'assurer que la densification urbaine prévue ne vienne pas aggraver ce phénomène.

En conclusion, la MRAe estime que **la démarche d'évaluation environnementale du PLUi-HD d'Agen est insuffisante et doit être poursuivie** afin de sécuriser la faisabilité et la légalité des futures opérations d'urbanisme.

En réponse à cet avis, l'Agglomération d'Agen a produit un mémoire en réponse reprenant les différentes questions soulevées. Ces réponses consistent à défendre les choix politiques stratégiques du territoire tout en acceptant de compléter techniquement le dossier (en ajoutant des cartes, des données chiffrées et des analyses d'impact supplémentaires) pour lever les doutes sur la faisabilité du projet et de corriger les erreurs matérielles.

##### 4.1.2. Synthèse du mémoire en réponse de l'Agglomération par grand thème

#### 1. Justification du modèle de logement, de la vacance et de la densité - Surévaluation de la production de logements

- Trajectoire démographique réaliste - Son scénario (+0,15 % de croissance par an) est calibré sur les projections de l'INSEE et justifié par les grands projets du territoire (développement de l'emploi, Technopole Agen-Garonne, future gare LNSO).
- Pertinence des 90 logements vacants par an – Maintien de cet objectif réaliste au regard de ses capacités effectives de mobilisation. Soutien de manière opérationnelle par la mise en œuvre d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) multisites.
- Changement de destination des bâtiments agricoles – Refus de l'idée que cette possibilité favorise le mitage ou nuise à l'agriculture. Mise en avant la stricte réglementation écrite du projet (Articles 2 et 3 du règlement) : identification graphique de chaque bâtiment, raccordement aux réseaux aux frais du demandeur et l'activité agricole ou paysagère environnante non compromise.
- Plafond théorique des 6 711 logements - Ce chiffre est une capacité maximale théorique. En réalité, plusieurs secteurs (notamment de grandes zones d'aménagement concerté - ZAC) ne

seront pas finalisés durant les 10 ans du PLUi-HD, garantissant ainsi le respect des objectifs réels de production.

## **2. Sobriété foncière et consommation d'espaces (ZAN)**

- Calcul de la trajectoire NAF - Défense d'une méthode de calcul lissée sur une moyenne annuelle sur 10 ans plutôt qu'un blocage rigide à la date de 2031. Engagement à réaliser un suivi de la consommation foncière effective tous les 3 ans.
- Photovoltaïque au sol (zones Nennr) – Explication de l'impossibilité d'estimer précisément l'impact foncier réel à l'avance en raison de la saturation actuelle des postes-sources d'électricité. Suivi au cas par cas et réaffirmation de sa priorité pour l'installation d'énergies renouvelables sur des espaces déjà urbanisés.

## **3. Ressources en eau, assainissement et risques naturels**

- Intégration de données hydriques manquantes – Engagement à compléter le diagnostic/EIE avec les volumes de prélèvement d'eau autorisés sur le territoire, les débits des cours d'eau soumis à des étiages sévères et l'analyse des plans de gestion des étiages existants.
- Études d'adéquation développement / ressources – Complément du dossier par des analyses croisant les besoins de la future population avec la ressource en eau potable disponible et la capacité de traitement épuratoire globale (assainissement collectif et individuel). Ajout d'informations sur la défense contre l'incendie.
- Réexamen des secteurs d'OAP exposés aux risques - Analyse précise des risques en utilisant des données actualisées fournies par la DDT afin de réajuster ou revoir les périmètres de ces OAP durant l'enquête publique.
- Création d'espaces tampons avec l'agriculture : Accord, à l'issue de l'enquête publique, pour inscrire dans le règlement écrit une règle de recul minimal de 10 mètres (à la charge des aménageurs) entre les nouvelles constructions en zone AU (à urbaniser) et les parcelles agricoles afin d'éviter les conflits d'usages.

## **4. Préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue (TVB)**

- Cartographie et bases de données - Enrichissement du diagnostic de l'EIE en y intégrant les bases de données de localisation des zones humides, ainsi qu'une carte des infrastructures végétales s'appuyant sur la BD Haies de l'IGN. La cartographie de la TVB sera rendue plus lisible grâce à des zooms communaux.
- Espaces Boisés Classés (EBC) – Précision sur le fait que la grande majorité des boisements du territoire bénéficie déjà d'un classement protecteur en EBC.
- Ajustement des projets d'urbanisation linéaire - Engagement à étudier l'opportunité de conserver, retravailler ou supprimer ces secteurs d'OAP sur l'urbanisation en ligne le long de la RN21 ou à proximité de cours d'eau (notamment à Astaffort, Beauville, Dondas, Cauzac ou Foulayronnes) et au vu des remarques de l'enquête publique.

## **5. Mobilité**

- Desserte en transports collectifs – Complément de l'évaluation environnementale en y intégrant des données sur l'accessibilité réelle de chaque site de développement aux réseaux de transports collectifs.
- Désenclavement du sud et nord-est – Apport de précisions opérationnelles à l'OAP Mobilité pour ces secteurs spécifiques, en lien avec la nouvelle Délégation de Service Public (DSP) de transports, conçue pour être plus souple et mieux adaptée aux besoins ruraux.

## 4.2. Les avis de l'État (DDT, CDPENAF, UDAP, DREAL)

### 4.2.1. L'avis de la DDT et de l'UDAP

L'avis de l'État sur le projet arrêté de PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen (transmis en février 2026) s'appuie sur une **note d'observations techniques très critique de la DDT 47** (Direction Départementale des Territoires) ainsi que sur l'avis de l'**UDAP** (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Ces services de l'État relèvent de **nombreux manquements réglementaires, des incompatibilités majeures avec le SCoT** et un manque de cohérence dans la protection des espaces naturels et agricoles.

Voici la synthèse détaillée de leurs conclusions et réserves :

#### 1. Consommation d'espaces (ENAF) et enveloppes urbaines

- **Contradiction avec le PADD** : La DDT 47 estime que la traduction réglementaire du PLUi ne respecte pas les ambitions de préservation du foncier affichées dans le PADD.
- **Enveloppes urbaines injustifiées** : La délimitation des zones urbaines (U) n'a pas respecté la méthodologie prévue. Des parcelles qui auraient dû être classées en zones agricoles (A) ou naturelles (N) ont été intégrées en zone U sans aucune justification.
- **Étalement et urbanisation linéaire** : Plusieurs choix de zonage génèrent une urbanisation en ligne (contraire à la gestion économe de l'espace), suppriment des coupures d'urbanisation indispensables ou favorisent un habitat diffus dans des secteurs sensibles (présence de zones humides, Espaces Boisés Classés ou corridors écologiques).
- **Exposition aux risques** : Certaines ouvertures à l'urbanisation (zones U et AU) sont situées dans des zones à risques naturels élevés (inondation ou mouvements de terrain).

#### 2. Une incompatibilité majeure avec le SCoT (au moins 20 prescriptions violées)

Le projet de PLUi-HD présente un défaut de compatibilité flagrant avec le SCoT de l'Agglomération d'Agen :

- **Étude de densification insuffisante** : L'analyse des capacités de mutation et de densification au sein des espaces déjà bâtis n'est pas assez fine.
- **STECAL abusifs** : Le PLUi identifie **48 STECAL**, mais **près de la moitié se situent en zone N ou sur des espaces à enjeux** (EBC, TVB). Le SCoT ne l'autorise qu'en zone agricole et de manière exceptionnelle. De plus, la conditionnalité d'ouverture de ces STECAL n'est pas respectée et leurs projets manquent de justifications.

Le tableau des observations techniques de la **DDT** passe au crible les **48 STECAL** du projet de PLUi-HD.

Les principales observations de ce tableau peuvent être regroupées en **six grandes catégories de critiques** :

#### 1. Les STECAL jugés « inutiles » (à supprimer)

La DDT demande la suppression pure et simple de plusieurs STECAL car les projets ou extensions demandés (qu'ils soient agricoles ou de production d'énergies renouvelables) sont **déjà autorisés par le règlement général de la zone A**. Le recours à un STECAL dérogatoire n'est donc pas nécessaire.

COL-1 (Colayrac-Saint-Cirq) : Projet de centrale solaire sur ombrière.

CUQ-1 (Cuq) : Extension d'un bâtiment agricole existant.

FAL-1 (Fals) : Extension de bâtiment agricole et production d'énergies renouvelables.

LAP-2 (Laplume) : Même motif (bâtiment agricole et énergies renouvelables).

SHL-3 (Saint-Hilaire-de-Lusignan) : Activité de production de pollen.

## 2. Atteinte aux Espaces Boisés Classés (EBC) et à la biodiversité

Plusieurs projets sont contestés car ils sont implantés directement sur des **EBC** ou à proximité immédiate de la **Trame Verte et Bleue (TVB)**, menaçant ainsi les continuités écologiques :

BEA-1 (Beauville) : Projet de garage lié au *Randuro Park* (circuit moto), situé trop près de la TVB et sans emprise réellement justifiée.

SCB-1 (Sainte-Colombe-en-Bruilhois) : Projet de hangar d'élagage situé sur un EBC.

SNB-3 (Saint-Nicolas-de-la-Balmerme) : Projet d'hébergement touristique dans le parc d'un ancien château, mais situé sur un espace boisé classé et proche des berges de la Garonne.

SPC-1 (Saint-Pierre-de-Clairac) : Extension d'une abbaye située sur un EBC (redimensionnement exigé).

TAY-1 (Tayrac) : Local associatif situé sur un EBC.

## 3. Emprises et hauteurs jugées « disproportionnées »

La DDT estime que les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs autorisées sont excessives et ne garantissent pas le caractère « limité » imposé par la loi pour un STECAL :

CAU-1 et CAU-2 (Cauzac) : Emprises au sol maximales très élevées (respectivement 2 720 m<sup>2</sup> et 4 860 m<sup>2</sup>) et hauteur de 10 m à mieux justifier.

LAP-1 (Laplume) : Zone artisanale avec une emprise de 5 000 m<sup>2</sup> et 8 m de hauteur à justifier.

SHL-1 (Saint-Hilaire-de-Lusignan) : Emprise de 15 % (soit 5 790 m<sup>2</sup>) et hauteur de 8 m disproportionnées pour un camping.

SNB-3 (Saint-Nicolas) : Emprise maximale de 9 520 m<sup>2</sup> jugée disproportionnée.

SER-2 (Sérignac) : Hauteur de construction jugée excessive pour un commerce de motoculture.

## 4. Manque de précision sur la nature des projets

Certaines fiches de STECAL sont jugées trop floues pour permettre d'apprécier la portée réelle des aménagements :

BON-1 (Bon-Encontre) : Projet d'agrandissement pour de l'hébergement touristique (château) mais sans préciser le nombre de gîtes envisagé.

BRA-1 (Brax) : Projet de développement de la base d'entraînement militaire, mais dont les destinations sont trop vagues (« habitation, équipements d'intérêt collectif... ») et sans règles d'emprise au sol ou de hauteur définies.

ENG-2 (Engayrac) : Extension d'habitat léger de type yourte sans préciser le nombre de structures.

## 5. Problème critique d'accès pour les secours

SCL (Saint-Caprais-de-Lerm) : La DDT demande la suppression de ce STECAL d'habitations légères de loisir (HLL). L'accès se fait exclusivement par un chemin privé agricole très dégradé ne permettant pas le croisement de deux véhicules, ce qui rend impossible l'accès des services de secours en cas d'incendie (non-respect de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme).

## 6. Défaut de cartographie

PUY-01 (Puymirol) : Projet d'hébergements touristiques de type chalet dont la localisation sur le règlement graphique est tout simplement illisible, empêchant de déterminer son implantation précise

- **Terres agricoles sacrifiées** : De nombreuses zones AU (à urbaniser) ont été dessinées sur des terres dédiées aux grandes cultures, sans démontrer que les enjeux agronomiques de chaque parcelle ont été réellement pris en compte.
- **Absence de priorisation des transports et de renaturation** : Le projet ne flèche pas l'urbanisation autour des zones desservies en transports en commun. De plus, contrairement aux obligations du

SCoT, le PLUi ne prévoit **aucun espace de renaturation**, ni d'obligation de désimperméabilisation pour lutter contre les îlots de chaleur.

### 3. Risques naturels : des corrections techniques exigées

La DDT 47 demande plusieurs rectifications et mises à jour de l'État Initial de l'Environnement (EIE) :

- **PPR inondation** : Ajouter Clermont-Soubiran et Moirax à la liste des communes concernées par le PPRi de l'Agenais, et en retirer la commune de Laplume pour le PPRi du Bruilhois.
- **Atlas des zones inondables (AZI)** : Corriger le nombre de communes pour l'AZI du Nord Agenais (16 communes et non 12), actualiser la cartographie de la Séoune suite à la crue de 2007, et retirer Layrac de l'AZI du Gers de 1999.

### 4. Les réserves de l'UDAP (Patrimoine et Aménagement)

L'architecte des bâtiments de France (UDAP) apporte des critiques complémentaires importantes :

- **Cartographie obsolète** : La couche SIG des bâtiments utilisée pour l'élaboration du document comporte de nombreux manques et n'est pas à jour, ce qui fragilise les décisions de zonage.
- **Alerte sur les « Dark Kitchens »** : Le PLUi autorise les cuisines dédiées à la vente en ligne en centre-ville (zones UA, UB, UC et Canal). L'UDAP demande de les interdire dans ces secteurs patrimoniaux en raison de leur impact négatif (vitrines opaques, réseaux d'extraction en façade) et de les limiter aux zones d'activités (UX, 1AUX).
- **Palette chromatique et toitures** : Les palettes de couleurs (issues d'un ancien POS) doivent être actualisées. De plus, les dérogations de pentes de toiture accordées pour installer des panneaux solaires doivent être supprimées ou réservées uniquement aux zones AU, car elles menacent la qualité paysagère et patrimoniale du bâti ancien.
- **Le "silence" sur la LGV** : L'UDAP déplore l'absence totale de stratégie d'aménagement et d'OAP autour de la **future gare LGV d'Agen-Brax** (aucune orientation claire sur le développement urbain ou le maintien d'une coupure d'urbanisation)

#### 4.2.2. L'avis de la CDPENAF

La CDPENAF a émis le 18 juin 2026 un avis favorable concernant les dispositions du règlement écrit autorisant les extensions et les annexes d'habitations en zones agricoles (A) et naturelles (N).

Elle a également émis un avis favorable sous réserve d'ajustements sur la modification et la création des 48 STECAL. Elle s'appuie sur le tableau technique de l'État, citant :

- 5 STECAL avec "une surface et un droit à construire qui "semble important",
- 3 STECAL situées dans un Espace Boisé Classé,
- 2 STECAL pour lequel il faut redéfinir la règle de densité,
- 3 STECAL qui ne sont pas nécessaires (projets déjà réalisables sous le règlement général de la zone A).

