



DELIBERATION CONSEIL DE L'AGGLOMERATION D'AGEN

SÉANCE DU JEUDI 30 OCTOBRE 2025

OBJET : DCA_127/2025_ ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT DEPLACEMENT (PLUI-HD) DE L'AGGLOMERATION D'AGEN :

- BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLUI,
- INTEGRATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS DANS LEUR REDACTION ISSUE DU DECRET 2023-195 DU 22 MARS 2023,
- ORGANISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Nombre de délégués en exercice : 85 L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE TRENTE OCTOBRE A 17H00
LE CONSEIL D'AGGLOMERATION D'AGEN S'EST REUNI EN SEANCE PUBLIQUE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR HENRI TANDONNET, A LA MAIRIE D'AGEN, EN SALLE DES ILLUSTRES

Présents : 63 M. TANDONNET, M. FELLAH, MME KHERKHACH, MME IACHEMET, M. KLAJMAN, M. BENATTI, MME DEJEAN-SIMONITI, M. N'KOLLO, MME FRANCOIS, M. DUGAY, MME FLORENTINY, M. LAFFORE, M. SI TAYEB, M. GESLOT, MME LASMAK, M. BRUNEAU, MME DELCROS, M. DUPONT, MME LUGUET, MME LEBEAU, M. PANTEIX, MME LAMY, M. AMELING, MME ANNETTE-OGIER, M. RAYSSAC, M. OLIVIER, M. PILLIAUDIN, M. GARCIA, M. MIRANDE, M. MEYNARD, M. DELBREL, MME MEYNARD, M. BONNET, M. CAUSSE, M. BUISSON, M. ROUX, M. BOT (SUPPLEANT DE MME COULONGES), M. PONSOLLE, M. DAILLEDOUZE, M. LE BOT, M. GRIMA, M. CAVAILLE (SUPPLEANT DE M. BERTHOUMIEUX), M. GILLY, MME SALLES, MME MASSARDI (SUPPLEANTE DE M. BENAZET), MME GARDEIL (SUPPLEANTE DE M.VERDIE), M. BACQUA, M. ALEXIS, M. DEGRYSE, M. DURRUTY, M. MAURIN, M. PROUZET, M. ROBERT, M. SOFYS, M. TOVO, M. SANCHEZ, M. DOUMERGUE, MME MILANI, MME LABOURNERIE, M. DREUIL, M. GUATTA, M. LABORIE ET M. DELPECH.

Absents : 22 M. DIONIS DU SEJOUR, MME GENOVESIO, M. MALCAYRAN, M. ZAMBONI, MME HECQUEFEUILLE, MME LAUZZANA, MME MAIOROFF, MME GROLLEAU-BONFANTI, M. LAFUENTE, M. DUBOS, MME VEYRET, MME BARATTO, MME FAGET, M. FREMY, M. DE SERMET, MME THEPAUT, M. VALETTE, MME BARAILLES, M. RIERA, M. FOURNIER, MME COMBA ET MME BRANDOLIN-ROBERT.

Pouvoirs : 11 MME LAUZZANA A MME KHERKHACH
MME MAIOROFF A M. FELLAH
MME BARATTO A M. PILLIAUDIN
MME FAGET A M. MEYNARD
M. RIERA A MME MEYNARD
M. VALETTE A M. LE BOT
M. FREMY A M. RAYSSAC
M. FOURNIER A MME MILANI
MME BARAILLES A M. MIRANDE
MME BRANDOLIN ROBERT A M. GRIMA
MME COMBA A M. OLIVIER

Secrétaire de séance : MME DELCROS MARJORIE

Date de la convocation dématérialisée : VENDREDI 24 OCTOBRE 2025

Expose :**1. CONTEXTE**

L'Agglomération d'Agen est l'autorité compétente pour assurer la gestion des documents d'urbanisme présents sur son territoire.

Conformément à l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme, par délibération du 12 décembre 2022, l'Agglomération d'Agen a prescrit la procédure d'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 44 communes de son périmètre : Agen, Astaffort, Aubiac, Bajamont, Beauville, Blaymont, Boé, Bon-Encontre, Brax, Castelculier, Caudecoste, Cauzac, Colayrac Saint-Cirq, Cuq, Dondas, Engayrac, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Laplume, La-Sauvetat-de-Savères, Layrac, Le Passage d'Agen, Marmont-Pachas, Moirax, Pont-du-Casse, Puymirol, Roquefort, Saint-Caprais-de-Lerm, Saint-Hilaire de Lusignan, Saint-Jean-de-Thurac, Saint-Martin-de-Beauville, Saint-Maurin, Saint-Nicolas-de-la-Balermie, Saint-Pierre de Clairac, Saint-Romain-le-Noble, Saint-Sixte, Saint-Urcisse, Sainte-Colombe-en-Bruilhois, Sauvagnas, Sauveterre Saint-Denis, Sérignac-sur-Garonne et Tayrac.

Cette délibération du 12 décembre 2022 a défini les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi à l'échelle des 44 communes ainsi que les modalités de concertation avec le public.

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2024, la délibération précédente a été complétée : les modalités de concertation définies ont été précisées et la délibération initiale a été complétée en arrêtant les modalités de collaboration avec les 44 communes membres.

Cette procédure d'élaboration du