#### 4.2.3. L'avis de la DREAL - CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

Le bureau du CRHH a émis un **avis favorable** sur le volet habitat le 6 mars 2026, mais assorti de **trois recommandations** de suivi :

- Préciser dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) les objectifs de réduction de la vacance de logements.
- Mettre en cohérence le tableau de répartition de la programmation communale avec les objectifs du POA.
- Assurer un suivi et une évaluation rigoureuse de la production de logements locatifs sociaux lors du bilan obligatoire à 3 ans.

### 4.3. Les avis des communes

Une fois le PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire lors de sa séance du 30 octobre 2025, les communes devaient se prononcer sur ce projet par délibération de leur conseil municipal, en exprimant un avis favorable ou défavorable et, le cas échéant, en formulant des demandes ou observations particulières.

Dans ce contexte, toutes les communes ont émis un avis favorable sauf trois qui ne se sont pas prononcées, ce qui équivaut à un accord tacite. Il s'agit des communes de Beauville, Blaymont et Engayrac.

Par contre, malgré toute la concertation préalable, elles sont nombreuses à avoir formulé des demandes.

Une concertation entre l'agglomération et les communes a été menée parallèlement à l'enquête publique et a abouti à l'élaboration d'un tableau de réponses de la CAA qui a été remis à la commission d'enquête en même temps que son mémoire en réponse au PV des observations.

### 4.4. Les personnes publiques associées (PPA)

Le recueil d'avis des **Personnes Publiques Associées (PPA)** (mars 2026) et les courriers officiels annexés dressent un bilan très contrasté du projet de PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen.

#### 4.4.1. Le Département de Lot-et-Garonne

La présidente du Conseil Départemental émet un **avis favorable sous conditions**, assorti de plusieurs prescriptions impératives (courrier du 23 février 2026).

- **Objectifs de logements à clarifier** : Le Département pointe une incohérence sur les chiffres de production globale entre les documents (5 811 contre 5 282 logements). De plus, il estime que l'objectif de reconquérir 90 logements vacants par an est trop timide au regard des 5 000 logements vacants recensés, risquant d'accentuer la désertification des bourgs.
- **Vigilance économique** : il est demandé de prêter attention à l'accessibilité des salariés aux grands pôles (Technopole Agen Garonne et Agropole).
- **Sécurité routière** (Prescriptions pour 41 OAP) : Le Département impose une interdiction stricte de créer de nouveaux accès directs sur les Routes à Grande Circulation (RAGC) hors agglomération. Les accès aux nouveaux lotissements doivent impérativement déboucher sur des voies communales ou rurales secondaires.
  - *Secteur Brax (OAP BRA03)* : une réserve majeure est émise exigeant la création d'un carrefour giratoire sur la RD 119 (au lieu d'un carrefour à feux) pour sécuriser le transit des transports exceptionnels de la centrale nucléaire de Golfech.

#### 4.4.2. Le SAGE Vallée de la Garonne (Commission Locale de l'Eau - CLE)

La CLE a rendu un **avis très favorable** (2 février 2026) :

- Elle constate avec satisfaction que le PLUi-HD intègre de manière **volontariste** la protection des zones humides (dispositions III.6, III.7 et règle 1).
- **Recommandations** : Elle préconise d'annexer la cartographie précise des zones humides, de créer un zonage spécifique "Nzh", de faire référence à la Règle 2 du SAGE (gestion des eaux pluviales pour une pluie de temps de retour de 20 ans) et d'élaborer un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) à l'échelle intercommunale.

#### 4.4.3. L'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)

L'INAO a émis un avis favorable sans aucune remarque le 12 février 2026.

- L'institut salue la volonté du PADD de limiter l'étalement urbain et de préserver les zones agricoles.

- Le PLUi-HD présentant un impact très faible sur le potentiel de production des AOC (Bruilhois, Buzet) et des nombreuses IGP du territoire, l'INAO valide le document sans réserve.

#### 4.4.4. L'UNICEM (Industries de carrières et matériaux de construction)

L'UNICEM émet un **avis réservé** et demande des modifications réglementaires (24 février 2026) :

- **Incohérence sur l'artificialisation** : Rappelle que le guide ministériel sur le ZAN et le SRADDET excluent explicitement les carrières du décompte de l'artificialisation (en raison de leur réversibilité). L'UNICEM exige donc d'exclure les carrières de toutes les rédactions relatives à la consommation d'espace pour éviter une "erreur manifeste de droit".
- **Prise en compte du Schéma Régional des Carrières (SRC)** : Demande d'adapter le PLUi-HD pour mieux anticiper les besoins en matériaux qu'engendreront les futurs aménagements et de planifier la reconversion des sites d'extraction.

#### 4.4.5. L'ARS (Agence Régionale de Santé)

L'ARS émet un **avis de vigilance** (25 février 2026) :

- **Protection des eaux** : Note que les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) pour la protection des captages d'eau potable sont bien listées en annexe, mais regrette l'absence d'une visualisation graphique directe sur les plans de zonage pour guider immédiatement les porteurs de projets.
- Elle demande d'appliquer une stricte conformité avec les règlements de ces DUP lors de l'instruction des permis de construire.

#### 4.4.6. VINCI Autoroutes (ASF)

A.S.F émet un **avis technique** le 18 février 2026 visant à protéger l'exploitation de l'autoroute A62 :

- Demande d'intégrer des marges de recul et des prescriptions spécifiques dans les règlements écrits du PLUi-HD pour les constructions en bordure du domaine autoroutier.
- Formule des demandes de zonages spécifiques (classements en zone Naturelle N ou Espaces Boisés Classés) pour des parcelles longeant l'autoroute sur plusieurs communes (Le Passage, Moirax, Roquefort, Saint-Jean-de-Thurac, Sainte-Colombe-en-Bruilhois).

#### 4.4.7. TEREKA

TEREKA émet un **avis technique réglementaire** (30 décembre 2025) concernant la prise en compte de ses servitudes de canalisations de transport de gaz à haute pression dans les documents de zonage.

#### 4.4.8. Les autres PPA

La CAA a également consulté, entre autres, Eau47, le SDIS et la CCI qui n'ont pas répondu.

Une réponse aurait permis au public et à la commission de mieux évaluer certains impacts notamment sur la gestion de l'eau, le risque incendie (évaluation, prévention, défense) et le développement économique.

## **4.5. Cohérence et compatibilité avec les documents de planification**

### **4.5.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le PLUi-HD a été élaboré, sur la base du SCoT du Pays de l'Agenais approuvé en 2014. Mais, pour apporter de la cohérence au choix de l'aménagement du nouveau territoire, l'Agglomération a fait le choix de lancer une révision du SCoT de l'Agglomération. Aussi les 2 procédures la révision du SCoT et l'élaboration du PLUi ont été menées de manière conjointe et coordonnée. Ainsi afin de simplifier les deux démarches, de gagner en cohérence et en lisibilité, la mutualisation a été recherchée entre les 2 procédures tout en veillant à garantir la sécurité juridique de chacune d'entre elles.

Le PLUi tel qu'il est proposé trouve ses fondements dans le projet de SCoT arrêté par délibération du 11 décembre 2025 et découle directement des orientations définies par celui-ci, dans un souci de compatibilité entre les 2 documents.

### **4.5.2. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'Agglomération d'Agen a été officiellement approuvé le 22 juin 2023 pour une durée de vie de 6 ans. Il vise à diviser par 4 les émissions d'ici 2050 et l'adaptation au changement climatique.

Le **Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)** de l'Agglomération d'Agen, adopté pour la période 2023-2029, fixe une feuille de route pour la transition écologique du territoire.

La feuille de route pour la transition écologique prévoit notamment, d'atténuer la vulnérabilité du territoire face aux vagues de chaleur et aux sécheresses en favorisant la végétalisation urbaine et la gestion durable de l'eau.

Un premier bilan à 3 ans a été réalisé en 2026.

La compatibilité du PLUi-HD n'est pas clairement identifiée.

## **5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **5.1. Désignation de la commission d'enquête.**

A la suite d'une demande, par courrier daté du 2 mars 2026, du président de l'Agglomération d'Agen, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné une commission d'enquête dans sa décision N° E26000033/33 du 11 mars 2026 (pièce jointe N°1).

Cette commission est composée de : M. Daniel Martet en qualité de président, Mme Christine Doyen et M. Emmanuel Casse en tant que membres titulaires et M. Michel Chabrier en tant que membre suppléant.

### **5.2. Préparation de l'enquête**

Après un premier contact téléphonique avec les services afin d'avoir accès aux éléments du dossier, la commission a été conviée à une première réunion d'information et de présentation du projet par les élus chargés de la planification de l'urbanisme le 31 mars en matinée. Cette réunion d'ordre général avait pour objectif de mieux comprendre le contexte et les enjeux du PLUi au regard des évolutions de la ville d'Agen, du territoire de l'agglomération et de l'historique des grands projets structurants présents et à venir (LGV, Agropole, Technopole, ...)

Pendant toute la période précédant le démarrage officiel de l'enquête, la commission a échangé avec les services de l'agglomération soit par téléphone, soit au cours de réunions dans les locaux de la CAA, en particulier :

- Le 23 avril : avec pour thèmes l'accès au dossier, les avis, le registre dématérialisé, les lieux de permanences, l'arrêté d'organisation.
- Le 29 avril : après examen de plusieurs scénarios, arrêt du planning définitif de l'enquête. Un projet d'arrêté et d'avis d'enquête publique ont ainsi pu être rédigés par les services de l'agglomération puis validés, après relecture, par la commission d'enquête.

Au vu des éléments du dossier et après une première étude de celui-ci, il est apparu nécessaire, à la commission, d'avoir des précisions complémentaires de la part de services experts au cours de réunions plus techniques :

- Le 3 juin en matinée avec le Bureau d'études et les services de l'Agglomération qui ont pu répondre à toutes nos questions (une liste avait été préparée).
- L'après-midi, le directeur général des services de l'Agglomération d'Agen a présenté, à la commission, une information détaillée sur la future gare du TGV et sur l'évolution de cette zone et des infrastructures. Après la présentation en salle, la commission s'est transportée sur le terrain pour se rendre compte de l'étendue du projet.
- Le 10 juin, la commission a rencontré les agents du service de la DDT qui ont participé à l'élaboration de l'avis.
- Le 11 juin, la commission a participé à une information par visio conférence sur le fonctionnement du registre dématérialisé.

### **5.3. Démarrage de l'enquête**

Initialement prévue au printemps, l'enquête a été mise en suspens afin de tenir compte de la période électorale et des délais d'élection du président de l'Agglomération.

Avec l'arrivée de la période des congés d'été, un report à l'automne a, un temps, été envisagé. Toutefois, compte tenu du calendrier initial et de la volonté forte des différents intervenants de voir l'enquête finalisée dans des délais courts, un démarrage de l'enquête publique a finalement été arrêté au 22 juin 2026.

Il a été nécessaire de tenir compte de la période estivale la durée de l'enquête a été allongée à 46 jours. Cette période, supérieure aux 30 jours demandés pour ce type d'enquête, a permis au public de bénéficier de davantage de temps pour s'exprimer en période de congés annuels.

Par Arrêté d'enquête publique n° 2026\_AG\_198 du 29 mai 2026 (Pièce jointe n° 2), le Président de l'Agglomération d'Agen a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant à la fois sur

- La procédure d'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) à 44 communes,
- L'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères.

#### 5.4. Information du public

##### ➤ Affichage :

Un avis d'enquête a été édité et imprimé par les services de l'agglomération selon les prescriptions réglementaires. Ces affiches sur fond jaune et d'un format A2, bien visibles, ont été transmises à l'ensemble des 44 mairies de l'agglomération pour affichage avant le 5 juin, soit quinze jours avant le début de l'enquête. La commission d'enquête a effectué un contrôle par sondage de cet affichage lors de la distribution des registres dans les mairies concernées, sans relever de manquements particuliers.

En fin d'enquête la Communauté d'Agglomération a fourni un certificat d'affichage global pour l'ensemble des communes (Pièce jointe N°4)

Exemples d'affichage : Agglomération d'Agen et mairie de Lafox



##### ➤ Publicité légale dans la presse :

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et au début de celle-ci, deux annonces légales d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté, ont été publiées sur les deux principaux journaux du département : La Dépêche du Midi et Sud-Ouest (pièces jointes N°3).

| Journal            | 1 <sup>ère</sup> parution | 2 <sup>ème</sup> parution |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Sud-Ouest          | 5 juin                    | 25 juin                   |
| La Dépêche du Midi | 5 juin                    | 25 juin                   |

➤ Autres formes de publicité

Sur recommandation de l'Agglomération, les mairies ont de leur côté, en fonction de leurs usages en terme de communication, démultiplié l'information sur la tenue de l'enquête publique : page d'accueil internet de la commune, affichage complémentaire, application d'information par messagerie de type « PanneauPocket ou IntraMuros », panneaux lumineux.



*Affichage sur la commune de BRAX*

## 5.5. Consultation du dossier et dépôt des contributions

➤ A distance

La consultation du dossier était possible directement sur les sites internet de l'Agglomération et des différentes mairies composant l'agglomération

La participation du public par voie électronique étant désormais obligatoire, elle repose à minima sur une adresse courriel dédiée et le cas échéant, sur un registre dématérialisé, mis à disposition. Compte tenu de l'importance de la participation du public attendue, les services de l'Agglomération ont choisi de mettre en place également un registre dématérialisé complet facilitant l'accès au dossier et aux différentes observations.

Dans le registre numérique, le public pouvait accéder en consultation et téléchargement à l'ensemble des documents du dossier en plus des observations déposées par l'ensemble des contributeurs.

Ce registre a permis de centraliser l'intégralité des observations, recueillies sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération, quel que soit leur mode de transmission : dépôt en ligne, courriel, courrier postal, inscriptions sur les registres papier en mairie aussi pour le public de consulter le dossier, de visualiser ses éléments et de télécharger des données.

➤ En mairies

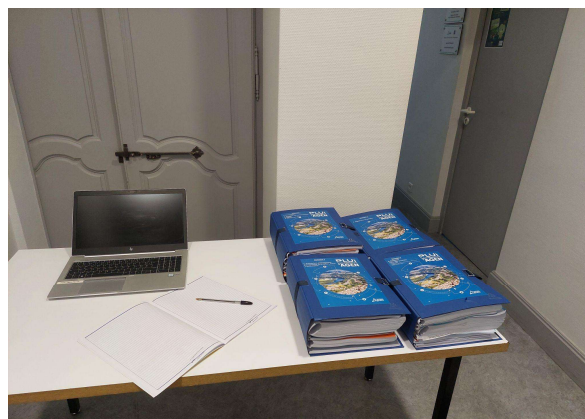
Le travail de concertation avec l'Agglomération a permis de définir les sites les plus adaptés pour proposer une permanence physique permettant d'accueillir le public. C'est sur la base de l'armature territoriale constituant le socle du projet de territoire que cette répartition s'est organisée. 20 mairies ainsi que le siège de l'Agglomération ont été retenues et il a été décidé de tenir deux permanences sur certaines mairies placées en périphérie d'Agen afin de faciliter l'afflux potentiel des observations.

A noter que sur les deux communes concernées par l'abrogation des cartes communales une permanence a été prévue d'office.

Au total, 26 permanences ont été tenues selon le calendrier ci-dessous :

| Dates                    | Heures           | Lieux de permanence                   |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Lundi 22 juin 2026       | De 8h30 à 12h00  | Au siège de l'Agglomération d'Agen    |
| Jeudi 25 juin 2026       | De 8h30 à 12h30  | A la mairie de Boé                    |
| Jeudi 25 juin 2026       | De 9h00 à 12h00  | A la mairie de Roquefort              |
| Vendredi 26 juin 2026    | De 8h30 à 12h00  | A la mairie du Passage d'Agen         |
| Lundi 29 juin 2026       | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Brax                   |
| Mardi 30 juin 2026       | De 9h00 à 12h30  | A la mairie de Bon-Encontre           |
| Jeudi 2 juillet 2026     | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Colayrac Saint Cirq    |
| Jeudi 2 juillet 2026     | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Laplume                |
| Vendredi 3 juillet 2026  | De 8h00 à 12h00  | A la mairie de Puymirol               |
| Lundi 6 juillet 2026     | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Saint Maurin           |
| Mardi 7 juillet 2026     | De 8h30 à 12h00  | A la mairie d'Astaffort               |
| Mercredi 8 juillet 2026  | De 9h00 à 12h00  | A la mairie de Beauville              |
| Jeudi 16 juillet 2026    | De 13h30 à 17h30 | A la mairie de Boé                    |
| Vendredi 17 juillet 2026 | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Pont du Casse          |
| Lundi 20 juillet 2026    | De 8h00 à 12h00  | A la mairie de Puymirol               |
| Mercredi 22 juillet 2026 | De 8h30 à 12h00  | A la mairie du Passage d'Agen         |
| Mercredi 22 juillet 2026 | De 13h30 à 17h30 | A la mairie de Saint Caprais de Lerm  |
| Jeudi 23 juillet 2026    | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Layrac                 |
| Vendredi 24 juillet 2026 | De 8h30 à 12h00  | A la mairie d'Agen                    |
| Vendredi 24 juillet 2026 | De 9h00 à 12h00  | A la mairie de Roquefort              |
| Mardi 28 juillet 2026    | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de La Sauvetat de Savères |
| Mardi 28 juillet 2026    | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Lafox                  |
| Mardi 28 juillet 2026    | De 15h00 à 18h00 | A la mairie de Caudecoste             |
| Mercredi 29 juillet 2026 | De 13h30 à 18h00 | A la mairie de Brax                   |
| Jeudi 30 juillet 2026    | De 8h30 à 12h00  | A la mairie de Sérignac sur Garonne   |
| Jeudi 6 août 2026        | De 8h30 à 12h00  | Au siège de l'Agglomération d'Agen    |

Sur les sites retenus pour les permanences et compte tenu du volume du dossier (4500 pages et près de 20 kg), l'Agglomération a choisi de privilégier la consultation par le public du dossier par mise à disposition d'un poste informatique permettant d'avoir un accès permanent. Là où cela n'était pas possible, elle a décidé de mettre à disposition du public un dossier papier complet.



Exemple du poste de consultation du dossier au siège de la CAA

A l'initiative de la commission, les commissaires enquêteurs ont déposé eux-mêmes les dossiers papier et les registres dans les mairies concernées après les avoir récupéré au siège de la Communauté d'Agglomération d'Agen dès le 10 juin.

Cette démarche a permis aux membres de la commission de se familiariser avec les locaux des permanences, d'inspecter les installations mises à disposition, de procéder à un contrôle par sondage de l'affichage et d'échanger directement avec les secrétaires de mairie et les élus.

Durant l'ensemble des permanences mais aussi aux heures d'ouvertures des mairies concernées, le public avait accès à la lecture du dossier et la possibilité de déposer leurs contributions sur le registre papier.

Aucun incident majeur n'a été constaté au cours de cette enquête. Les permanences ont été tenues régulièrement, dans un climat courtois et serein. Le public a été reçu aux dates et horaires prévus par l'arrêté, plusieurs permanences ayant par ailleurs été prolongées de plus d'une heure afin de permettre de recevoir l'ensemble des personnes présentes.

Les permanences ont connu une forte fréquentation, nécessitant de respecter des temps d'entretien permettant de recevoir l'ensemble des pétitionnaires dans les créneaux impartis. Le commissaire enquêteur est tenu, dans le cadre de sa mission, de garantir une égalité de traitement, ainsi que les principes de neutralité et d'impartialité, entre les différents participants.

Les membres de la commission tiennent ici à remercier les agents et les élus de l'accueil qui nous a été accordé.

Les agents des mairies où étaient mis à disposition les registres ont assuré une transmission quasi quotidienne des observations et pièces jointes déposées sur les registres papier aux services de l'Agglomération après numérisation. Ceux-ci étaient ensuite chargés d'intégrer ces contributions, ainsi que celles reçues directement via le registre numérique et l'adresse courriel dédiée, après initialisation de chaque affaire par le gestionnaire du registre dématérialisé.

Ce traitement quotidien a permis à la commission d'examiner les contributions au fil de l'eau, selon une répartition hebdomadaire des consultations entre ses membres. Cette organisation rigoureuse, bien qu'exigeante, a offert à la commission d'enquête et au service planification de l'Agglomération une vision précise et actualisée de la participation du public ainsi que des principaux thèmes soulevés.

De ce fait, les obligations légales en matière de participation du public ont ainsi été pleinement respectées et ce registre a contribué à renforcer l'accessibilité, la transparence et l'efficacité du processus d'enquête publique, tout en offrant des outils d'analyse et de gestion performants pour la commission d'enquête comme pour les services de l'agglomération.

## **5.6. Clôture de l'enquête**

Conformément à l'arrêté, l'enquête s'est terminée le jeudi 6 Août à 17h00.

Dès le lendemain, les membres de la commission ont collecté l'ensemble des registres dans les différentes mairies. Le dernier registre a été récupéré à la mairie de Lafox le lundi 10 Août 2026. Les registres ont été arrêtés et signés par les commissaires enquêteurs et clôturés par le Président de la commission.

Le président de la commission a constaté l'arrivée hors délai d'une contribution par courrier postal. En conséquence, cette observation n'a pas été prise en compte. Il s'agit d'une observation de la Chambre d'Agriculture 47 pour une affaire déjà inscrite par ailleurs sur le tableau des observations. Ce courrier est annexé au registre N°2 du siège de l'enquête.

## **5.7. Travail de la commission**

Au-delà de la prise de connaissance globale du dossier, le travail de la commission a été réparti entre chacun des membres en fonction de son expertise et de ses domaines de prédilection.

Les outils de communications modernes (visioconférence, agendas et documents partagés) ont permis de nombreux échanges réguliers. Les tâches communes ont été partagées : analyse des observations et suivi du registre numérique, préparation des documents, questions techniques, rédaction du procès-verbal des observations et du rapport.

En cours d'enquête des réunions en visioconférence quasi hebdomadaires ont permis d'avoir des échanges et des retours d'expériences sur les demandes du public, sur le traitement de ces demandes dans le registre dématérialisé et sur l'ajustement du calendrier.

Pour la rédaction définitive que ce soit pour le PV de synthèse des observations et du rapport et des conclusions avec avis, des réunions physiques ont été privilégiées.

Conformément aux recommandations en vigueur concernant la transparence des pratiques administratives, la commission précise que des outils d'intelligence artificielle ont été ponctuellement utilisés pour l'assister dans le traitement synthétique des pièces du dossier et dans l'aide à la rédaction du présent rapport, l'ensemble des analyses de fond, arbitrages et conclusions demeurant sous la stricte responsabilité et validation des membres de la commission.

La commission d'enquête tient à souligner la qualité des échanges réguliers qui ont eu lieu entre la commission et le service planification de l'Agglomération. La commission relève également la réactivité du pétitionnaire tout au long de la procédure, notamment par des réponses rapides et documentées aux sollicitations.

## **6. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

### **6.1. Trajectoire progressive vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 inscrit dans le droit français l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050, avec une première étape contraignante : diviser par deux le rythme d'artificialisation sur la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021.

Les objectifs de sobriété foncière sont intégrés de manière transversale et opérationnelle au projet de PLUi-HD, à travers plusieurs leviers stratégiques, méthodologiques et réglementaires. Le projet formalise une trajectoire d'évolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) découpée en trois grandes étapes :

- 2021-2030 : Une réduction de -52 % de la consommation d'espaces par rapport à la décennie de référence (2011-2020), s'alignant sur les objectifs régionaux du SRADDET et du SCoT.
- 2031-2040 : Une baisse supplémentaire de -30 % du rythme d'artificialisation par rapport à la période précédente.
- 2041-2050 : Une nouvelle réduction de **-30 %** pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Dans la note foncière, l'articulation du PLUi-HD affiche une modération foncière de - 45 % à l'horizon 2031 par rapport à 2011-2021. Ce choix mériterait d'être justifié.

### **6.2. Habitat**

Dans le cadre de ce PLUi-HD la composante H, c'est-à-dire l'Habitat, est un axe fort.

Lors de l'enquête, la commission a reçu des contributions qui font des propositions pertinentes sur le sujet des logements en centre-ville. Cela démontre une réelle prise en compte de cette action par le public et/ou les associations.

Un Programme d'Orientations et d'Action présent au dossier est dédié à ce sujet. Partant de l'évolution de l'habitat, des cadrages réglementaires, (Loi climat et résilience et SCoT) il détermine les besoins de la politique des logements. Toutefois ce POA composé de 26 actions, avec un plan de suivi dans le temps de chaque action, ne semble pas donner de réelles priorités, en particulier dans la requalification de l'habitat existant.

### **6.3. OAP**

Le dossier contient plus de 200 OAP dont 22 Secteurs avec Objectif de Densité Minimale (SODM) sur une surface de 561,11 hectares.

Les PPA ont émis de nombreuses remarques sur les OAP. Par exemple, le Conseil départemental de Lot-et-Garonne a notamment rappelé que les accès via les Routes Départementales sont interdits.

La commission d'enquête a regroupé pour chaque OAP les avis et remarques qui ont été formulés. Cette analyse est présentée sous forme d'un tableau (annexe N° 1-1) qui permet de voir que de nombreuses OAP ne pourront pas être mises en œuvre.

La commission d'enquête relève une insuffisance de justification, de hiérarchisation et de sécurisation des OAP, tant sur les plans environnemental, technique, foncier, des risques naturels et technologiques qu'opérationnel.

### **6.4. Changement de destinations**

Les changements de destination occupent une place importante dans le projet puisque plus de 1100 sont identifiés.

Cette classification est repérée par un pastillage sur le règlement graphique, mais peut parfois manquer de précision en particulier lorsqu'il y a un groupe de bâtiments comme on en trouve autour des fermes.

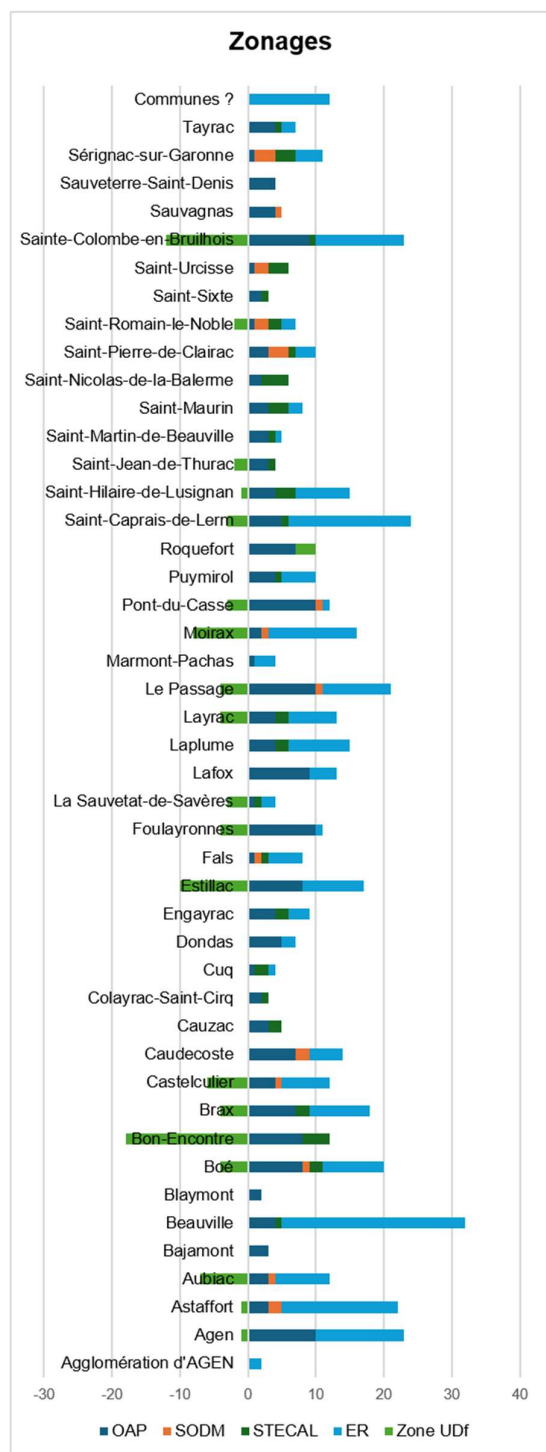
Par ailleurs, la commission n'a pas eu d'informations sur le suivi de ces changements de destination dans le PLUi actuel à 31 communes.

Un tel suivi aurait permis :

- de comptabiliser le nombre de bâtiments concernés,

- de mesurer si ces dispositions sont suivies d'effet, si cette mesure est utile pour la création de logements,
- de mesurer les conséquences sur les mobilités, la diminution des surfaces à artificialiser, etc.,

## 6.5. Zonage Udf



Le changement de zonage de UD en Udf a fait l'objet d'une vingtaine d'observations essentiellement basées sur de l'incompréhension, un manque d'informations et/ou de concertation préalables. Certaines personnes ont indiqué avoir un projet de construction en cours. Du fait du changement de zonage, leur projet ne pourra pas être mené à son terme avec les pertes financières et morales que cela représente.

La zone Udf est une sous-zone des zones UD (zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire discontinu). En zone Udf, le principe fondamental est l'interdiction de toute construction nouvelle qui ne serait pas liée à un bâtiment déjà existant (annexe et extension).

Dans ce projet, 519,23 hectares sont classés en zone Udf, sachant que la quasi-totalité est déjà urbanisée. Cette recherche de « sobriété foncière » par la généralisation du zonage Udf, a interrogé la commission, sachant que :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas effective puisqu'en parallèle, des OAP, des STECAL et des changements de destination consomment des ENAF.
- L'objectif d'éviter la création de nouveaux pôles d'urbanisation éloignés des centralités n'est pas concret puisque les parties des communes en Udf existent déjà.
- La maîtrise de la densification dans des secteurs où elle n'est pas forcément souhaitable ou techniquement pertinente n'est pas démontrée puisqu'il existe des dents creuses et des possibilités de division de parcelle sur ces zones Udf. Ces secteurs sont de plus déjà desservis par les réseaux et la voirie.
- Avec le règlement écrit, il est possible de conserver un caractère relativement peu dense et végétalisé.
- Ces secteurs périphériques sont déjà des secteurs de développement résidentiel importants.

La commission a réalisé ce graphique à partir des éléments de consommation foncière (OAP, STECAL, ER) et de sobriété correspondant aux Zones Udf répertoriés par commune.

## **6.6. Emplacements réservés (ER)**

Les ER ont fait l'objet de 14 observations portant essentiellement sur des demandes de précisions, sur l'objet de la réserve et/ou exprimant le manque d'information et l'étonnement de voir ces terrains réservés sans concertation préalable.

237 emplacements réservés occupent une surface de 716,46 hectares.

Sachant qu'un ER permet à une collectivité de geler l'affectation d'une partie d'un terrain privé en vue de la réalisation future d'un équipement ou aménagement d'intérêt général, un emplacement réservé doit être identifiable, suffisamment précis pour démontrer son intérêt général quant à sa destination et cohérent avec le projet d'aménagement.

Dans le dossier papier, seuls sont exposés, le numéro, l'objet de manière générique et la collectivité, alors que le document numérique détaille aussi les surfaces. Pour la commission, l'objet de la grande majorité des emplacements réservés ne semble pas suffisamment détaillé. Cette absence de précision sur l'identification et sur l'intérêt du projet de l'ER a nui à la bonne information du public et de la commission d'enquête.

## **6.7. STECAL**

48 STECAL à vocations résidentielle, économique, touristique et d'équipements, sur une surface de plus de 53 hectares sont recensés.

Ils ont fait l'objet de plusieurs remarques de la MRAe, de la DDT47, de l'UDAP de la CDPENAF, notamment :

- Sensibilités écologiques fortes, destruction de boisements, constitution de mitage et de l'étalement urbain, régularisation de projets, atteintes à la biodiversité (Natura 2000)
- Demande de clarification avec le texte du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT : « Le PLUI pourra identifier de manière exceptionnelle des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au sein de l'espace agricole » donc sans citer les espaces classés en « N ».

De ce fait, la commission d'enquête propose un tableau (annexe N° 1.2) qui permet de lister pour chaque STECAL les avis et remarques à prendre en compte.

## **6.8. L'eau**

La commission constate que le PLUi-HD prévoit un développement territorial dont les incidences sur la ressource en eau doivent être appréciées dans un contexte global de vulnérabilité accrue liée au changement climatique. Si les ressources et les captages sont identifiés, la démonstration de l'adéquation entre les besoins futurs générés par l'urbanisation et la disponibilité durable de la ressource, notamment sur le plan quantitatif, apparaît insuffisamment développée. Cette situation est renforcée par une connaissance lacunaire des zones humides et des fonctionnalités naturelles liées à l'eau.

La démonstration de l'adéquation entre les perspectives de développement retenues, les capacités épuratoires et la disponibilité quantitative future de la ressource pour les différents usages apparaît insuffisamment explicitée, notamment au regard du déficit quantitatif chronique, de l'évolution des besoins d'irrigation et des effets attendus du changement climatique.

La commission estime ainsi nécessaire que le projet de développement soit davantage mis en regard de la capacité réelle et future des ressources en eau potable, des besoins des différents usages et des capacités d'assainissement. Avec le réchauffement climatique, il faut considérer aussi l'ensemble de la problématique de l'eau. En outre, la commission constate le manque de mesures concrètes et les indicateurs dédiés pour apprécier les mesures à prendre et leur efficacité.

## **6.9. Compatibilité avec les documents de rang supérieur**

### **6.9.1. SCoT Pays de l'Agenais**

La commission relève que la structure ayant élaboré et validé le SCoT est également à l'origine de l'élaboration du PLUi-HD. Les deux démarches ayant par ailleurs été conduites de manière concomitante et à partir de données largement communes, aucune vérification formelle et indépendante de la compatibilité du PLUi-HD avec le SCoT n'a toutefois été identifiée dans le dossier. Cette situation ne remet pas en cause, en elle-même, la compatibilité des deux documents, mais limite la portée d'une appréciation extérieure et formalisée de cette compatibilité.

La DDT47 a relevé des incohérences notamment avec de nombreux points du DOO du SCoT, en particulier sur le pourcentage de l'urbanisation nouvelle.

### **6.9.2. SDAGE Adour-Garonne 2022-2027**

La commission relève que l'évaluation environnementale conclut à la compatibilité du PLUi-HD avec le SDAGE 2022-2027 sans que le dossier apporte de justification. Elle identifie, dans un chapitre spécifique, des dispositions permettant d'aller au-delà des seules obligations réglementaires. Toutefois, la portée opérationnelle de ces dispositions apparaît parfois limitée. Ainsi, concernant les zones humides, l'étude environnementale indique qu'elles sont identifiées et protégées dans le PLUi-HD. Or, l'examen de certaines OAP et ER met en évidence des situations dans lesquelles la présence de zones humides n'est pas pleinement prise en compte dans les choix d'aménagement. La commission constate ainsi un écart entre les objectifs de préservation affichés dans l'évaluation environnementale et leur traduction effective à l'échelle de certains secteurs d'aménagement.

## **6.10. Indicateurs**

La commission regrette que le dossier ne présente pas le bilan du suivi du PLUi à 31 communes. Sur la base des données de l'état initial, ce bilan aurait permis de vérifier l'efficacité du PLUi à 31 communes et de connaître les adaptations et les ajustements mis en œuvre pour corriger les mesures initiales dont les résultats n'étaient pas satisfaisants.

Quinze indicateurs particulièrement complexes, sont présentés par la CAA. L'actualisation des données dépend d'un tiers ou d'un document de rang supérieur n'ayant pas les mêmes contraintes de périodicité de mise à jour. Les données initiales disponibles, pour la plupart, sont d'ores et déjà obsolètes.

La commission considère que le dispositif d'indicateurs de suivi du PLUi-HD demeure incomplet et insuffisamment opérationnel. Les indicateurs relatifs à la biodiversité (données initiales lacunaires), à l'eau et aux boisements ne permettent pas toujours d'apprécier finement l'évolution des milieux et des pressions exercées sur le territoire.

Plusieurs dimensions importantes ne sont pas suivies, notamment, les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau, l'assainissement, l'imperméabilisation/désimperméabilisation, l'état des cours d'eau et masses d'eau, les mesures compensatoires et l'exposition aux différents risques naturels.

L'évolution du nombre des OAP, des changements de destination, des emplacements réservés, des STECAL, des permis de construire et d'aménager et des surfaces effectivement consommées n'est pas exploité comme indicateur. Enfin, les modalités de suivi et de présentation des résultats aux élus et au public ne sont pas suffisamment précisées.

La commission estime donc nécessaire de compléter et de préciser le dispositif afin qu'il permette non seulement de mesurer l'évolution du territoire, mais également d'évaluer les effets du PLUi-HD, d'identifier les écarts par rapport aux objectifs fixés et, le cas échéant, d'engager des mesures correctives.

## 7. BILAN DE LA PARTICIPATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 7.1. Synthèse quantitative de la participation

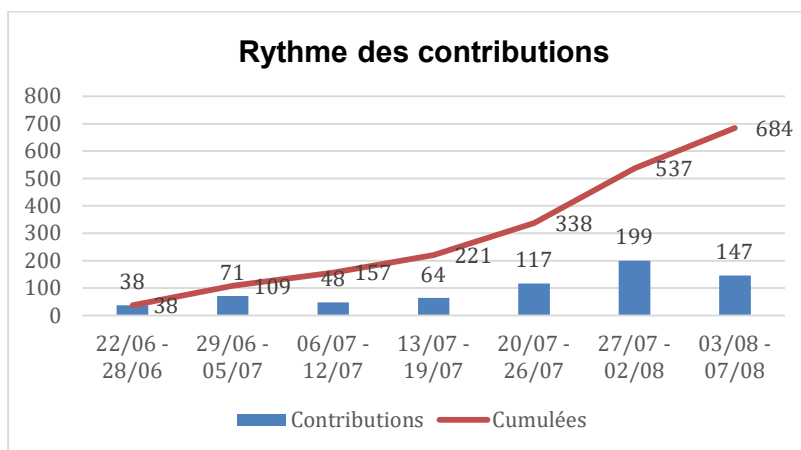
#### 7.1.1. Consultations du dossier

Le registre dématérialisé, donnant accès à l'ensemble des pièces du dossier, a été fortement consulté. 5728 visites ont été réalisées par 867 visiteurs. Ces derniers ont procédé à 437 téléchargements de documents, témoignant d'un fort intérêt du public pour l'usage de cet outil.

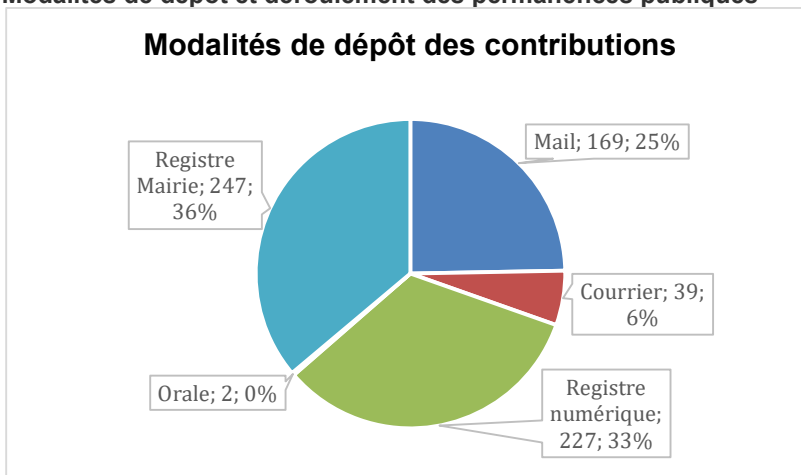
#### 7.1.2. Rythme de dépôt des contributions

Entre le 22 juin et le 6 août, 684 contributions numérotées de 1 à 688 (Numéro 11, 43, 44, 47 manquants suite à une erreur de transcription de l'opérateur du registre) ont été reçues toutes modalités confondues.

Ces contributions ont été recueillies de manière continue du 22 juin au 6 août avec une légère accélération lors des 2 dernières semaines. Quelques sujets plus cristallisants ont pu intensifier le nombre de contributions à certains moments.



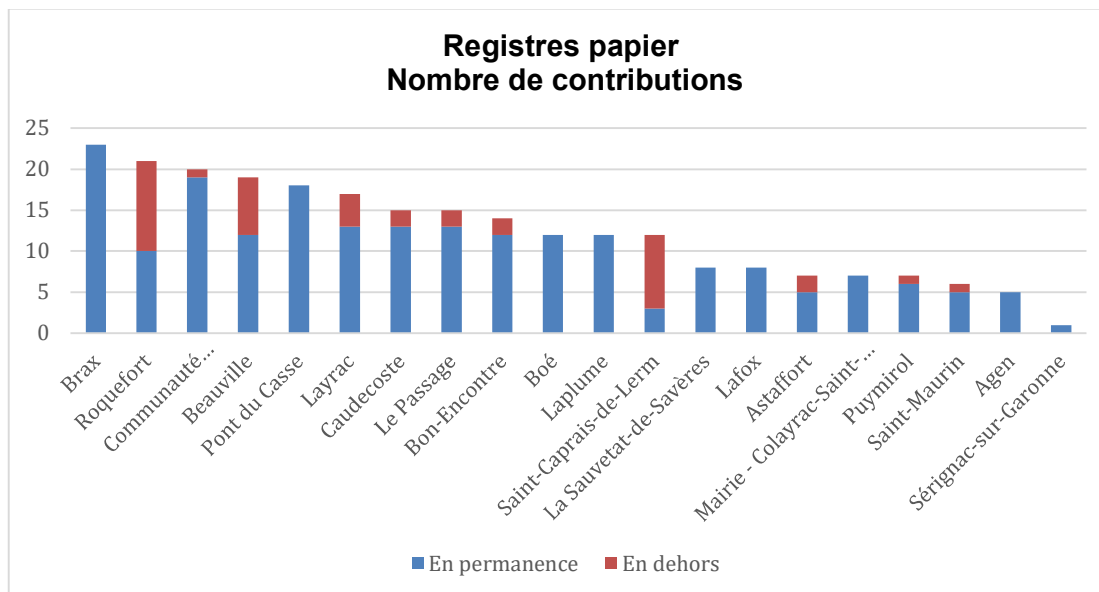
#### 7.1.3. Modalités de dépôt et déroulement des permanences publiques



- Le registre numérique a été largement utilisé avec 33% des contributions.

- 247 contributions soit plus d'un tiers (36%) ont été déposées sur les registres papier dont 205 durant les 26 permanences assurées par la commission d'enquête, ce qui confirme l'intérêt du public pour un contact direct avec les commissaires enquêteurs.

En moyenne plus de 10 contributions ont été déposées lors de chaque permanence avec de forts écarts selon les mairies (Min 1, Max 19) comme l'illustre le graphique ci-dessous.

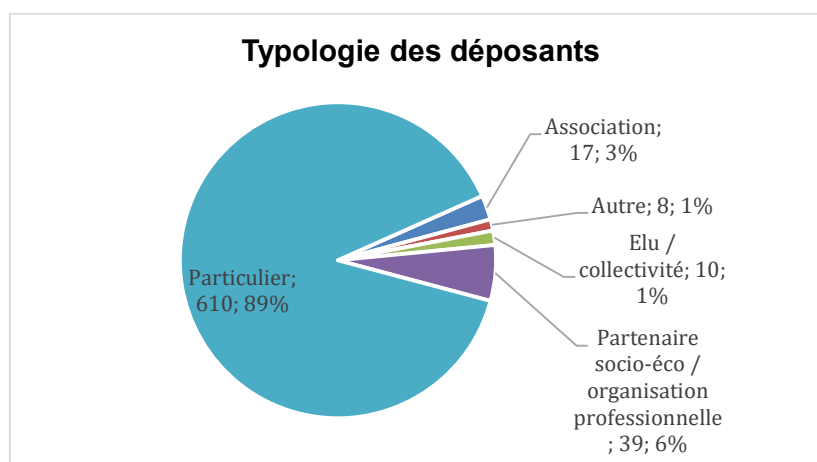


À noter que lors des permanences, les personnes, sollicitant le classement en zone constructible de parcelles, ont souvent expliqué qu'elles avaient vu avec leur maire, sous-entendu que la décision lui revenait. D'autres d'ailleurs pensaient que ce serait aux commissaires enquêteurs de décider. Malgré l'importante concertation menée avec le public et avec les élus telle qu'elle ressort du bilan de concertation, on constate qu'il reste encore de la pédagogie à faire sur les différentes responsabilités.

#### 7.1.4. Typologie des déposants

Dans une grande majorité, les contributions sont déposées par des particuliers, souhaitant s'informer ou demander des modifications de zonage.

Quelques entreprises se sont également présentées afin de défendre leur projet.



## 7.2. Synthèse thématique des observations reçues

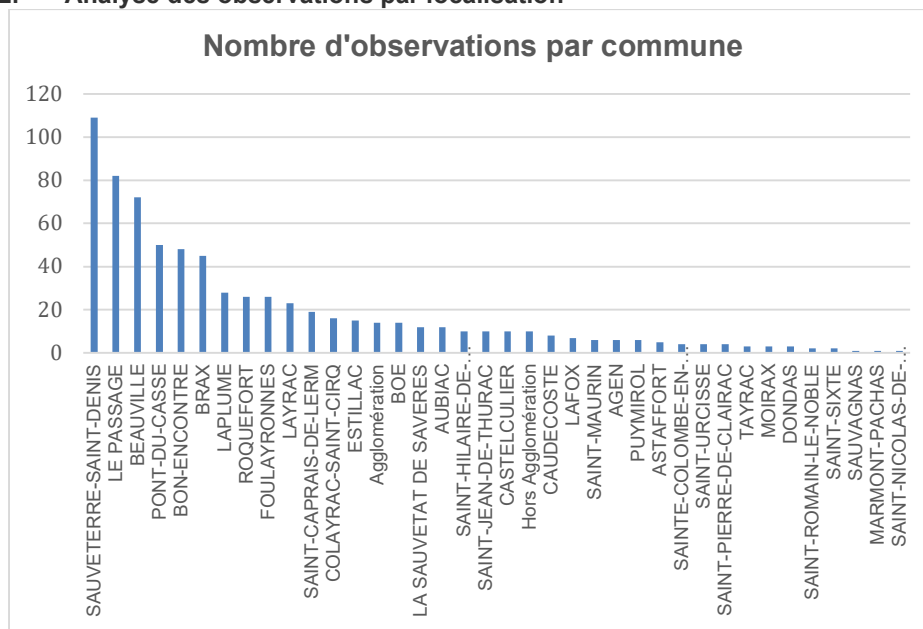
### 7.2.1. Choix des thématiques et découpage des contributions

Préalablement à l'enquête, la commission avait défini les 14 thèmes suivants :

- Demande de changement de zonage et non constructibilité terrain
- Agriculture et forêts
- Patrimoine remarquable, naturel, paysages, biodiversité
- Mobilités
- Développement économique, commerce, énergies
- Risques naturels et industriels (PPRi, argiles, ...)
- OAP d'aménagements urbains
- Changements de destination
- STECAL et Emplacements réservés
- Infrastructure dont LGV
- Abrogation cartes communales
- Question d'ordre général sur le PLUi dont demande de renseignements
- Règlements écrit et graphique du PLUi
- Autres, hors sujet PLUi

Certaines des contributions ont dû faire l'objet d'un découpage en plusieurs observations pour prendre en compte les différents thèmes abordés distinctement. Au total, la commission d'enquête a découpé les 684 contributions recueillies en 717 observations.

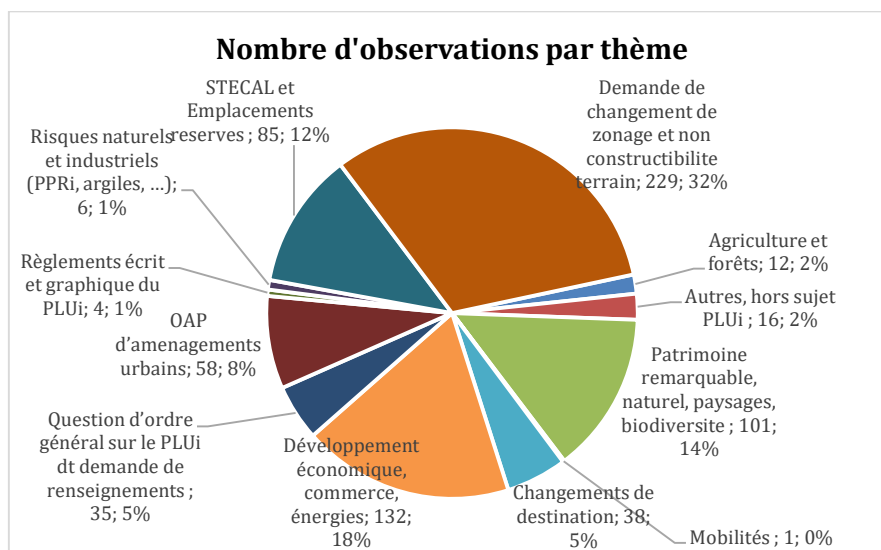
### 7.2.2. Analyse des observations par localisation



Les observations recueillies ont concerné l'ensemble des communes de l'agglomération bien que certaines, en raison de projets déposés ou prévus sur la commune, en ont concentré un nombre beaucoup plus important que d'autres (Sauveterre Saint Denis, Le Passage, Beauville, Brax).

### 7.2.3. Analyse globale des observations par thème

Les 717 observations recueillies se répartissent par thème selon le graphique ci-dessous.



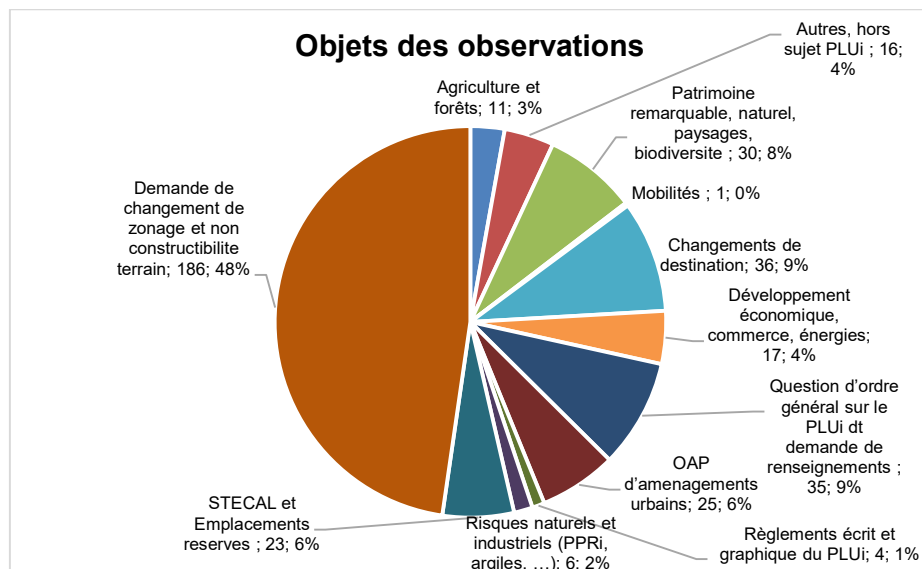
Sans surprise, ce sont les demandes de changement de zonage et de constructibilité qui ont suscité le plus d'observations représentant plus de 32% du total, viennent ensuite les projets de développement (18%) et la thématique liée au patrimoine remarquable et à la biodiversité (14%).

Les thématiques « Infrastructure dont LGV » et « Abrogation cartes communales » n'ont pas été abordées par le public.

Il faut cependant noter que parmi ces 717 observations, la commission a pu identifier, lorsque cela était possible, 390 objets uniques (parcelle, sujet) qui ont pu faire l'objet de 2 et jusqu'à 105 observations en raisons :

- de contributions identiques déposées sous diverses formes (courriers, numérique, registre papier...) par la même personne,
- de contributions portant sur la même parcelle par des personnes ayant des intérêts communs,
- de projets faisant l'objet de contestation.

Ce retraitement donne une répartition sensiblement différente telle que présentée dans le graphique ci-dessous :



Après retraitement les demandes de changement de zonage et de constructibilité représentent 48% des demandes tandis que les autres thématiques se répartissent le reste des observations.

### **7.3. Analyse détaillée par thèmes**

#### **7.3.1. Demande de changement de zonage et non constructibilité terrain (229 observations)**

Ce sujet a été abordé le plus grand nombre de fois. Les demandes peuvent être très variées. Le tableau des observations joint en annexe permet de se rendre compte de leur diversité.

On peut, malgré tout, distinguer une première catégorie de demandes concernant des parcelles, qui sur le PLUi à 31 communes étaient classées constructibles et qui aujourd'hui ne le sont plus. Les propriétaires concernés ont exprimé leur surprise et ont systématiquement fait une demande pour que ce classement soit considéré comme constructible.

D'autres demandes correspondent à des parcelles classées majoritairement en A (ou N) pour lesquelles les propriétaires demandent pour une première fois un classement constructible.

#### **7.3.2. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) et emplacements réservés (ER) - 85 observations**

Ce thème englobait deux catégories :

- Les STECAL - 71 observations

Dans ce sous-thème, on trouve 62 observations d'opposition à la demande de création d'un STECAL à Beauville pour le circuit de motocross « Randuropark »

Les 9 restantes (contributions multiples) correspondent à des demandes de création de STECAL : stockage de granulat à Colayrac, lieu culturel dans un séchoir à tabac, habitat pour des saisonniers agricoles.

- Les emplacements réservés - 14 observations

La liste des emplacements réservés dans le dossier n'est pas détaillée sur la nature des projets. La commission a reçu plusieurs observations pour des demandes de précisions et parfois la surprise de voir ces dispositions prises sans information préalable. Il s'agit en général de réserves pour des voiries, des accès à élargir, une bâche incendie, une extension de cimetière, la déviation de la RN21. La commission a également reçu deux contributions pour signifier l'accord des propriétaires.

#### **7.3.3. Patrimoine remarquable, naturel, paysages, biodiversité - 101 observations**

L'aménagement d'une parcelle au Passage d'Agen à Bois Vigué, à proximité d'une zone boisée a donné lieu à 70 contributions d'opposition dont une pétition papier de 75 signatures et 2 contributions favorables.

Une fois déduites ces contributions, il reste 29 observations traitant de sujets variés.

Il s'agit par exemple de protéger une allée de tilleuls servant d'accès à un château à Boé, de recenser sur le règlement graphique un pigeonnier, des arbres à conserver en classement EBC sur certaines parcelles, à créer une zone NL, à protéger une haie existante, à défendre et accompagner la restauration d'un pigeonnier, à préserver un massif boisé, des paysages par rapport au développement des énergies renouvelables et à créer des aires éducatives type OFB.

#### **7.3.4. Changements de destination - 38 observations**

Dans cette thématique, on trouve surtout :

- des demandes nouvelles pour des particuliers propriétaires ayant un projet de réhabilitation de vieux bâtiments en habitations ;
- d'autres contributions concernant :

L'absence de pastillage, qui existait sur le précédent PLUi à 31 communes, une demande argumentée pour un bâtiment d'architecture remarquable, une erreur d'identification du bon bâtiment repéré sur le règlement graphique, deux bâtiments ont été repérés. Il faut, également ajouter, l'appui par un maire pour la restauration d'un pigeonnier, la demande pour la restauration afin de développer de

l'évènementiel, la demande de renseignements sur le maintien du classement d'un bâtiment, la demande de changement de destination sachant que la zone est inondable.

#### **7.3.5. OAP d'aménagements - 58 observations**

Pour l'OAP BRA05, située quartier Lamothe sur la commune de Brax, la commission a recensé 26 contributions.

Les autres observations mettent en évidence des divergences sur l'aménagement prévu pour plusieurs OAP (dont des maires), une opposition à plusieurs OAP (dont Bon08), une contestation sur le niveau de densité, des demandes d'annulation d'OAP, des demandes de la SEM 47 aménageur, ...

#### **7.3.6. Question d'ordre général sur le PLUi et demande de renseignements - 35 observations**

Ce thème traite essentiellement des demandes d'informations ou des remarques et propositions d'amélioration sur le PLUi :

- Définitions exactes des différentes catégories de zonage
- Confirmation de zonage de parcelle
- Formalités règlementaires pour demander un changement de zonage
- Précisions sur des détails du règlement (commerce hôtellerie
- Des propositions d'amendement et des éclairages généraux et argumentés, pour le PLUi pour l'aménagement des logements et pour les commerces.

Plusieurs personnes ont exprimé leur inquiétude sur différents points : LGV, bruit, nuisances, augmentation de la circulation des trottinettes, attention sur les prochains PLUi, ...

#### **7.3.7. Développement économique, commerce, énergies - 132 observations**

La commission a classé les 105 contributions s'opposant à la gravière prévue à Sauveterre-Saint-Denis dans cette thématique. À ce stade du PLUi, le classement retenu ouvre la possibilité, dans un second temps de développer la gravière après enquête publique et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Six contributions s'opposent aux projets de centrale Photovoltaïque à St Caprais de Lerm au stade de l'étude.

La commission a noté également des demandes concrètes : demande de requalification d'une zone commerciale à Montanou, d'une zone de loisirs à Pont du Casse, d'un Karting Caudecoste, d'un traiteur dans le bâtiment de l'ex Lidl à Boé, demande d'extensions de commerces pour la zone Carrefour Boé en zone Ax, projet de stockage UPSA, création d'un cabinet de thérapie, reclassement en zone commerce à St Jean de Thurac.

Une contribution, à titre d'expert de l'agence de Commerce d'Agen, a été réceptionnée par la commission.

#### **7.3.8. Agriculture et forêts - 12 observations**

Peu d'observations sur ce thème.

##### **Pour l'agriculture**

La Chambre d'Agriculture intervient pour limiter une zone Ap, une personne demande un classement en zonage Ap pour protéger les espaces agricoles, une autre constate que les lacs prévus au départ pour l'irrigation deviennent classés en zone d'intérêt écologique et même constat pour les bandes enherbées.

##### **Pour les forêts**

Cette thématique traite des observations sur le classement en EBC, soit pour en demander, soit pour en supprimer, soit pour diminuer leur emprise trop proche d'une maison haute ou parce qu'elle empêche l'extension d'un bâtiment agricole.

Une société de chasse veut construire son local de 60 m<sup>2</sup> en zone boisée.

Enfin, deux observations défendent les arbres en général.

#### **7.3.9. Règlements écrit et graphique du PLUi - 4 observations**

Les contributions correspondent à une erreur sur règlement graphique, au choix d'autoriser la construction de mur pour faire des clôtures et à deux demandes de porteurs de projets de centrales photovoltaïques.

#### **7.3.10. Risques naturels et industriels (PPRi, argiles...) - 6 observations**

Dans le détail, les observations portent sur la sécurité incendie, le risque inondation Bon Encontre, le signalement du risque d'inondation de certains ruisseaux (la Bourdasse - citée 2 fois, le Samazan, le Ministre, la Ste Radegonde - citée 2 fois), une demande d'assouplissement des règles PPR glissement de terrain.

#### **7.3.11. Infrastructure dont LGV - 0 observation**

Contrairement à ce qui avait été imaginé, ce thème majeur, en termes d'aménagement du territoire, n'a recueilli aucune observation.

#### **7.3.12. Abrogation carte communale - 0 observation**

Cette thématique, concernant deux communes, Beauville et La Sauvetat de Savère, n'a suscité aucune observation. Dans la mesure où le cadre réglementaire s'applique, le public n'a pas cherché davantage d'informations.

#### **7.3.13. Mobilités - 1 observation**

Une association « Vélocité » a transmis sa contribution pour indiquer les largeurs minimales des emprises pour les aménagements cyclables à construire.

#### **7.3.14. Autres, hors sujet PLUi - 10 observations**

Des mails sont arrivés par erreur sur l'adresse du registre, des spam, des messages complètement hors sujet (musiciens), mais aussi des contributions difficiles à classer dans les thèmes retenus : construction d'une serre, abandon d'une servitude réseau gaz, installation de climatisation, satisfecit d'un zonage, observations incomplètes...

### **7.4. Dossiers particuliers ayant généré de nombreuses observations.**

Quatre dossiers ont mobilisé 265 contributions et deux pétitions papier.

- **Gravière, Sauveterre St Denis** - 105 observations dont 1 pétition papier de 300 signatures (contrib N°R486)

Ce dossier a donné lieu à une pétition papier déposée lors de la permanence de Caudecoste par les représentants d'un collectif. Les arguments avancés sont, en particulier : maintien de terres agricoles, problème de proximité d'un château inscrit au patrimoine, proximité du bourg et d'un lotissement de la commune de Sauveterre Saint Denis, dégradation de la biodiversité, de nombreuses habitations le long de la route encadrant la future carrière et présence d'un ruisseau, nuisances sonores et dues à la poussière, les vibrations,

Il convient de noter la contribution du directeur de Nextone expliquant le projet de gravière et la contribution du propriétaire des terres agricoles, justifiant son accord de principe pour la gravière.

- **Randuropark, Beauville** - 62 observations

62 contributions ont été déposées sur les registres. Les arguments font référence à la pratique d'un sport mécanique en zone calme en milieu rural avec principalement : le bruit, les nombreux déplacements induits par cette activité, la dégradation d'un espace boisé, d'un paysage rural. Le circuit existe déjà et fonctionne sans autorisation. La création de ce STECAL serait donc une régularisation. La commission note qu'aucune contribution expliquant le projet n'a été déposée.

- **Bois Vigué, Le Passage** - 72 observations dont une pétition papier de 75 signatures.

Ce projet d'aménagement urbain, à proximité d'un espace boisé, a recueilli de nombreuses contributions défavorables. Les 72 contributions dont la pétition mettent en avant la protection des arbres, des zones

vertes en milieu urbain, la lutte contre le changement climatique, la biodiversité, le cadre de vie, les paysages,

Le porteur du projet est également venu lors de 2 permanences déposer des contributions.

- **Quartier Lamothe, Brax** - 26 observations

En s'appuyant sur la délibération du conseil municipal s'opposant à un projet d'OAP, de nombreux riverains de ce quartier de Lamothe ont tenu à manifester leur opposition en déposant des contributions. Les arguments portent majoritairement sur les problèmes de la voirie, très étroite, pas adaptée pour une augmentation du trafic et qui débouche sur une départementale avec un fort trafic, qui a entraîné il y a peu un accident de circulation mortel.

Compte tenu de la mobilisation face à ces projets et pour éclairer le public qui s'est exprimé, la commission a sollicité l'Agglomération afin d'obtenir sa position.

## 8. LE PV DE SYNTHÈSE

A l'issue de l'enquête un PV de synthèse a été élaboré dans les 8 jours de la réception des registres d'enquête. Il a été remis en mains propres à Monsieur le Vice-Président chargé de la planification lors d'une réunion tenue le 17 Août au siège de l'Agglomération, en présence des services.

Cet échange a permis d'exposer à la CAA les conditions de déroulement de l'enquête et d'en exposer les points saillants.

Le PV est organisé en quatre parties :

1. L'ensemble des observations, présenté sous forme de tableau au format papier et numérique avec une demande de réponse individuelle de la part de l'Agglomération à chaque observation.
2. Une analyse statistique quantitative
3. Une analyse qualitative par thèmes
4. Des demandes de précisions de la part de la commission d'enquête

Le PV de synthèse des observations se trouve en annexe N° 2 au rapport

## 9. RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

En date du 31 août 2026, la CAA a reçu la commission pour donner et commenter son mémoire en réponse au PV de synthèse. Au cours de cette réunion, la CAA a remis plusieurs documents à la commission :

- Un courrier de réponse
- Un mémoire en réponse
- Un tableau de Réponses au PAA
- Un tableau de réponses aux communes
- Un tableau de réponses aux observations du public

Au cours de cette réunion, la CAA a exposé les éléments principaux de son mémoire en réponse . Ces échanges directs entre la commission et la CAA ont également permis d'éclaircir et de préciser de nombreux points lorsque c'était nécessaire dans une approche constructive

Les réponses apportées par la CAA se trouvent en annexe N° 3 au rapport.

## 10. ANALYSE ET BILAN DES RÉPONSES

La commission relève la qualité du mémoire en réponse produit par le pétitionnaire. Celui-ci apporte des réponses précises, argumentées et circonscrites aux observations formulées par les Personnes publiques associées (PPA), par le public ainsi qu'aux interrogations et demandes exprimées par la commission d'enquête. Cependant, la commission regrette que le mémoire en réponse aux PPA n'ait pas été intégré au dossier d'enquête publique.

La commission a analysé les réponses apportées par l'Agglomération au regard des remarques des PPA, des communes, du public et de la commission. Il en ressort, les éléments suivants:

### 10.1. MRAe

**La MRAe** dans son avis développe par thèmes de nombreuses remarques auxquelles l'Agglomération a répondu point par point avant le début de l'enquête. 20% des recommandations de la MRAe sont restées sans réponse de la CAA.

La commission relève que les réponses du pétitionnaire ne permettent pas toujours d'apprécier la portée opérationnelle des engagements annoncés.

Certains points restent à améliorer.

## **10.2. Les PPA**

Parmi les avis des PPA, l'avis de la DDT s'est montré très critique. Avant le début de l'enquête, la commission d'enquête a rencontré ce service pour bien comprendre leurs nombreuses observations et corrections relevées.

Lors de la réunion du 31 Août, la CAA a transmis un mémoire en réponse pour l'ensemble des PPA à la commission. Ce document se présente sous la forme d'un tableau. En face de chaque point relevé dans les différents avis, l'Agglomération donne sa version argumentée et le choix retenu.

La commission constate que les réponses du pétitionnaire ne permettent pas toujours d'apprécier la portée opérationnelle des engagements annoncés. <sup>2</sup>

La commission regrette que ces éléments de réponse n'aient pas été disponibles au moment du démarrage de l'enquête publique.

Certains points restent à améliorer.

## **10.3. Les communes**

Sauf trois d'entre elles qui ne se sont pas prononcées, l'ensemble des communes a délibéré favorablement au projet arrêté du PLUi-HD. Dans une large majorité, elles ont accompagné cette délibération favorable de remarques, de demandes complémentaires, de corrections à prendre à compte.

De même que pour les PPA, l'Agglomération a remis, à la commission, lors de la réunion du 31 août un tableau reprenant chaque remarque par commune avec les suites données. Ce travail a été fait après concertation avec les mairies pendant l'enquête publique. Il répond à une attente et prépare les arbitrages qui seront à officialiser pour l'approbation définitive du PLUi-HD.

La commission regrette que cette négociation n'ait pas eu lieu préalablement à l'enquête publique.

## **10.4. Le public**

Plus d'un tiers des observations du public sont consacrées à des demandes de changement de zonage afin de rendre constructible des parcelles qui ne le sont pas dans le projet de PLUi-HD. Un autre tiers correspond à des oppositions pour 4 projets et le dernier tiers correspond à des demandes diverses.

Pour chaque demande du public la CAA a répondu de façon précise et argumentée.

La commission souscrit, dans la majorité des cas, à la position de la CAA et note l'important travail de clarification vis-à-vis du public qui a été fait.

Concernant les 4 dossiers ayant généré une forte mobilisation, dans sa réponse, l'Agglomération qui a parfois eu connaissance des enjeux au cours de l'enquête, a porté et argumenté ses réponses, en prenant des engagements sur les différents points listés ci-dessous :

- Projet de classement en "secteur de richesses du sol et du sous-sol" d'une partie du territoire de la commune de Sauveterre St Denis, la CAA garde le principe du classement du sol mais réduit le périmètre. La commission en prend acte
- Projet Randuropark sur la commune de Beauville, la CAA garde le STECAL, mais réduit la surface. La commission prend acte mais émet des réserves compte tenu de la mobilisation du public et l'absence de cadre légal en l'état.

- Projet d'aménagement Bois-Vigué: la CAA va corriger l'erreur matérielle et classer en EBC l'ensemble boisé. La commission souscrit à cette décision.
- Projet d'OAP Quartier Lamothe sur la commune de Brax, la CAA supprime l'OAP. La commission souscrit à cette décision de suppression d'urbanisation.

#### **10.5. Les observations de la commission d'enquête**

##### **- Trajectoire progressive vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**

La commission constate que le SCoT fixe un objectif de réduction de 45 % de la consommation foncière, auquel le PLUi-HD doit être compatible. Or, la consommation foncière prévisionnelle résultant du projet de PLUi-HD apparaît supérieure à l'objectif fixé par le SCoT.

La collectivité justifie cet écart par le fait que l'ensemble des projets identifiés dans le PLUi-HD ne serait pas nécessairement réalisé au cours de la période considérée.

La commission s'en tient à la règle affichée dans le SCoT

##### **- État initial de l'environnement**

Le dossier comporte un descriptif de l'état initial de l'environnement. Cependant, les données utilisées sont les mêmes que celles utilisées pour la rédaction du SCoT approuvé le 11/12/2025. Les données auraient mérité d'être actualisées et confirmées par des analyses de terrain.

Pour les continuités écologiques : La simple transposition des données cartographiques du SCoT (issues du SRADDET/SRCE) de la TVB est insuffisante.

Pour les données faune, flore et habitats : Un inventaire limité à une seule journée, a fortiori fin juillet, ne permet pas de détecter l'ensemble des espèces susceptibles d'être présentes ni de caractériser correctement les cycles biologiques et les habitats à enjeux.

Pour les zones humides : Les données cartographiques existantes (SCoT, SAGE, ....) constituent un premier niveau d'information, mais elles ne permettent pas de confirmer la présence ou l'absence d'une zone humide à l'échelle parcellaire.

Une démarche ERC aurait dû intervenir le plus en amont possible, notamment lors du choix des secteurs d'urbanisation et de la définition des OAP, afin que l'évitement soit réellement possible et ne se limite pas à des mesures correctives. Une mesure compensatoire doit donc être adaptée aux enjeux et aux fonctions écologiques affectés.

##### **- Habitat et priorité du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**

La CAA explique que les priorités sont définies en fonction des budgets alloués pour accompagner les actions.

La commission prend acte

##### **- OAP**

La CAA va prendre en compte les avis des PPA . Elle a d'ores et déjà prévu d'en supprimer. La suppression des OAP, telle qu'elle est arbitrée, permet de diminuer de :

- 5,90% de la surface totale des OAP et Secteurs à objectif de densité minimale (SODM) soit 5 611 099,56 m².
- 6,83% du nombre des OAP et SODM

La commission prend acte

##### **- Changement de destinations**

La CAA indique que le taux de transformation de ces bâtiments reste très faible et précise que certains changements de destination seront supprimés et que la liste restante sera complétée par la localisation et la description des bâtiments.

La commission prend acte

#### - **Zonage Udf**

La CAA rappelle la définition de ce zonage, et l'utilité de sa mise en œuvre en termes de sobriété foncière.

Toutefois certaines de ces zones Udf ne présentent plus que quelques dents creuses à urbaniser et mériteraient de rester en UD.

La commission prend acte et souhaite que les zones contestées soient réétudiées.

#### - **Emplacements réservés (ER)**

La CAA va clarifier le document pour permettre une meilleure compréhension par le public.

L'absence de données précises n'a pas toujours permis à la commission de se prononcer sur la pertinence des ER.

La commission prend acte

#### - **STECAL**

La CAA s'engage à réduire et supprimer certains STECAL. Elle précise l'article du code de l'urbanisme qui rend possible un STECAL en Zone N.

Nombre total de STECAL : 48 dont 5 supprimés soit 10,42%

Surface total des STECAL : 53,23 ha dont 4,98 ha supprimés soit 9,25%

La commission prend acte en regrettant que la réponse de la CAA ne permette pas toujours d'apprécier la portée opérationnelle des engagements annoncés et de garantir l'effectivité des réductions et des suppressions.

#### - **L'eau**

La CAA compte réduire la vulnérabilité face aux événements extrêmes,

En l'absence d'une caractérisation suffisamment précise de la vulnérabilité du territoire face à la disponibilité de la ressource en eau, notamment au regard de sa quantité, de son accessibilité et de sa capacité à satisfaire les besoins futurs, la commission ne dispose pas des éléments nécessaires (zones humides, suivi des débits d'étiage) pour apprécier la prise en compte de cet enjeu dans le projet de PLUi.

La commission prend acte.

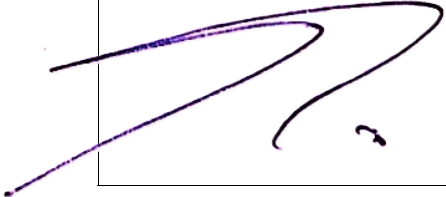
## 11. CLÔTURE du RAPPORT

La commission d'enquête confirme que cette enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'Arrêté du président de l'Agglomération d'Agen.

Les conclusions et avis de la présente enquête peuvent valablement être donnés. Ils font l'objet d'un dossier séparé, annexé à ce rapport.

Conformément à l'article 11 de l'arrêté, la commission remet ce jour à Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen, les registres d'enquête, le présent rapport, les conclusions et avis, ainsi que les annexes et les pièces jointes.

A Agen le lundi 7 septembre 2026

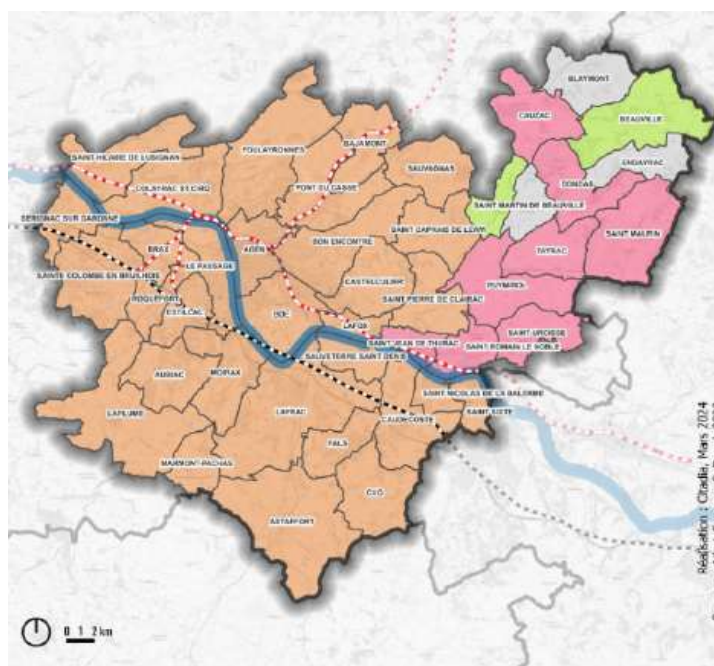
| Daniel MARTET                                                                     | Christine DOYEN                                                                   | Emmanuel CASSE                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |



**Département de Lot-et-Garonne**  
**Communauté d'Agglomération d'Agen**

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 22 juin au 6 Août 2026**

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de déplacement pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes, avec abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat de Savères.**



**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**valant programme local de l'Habitat et Plan de déplacement**  
**pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes**

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Copie Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne

## **1. OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **1.1. Le territoire**

L'Agglomération d'Agen est passée en 2021 de 31 à 44 communes, en fusionnant avec la Communauté des Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres. Elle compte au dernier recensement 106 280 habitants.

Le territoire couvre environ 650 km<sup>2</sup> et mélange une ville-centre dynamique, des communes périurbaines résidentielles et des espaces ruraux et agricoles très présents. Cette diversité donne à l'agglomération un équilibre entre services urbains, qualité de vie et environnement naturel.

L'agglomération bénéficie d'une position stratégique dans le Sud-Ouest français, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse.

### **1.2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat "PLUi HD"**

Pour rappel, l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme indique que :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences..."

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes, vise à actualiser le PLUi existant à 31 communes et à intégrer les 13 nouvelles communes. Il est cohérent avec les réglementations actuelles. Il intègre également l'abrogation des cartes communales de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères pour aboutir à un document d'urbanisme unique.

Il permet d'unifier la gestion de l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. Il intègre le volet Habitat et Déplacements (ou mobilités).

Il détaille les objectifs du projet, son cadre juridique, la concertation menée, les orientations du PADD (Plan d'aménagement et de Développement Durables), les OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation), les POA (Plan d'Orientations et d'Actions) habitat et mobilité et les règlements.

## **2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le Président du Tribunal administratif de Bordeaux dans sa décision N° E26000033/33 du 11 mars 2026, a désigné une commission d'enquête composée de trois commissaires enquêteurs, afin de conduire une enquête publique unique destinée à présenter au public le projet de PLUi-HD ainsi que l'abrogation des 2 cartes communales existantes et à recueillir ses observations.

Cette enquête publique s'est déroulée du 22 juin au 6 août 2026, selon les modalités d'un arrêté de l'autorité organisatrice, signé de monsieur le président de l'Agglomération d'Agen, en date du 29 mai 2026. Les conditions d'organisation de l'enquête ont été arrêtées en concertation entre la commission d'enquête et le service planification de l'Agglomération. Les échanges entre la commission et le service planification de l'Agglomération ont été réguliers et constructifs.

Le public a pu faire part de ses contributions, soit lors des 26 permanences tenues dans les 20 lieux en fonction du maillage territorial existant au niveau de l'agglomération, soit par courrier postal, soit de façon numérique avec une adresse mail dédiée et aussi avec un registre dématérialisé.

La publicité réglementaire (affichage en mairie, publication journaux) a bien été effectuée. Elle a été complétée par des initiatives prises en mairies : affichage complémentaire, outil de communication par téléphone, panneaux lumineux, ...

Cette publicité s'est révélée efficace puisque cette enquête a connu une forte participation.

Le dossier est complet, structuré, réglementaire, mais contenant 4500 pages environ, il n'est pas facile d'accès pour le public.

Les permanences ont connu une fréquentation importante en dépassant parfois les horaires prévus et en recevant les personnes avec une fréquence élevée.

Le registre dématérialisé fut un outil adapté pour que le public puisse consulter le dossier, chercher les informations sur les pièces du dossier, mais aussi pour assurer une publication accessible au public de

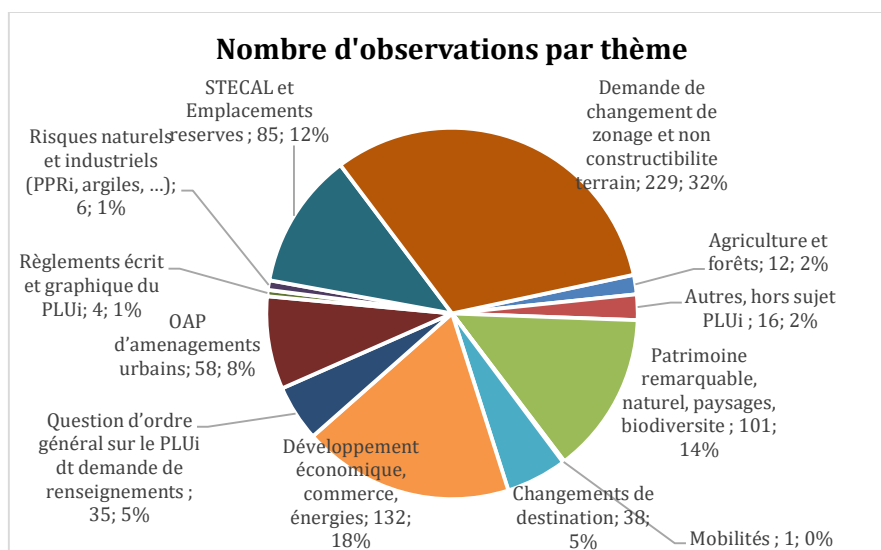
l'ensemble des contributions. La tenue de cet outil a nécessité un investissement important, tant des services de l'Agglomération que de la commission d'enquête.

### 3. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Entre le 22 juin et le 6 août, 684 contributions ont été reçues toutes formes de dépôt confondues.

Le registre numérique a été largement utilisé avec 33% des contributions, mais 247 contributions soit plus d'un tiers (36%) ont été déposées sur les registres papier, dont 205 durant les 26 permanences assurées par la commission d'enquête, ce qui confirme l'intérêt du public pour un contact direct avec les commissaires enquêteurs.

Il est utile de préciser que certaines contributions portent sur plusieurs thèmes, ce qui fait passer le nombre d'observations à 717.



La majorité des observations émane de particuliers et consiste en une question d'ordre privée. Sans surprise, ce sont les demandes de changement de zonage et de constructibilité qui ont suscité le plus d'observations représentant plus de 32% du total, viennent ensuite les projets de développement (18%) et la thématique liée au patrimoine remarquable et à la biodiversité (14%).

Les thématiques « Infrastructure dont LGV » et « Abrogation cartes communales » n'ont pas du tout été abordées par le public.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis et commenté à monsieur le vice-président de l'Agglomération le lundi 17 août.

Le lundi 31 août, l'Agglomération a répondu point par point :

- à l'ensemble des avis des PPA,
- à l'ensemble des remarques formulées par les communes,
- aux demandes d'informations complémentaires de la commission,
- à chaque observation du public, sur le tableau des observations.

La commission d'enquête a complété ce dernier document avec ses propres commentaires.

## 4. CONCLUSIONS

### 4.1. Les points forts du projet

#### 4.1.1. Sur la justification de ce PLUi-HD

Il demeurerait dans la situation précédente une disparité dans les documents de planification, dans les règles de zonage. La commission observe la volonté d'harmoniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

La mise en œuvre d'un SCoT concomitamment, sur ce même territoire, à l'élaboration du PLUi -HD a permis à tous, élus comme public, de s'approprier les règles et la procédure qui encadrent les documents d'urbanisation.

La concertation mise en œuvre, dès l'origine du projet, a consisté en l'organisation de réunions, de séminaires des élus, de concertation des citoyens et a facilité l'information, la compréhension et donc une meilleure acceptabilité du projet.

le Plan d'Aménagement et de Développement Durable PADD décline selon 3 axes, un ensemble de principes fixant les ambitions futures du territoire : accélérer et conforter les transitions climatiques et écologiques, conforter l'agglomération d'Agen comme capitale de la moyenne-Garonne et faire de l'agglomération un territoire soucieux de la santé et du bien vivre. Ce plan trace pour les prochaines années les grandes orientations du territoire.

#### 4.1.2. Sur le « bilan de la consommation des sols »

Sur l'économie d'espace consommé et le principe de réduction la commission d'enquête fait le constat qu'il y a une réelle prise en compte des nouvelles contraintes concernant l'économie de la consommation des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers.

#### 4.1.3. Sur les activités économiques :

Une OAP Commerces est proposée dans le projet de PLUi-HD. Elle permet d'encadrer et d'organiser le développement commercial du territoire en cohérence avec les objectifs du PLUi. Elle permet de préciser la localisation préférentielle des activités commerciales, leur articulation avec les centralités existantes, les conditions d'accès et de stationnement, ainsi que les principes d'aménagement et de qualité urbaine, paysagère et environnementale. Elle constitue ainsi un outil opérationnel pour préserver les commerces de proximité, renforcer les centralités et maîtriser le développement des zones commerciales périphériques, tout en assurant une cohérence entre développement commercial, mobilités et sobriété foncière.

#### 4.1.4. Sur les déplacements

On observe une volonté de favoriser les déplacements doux sur les zones agglomérées et de préparer la mobilité hors voiture.

La mise en place d'une **OAP dédiée aux mobilités douces** permet de traduire concrètement la volonté du territoire de développer les déplacements à pied et à vélo, notamment pour les **trajets** domicile-travail et domicile-collège/lycée, tout en répondant en partie aux objectifs du PCAET. Elle définit un réseau cohérent et continu d'itinéraires, en privilégiant la **sécurisation des déplacements**, la connexion des principaux pôles de vie et la réduction des ruptures de cheminement. Cette OAP peut également intégrer une dimension **touristique**, en assurant la connexion aux itinéraires cyclables et pédestres existants et en valorisant les liaisons entre les centres-bourgs, les équipements, les espaces naturels et les sites touristiques.

A termes, elle peut s'inscrire dans le pôle d'échanges multimodaux permettant de relier les aménagements des infrastructures liées à l'arrivée du TGV.

#### 4.1.5. Respect du cadre réglementaire de l'enquête publique

La commission souligne que la CAA a satisfait aux obligations réglementaires lui incombant dans le cadre de la présente enquête publique :

- Concertation et information du public
- Organisation de l'enquête publique et échanges ,

- Volonté de prendre en compte les observations des communes membres de l'agglomération, des PPA et du public.

La commission n'a relevé, dans la mise en œuvre de l'enquête, aucun manquement de nature à affecter la régularité de la procédure ou à entraver l'exercice effectif du droit à l'information et à la participation du public.

#### **4.1.6. Volonté d'atteindre les objectifs de sobriété foncière**

La commission relève favorablement la décision de la CAA de supprimer certaines OAP à l'issue de l'enquête publique. Cette évolution du projet traduit la prise en compte des attentes et des oppositions exprimées par le public, ainsi que des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, notamment la DDT47, et par la commission d'enquête. Elle constitue, pour les secteurs concernés, une réponse concrète aux préoccupations exprimées et contribue à améliorer la cohérence et l'acceptabilité du projet de PLUi.

#### **4.1.7. Engagement à détailler les fiches des emplacements réservés et des changements de destination**

La CAA s'est engagée sur la complétude, la vérification et le suivi des emplacements réservés (ER) et des changements de destination identifiés dans le projet de PLUi qui devrait faciliter l'information et la compréhension du public d'autant que ces informations sont opposables.

### **4.2. Les points faibles du projet**

#### **4.2.1. Données naturalistes, qualité de l'état initial, enjeux et impacts sur la biodiversité et séquences ERC (Eviter, Réduire, Compenser)**

La commission relève l'insuffisance des inventaires naturalistes. Il en résulte une sous-estimation des enjeux et des incidences potentielles du PLUi-HD sur la biodiversité et une connaissance insuffisamment fine des habitats, des espèces, des zones humides et des continuités écologiques. Cette situation conduit à minorer le niveau d'enjeu de certains secteurs et, par conséquent, la portée des impacts potentiels liés à l'urbanisation, à la consommation d'espaces, à la fragmentation des habitats et à l'altération des continuités écologiques. Malgré les compléments et engagements annoncés par la CAA, la commission considère que la connaissance naturaliste demeure insuffisamment consolidée pour garantir une prise en compte homogène et satisfaisante des enjeux écologiques à l'échelle du PLUi-HD.

Cette insuffisance ne permet pas de satisfaire pleinement aux exigences réglementaires applicables à l'évaluation environnementale et à la prise en compte de la biodiversité, qui nécessitent une identification suffisamment précise des enjeux afin d'évaluer les incidences du projet et de mettre en œuvre de manière effective la séquence ERC.

#### **4.2.2. Maintien d'OAP en zone à risques naturels, nuisances sonores et/ou à forts enjeux écologiques**

La commission constate le maintien de plusieurs OAP dans des secteurs exposés à des risques naturels, notamment d'inondation ou de glissement de terrain, ainsi que dans des secteurs présentant de forts enjeux écologiques. Ces contraintes auraient dû être intégrées dès la conception des OAP pour justifier le maintien d'une urbanisation dans ces secteurs sensibles.

La commission constate, par ailleurs, qu'aucune prescription ou disposition spécifique n'est prévue pour les OAP concernées par le risque retrait-gonflement des argiles.

La commission relève que plusieurs OAP sont situées à proximité immédiate de voies ferrées ou de voiries routières à fort trafic, générant des nuisances sonores identifiées par la CAA. L'exposition des futures populations au bruit, lorsque l'urbanisation est maintenue aurait dû être anticipée par des

mesures adaptées de prévention et de réduction des nuisances. La commission estime que cette prise en compte apparaît insuffisamment traduite dans certaines OAP, ce qui ne permet pas de garantir pleinement la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

#### **4.2.3. Vulnérabilité du territoire / ressource en eau et prise en compte de l'accélération du changement climatique**

La commission relève que la vulnérabilité du territoire face à la disponibilité de la ressource en eau et aux effets de l'accélération du changement climatique n'est pas suffisamment caractérisée dans le projet de PLUi et aurait nécessité une analyse plus prospective.

La commission a également constaté une insuffisance d'information sur les captages (et leur protection) et sur la réalimentation des nappes, l'état des réseaux de distribution, des stations d'épuration vétustes.

La commission estime ainsi que le projet aurait dû intégrer davantage le principe d'adaptation au changement climatique, en conditionnant le développement urbain à la disponibilité durable de la ressource en eau.

#### **4.2.4. Emplacements réservés**

La commission relève que la maîtrise foncière et la faisabilité opérationnelle de plusieurs emplacements réservés (ER) ne sont pas suffisamment établies ou explicitées dans le dossier d'autant qu'ils ont un impact potentiel important sur les droits des propriétaires qui sont, pour certains, venus en permanence.

La commission relève une prise en compte insuffisante des effets cumulés des principaux projets d'infrastructures et d'aménagement, notamment la LNSO, la RN21 et les opérations d'urbanisation associées. Leur analyse demeure trop sectorielle alors que leur réalisation, concomitante ou successive, est susceptible de renforcer les incidences sur la consommation d'espace, les mobilités, la biodiversité, les paysages, la ressource en eau et les émissions de gaz à effet de serre. Une approche globale et territorialisée est indispensable pour apprécier les incidences cumulées et démontrer la cohérence d'ensemble du projet de territoire.

#### **4.2.5. Zones Udf**

Pour pouvoir ouvrir des nouvelles OAP sectorielles et pour contenir les surfaces consommées, l'Agglomération a fait le choix de fermer des zones jusqu'à ce jour classées en Zone urbanisée UD et de les convertir en zones Udf. Or dans ces zones il existe des parcelles non construites pour lesquelles certains propriétaires ont engagé des dépenses (acquisition du terrain, études, raccordement aux réseaux) en vue de construire. De plus, en fermant ces zones aujourd'hui, il existera demain des « dents creuses » dans des zones urbanisées.

Sur ces zones, la commission souhaite un réexamen attentif.

#### **4.2.6. Sur les déplacements en zones rurales**

La commission relève que les possibilités de déplacement restent limitées dans les secteurs ruraux, en raison notamment de l'absence ou de la faiblesse de l'offre de transports collectifs et de l'insuffisance des infrastructures permettant les mobilités douces.

Cette situation renforce la dépendance à l'automobile, notamment pour les déplacements domicile-travail, domicile-collège/lycée et l'accès aux services. La commission considère que le PLUi-HD aurait dû mieux prendre en compte les spécificités des territoires ruraux et prévoir des solutions de mobilité adaptées et le développement de solutions alternatives à l'usage individuel de la voiture. Le POA pourrait étoffer ses propositions en la matière.

#### **4.2.7. Sur les indicateurs de suivi du PLUi :**

Dans le tableau de bord proposé pour le suivi du PLUi-HD, la commission relève le caractère peu « opérationnel » de certains objectifs retenus par rapport aux effets attendus (satisfaction des besoins en logements, construction nouvelle - permis d'aménager, permis de construire - , parc locatif et social, nombre de requalification habitat existant, évolution du nombre de logements vacants, évolution lignes transport en commun,... ).

## 5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

A l'issue de cette enquête publique, compte tenu du rapport ci-joint, des avis de la MRAe, des PPA, **des remarques des communes**, émis en amont de l'enquête, des observations du public et du bilan de la commission d'enquête ci-dessus présenté,

**La commission, émet un avis favorable à la mise en œuvre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacement pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes (PLUi- HD), présenté par la Communauté d'Agglomération d'AGEN.**

**Cet avis est assorti de 2 réserves et 5 recommandations :**

**Les réserves :**

### **Réserve n°1 - Sobriété foncière et maîtrise de l'urbanisation**

La commission demande de renforcer la démonstration de la sobriété foncière et de la maîtrise de la consommation d'espace, en particulier pour les OAP, emplacements réservés (ER), changements de destination et STECAL. Elle considère que ces différents dispositifs doivent être justifiés au regard des besoins réels du territoire, de leur localisation, de leur faisabilité et de leur contribution effective au projet de territoire, en cohérence avec les objectifs de réduction de l'artificialisation. Une attention particulière devra être portée aux surfaces effectivement mobilisables, aux capacités foncières déjà disponibles, aux extensions urbaines et au risque de dispersion de l'urbanisation. La commission demande que les corrections et justifications nécessaires soient apportées avant l'approbation du PLUi-HD afin de sécuriser la cohérence du projet avec les objectifs de sobriété foncière.

La commission considère que les ER doivent être vérifiés et sécurisés avant l'approbation du PLUi-HD, afin d'éviter le maintien d'emplacements dont la réalisation ne serait pas suffisamment justifiée ou crédible.

### **Réserve n°2 – Prise en compte des risques, des nuisances sonores et des enjeux environnementaux**

La commission demande de renforcer, avant l'approbation du PLUi-HD, la prise en compte des risques naturels, des nuisances sonores et des enjeux environnementaux dans les secteurs destinés à être urbanisés, notamment les OAP exposées aux risques d'inondation, de glissement de terrain, de retrait-gonflement des argiles ou aux nuisances liées aux infrastructures de transport. Les prescriptions nécessaires devront être intégrées ou renforcées dans les OAP concernées. Lorsque les connaissances naturalistes ou relatives aux zones humides sont insuffisantes, les vérifications nécessaires devront être réalisées et leurs résultats intégrés aux choix d'aménagement et à la mise en œuvre de la séquence ERC.

## **Les recommandations :**

### **Recommandation n°1- Fiabiliser et compléter certains documents opposables**

La commission recommande la vérification et à la mise en cohérence des emplacements réservés, des changements de destination et des autres dispositions nécessitant des corrections ou compléments. Cette vérification devra porter notamment sur la justification, la localisation, le bénéficiaire, la destination, la pertinence et la faisabilité des opérations.

### **Recommandation n°2 - Mieux prendre en compte les déplacements en milieu rural**

La commission recommande de renforcer les schémas de mobilité, notamment dans les secteurs ruraux et sur le territoire de l'ancienne communauté de communes PAPS, en développant des solutions alternatives à l'automobile individuelle : connexions aux pôles de services et établissements scolaires, transports collectifs ou solutions de mobilité partagée. Cette démarche permettrait de réduire la dépendance à la voiture et les incidences environnementales liées aux déplacements.

### **Recommandation n°3 – Renforcer les inventaires, le suivi écologique et la séquence ERC**

La commission recommande de compléter les inventaires naturalistes sur les secteurs susceptibles d'être urbanisés ou aménagés, notamment pour les habitats, les espèces, les zones humides et les continuités écologiques, afin de disposer d'un niveau de connaissance suffisant pour appliquer de manière pertinente et réglementaire la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC).

Les mesures compensatoires devront être proportionnées aux fonctionnalités écologiques effectivement perdues et accompagnées d'indicateurs de suivi permettant d'en vérifier l'efficacité dans le temps.

### **Recommandation n°4 – Mieux prendre en compte la ressource en eau et le changement climatique**

La commission recommande que le suivi du PLUi intègre des indicateurs permettant d'apprécier régulièrement l'adéquation entre le développement urbain, la disponibilité de la ressource en eau, les capacités épuratoires et l'évolution des effets du changement climatique.

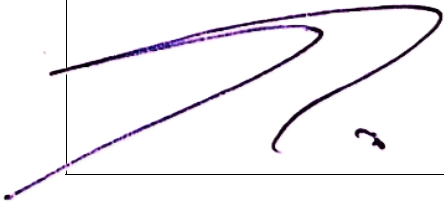
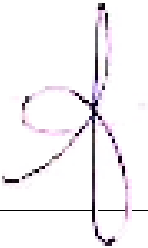
Une attention particulière devrait être portée à l'évolution des disponibilités en eau potable, aux périodes de tension ou d'étiage, aux besoins liés aux différents usages et à la capacité du territoire à assurer durablement son développement dans un contexte d'augmentation des sécheresses et des températures.

Il convient de repenser la gestion et le partage de l'eau au niveau du territoire. Ce point mériterait un développement plus important dans l'OAP « Cadre de vie ».

### **Recommandation n°5 – Renforcer les indicateurs de suivi du PLUi**

La commission recommande que la CAA complète le dispositif de suivi du PLUi-HD, en définissant des indicateurs fiables, facilement mesurables, actualisables et directement corrélés aux objectifs du document. Un suivi annuel avec une restitution appropriée aux élus comme au public, permettrait d'identifier les écarts aux objectifs fixés et de déclencher, si nécessaire, des mesures correctives. La commission demande également d'enrichir le tableau d'indicateurs permettant le suivi des engagements pris par la CAA dans le cadre de l'enquête publique.

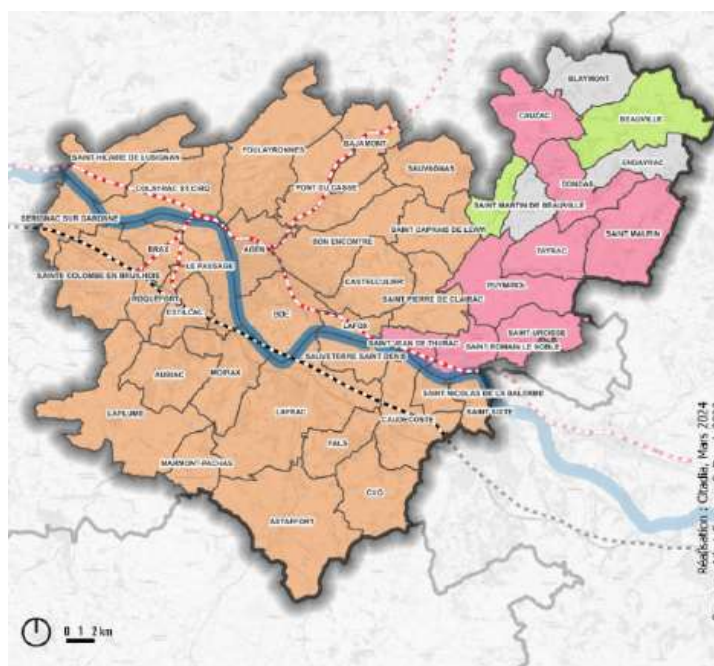
A Agen le lundi 7 septembre 2026

| Daniel MARTET                                                                     | Christine DOYEN                                                                   | Emmanuel CASSE                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

**Département de Lot-et-Garonne**  
**Communauté d'Agglomération d'Agen**

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 22 juin au 6 Août 2026**

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de déplacement pour l'Agglomération d'Agen à 44 communes, avec abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat de Savères.**



**CONCLUSIONS et AVIS**  
**sur l'abrogation des cartes communales de Beauville et de**  
**La Sauvetat de Savères**

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Copie Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne

## 1. PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le territoire couvert par le projet d'élaboration du PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen, deux cartes communales sont encore en vigueur sur les communes de Beauville et de La Sauvetat de Savères.

Les cartes communales en vigueur posent certaines difficultés au regard du contexte réglementaire :

- Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes.
- Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes vis-à-vis de l'armature territoriale.

Le nouveau PLUi-HD doit permettre l'harmonisation de la gestion de l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire sous la compétence de la communauté d'agglomération d'Agen. Il implique également l'abrogation des cartes communales en vigueur.

Cette abrogation a été présentée au public, dans le cadre du dossier de la présente enquête publique unique.

En pratique, le PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 44 communes du territoire.

Le cadre juridique, les modalités de communication et de publicité, de mise à disposition du dossier et documents, de déroulement des permanences dans chacune des mairies et de traitement des observations reçues, sont communs aux deux sujets « projet de PLUi et abrogation des cartes communales ».

Il ressort de cette enquête que :

- Le dossier d'enquête, bien que succinct, a permis au public de bien appréhender la finalité du projet.
- Les cartes communales actuelles, de conception ancienne, ne sont plus adaptées aux exigences d'un développement territorial à l'échelle communautaire.
- Ces documents ne répondent plus non plus aux exigences réglementaires en vigueur.
- Aucune observation du public ne s'est opposée à cette abrogation lors de la consultation.

Au moment de l'approbation du projet de PLUi-HD, la procédure prévoyait que les cartes communales de Beauville et de La Sauvetat de Savères ne pouvaient perdurer dans leurs effets et qu'en application de la théorie du parallélisme des formes dégagée par la jurisprudence, ces documents après enquête publique, ne pouvaient être abrogés que selon une procédure similaire.

Toutefois, dans la continuité du vote de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme, l'État, par voie réglementaire, dans son décret n°2026-117 du 20 février 2026 relatif à la simplification de l'action publique locale a allégé certaines procédures applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

Il prévoit désormais que l'adoption d'un PLU abroge nécessairement la carte communale préexistante:

L'article R. 163-10 du code de l'urbanisme dispose : « *L'adoption d'un plan local d'urbanisme couvrant un territoire auparavant couvert en tout ou partie par une carte communale emporte abrogation de cette carte communale à compter du jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire.* »

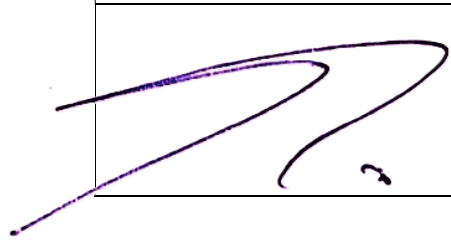
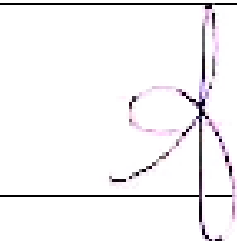
Par conséquent, cette nouvelle disposition devra s'appliquer automatiquement dès lors que le projet de PLUi-HD de la CAA sera adopté définitivement.

## 2. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Compte tenu des conclusions de l'enquête publique et de l'évolution de la réglementation en la matière :

**La commission d'enquête émet un avis favorable** à l'abrogation des cartes communales de Beauville et de La Sauvetat de Savères.

A Agen, le lundi 7 septembre 2026

| Daniel MARTET                                                                     | Christine DOYEN                                                                   | Emmanuel CASSE                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |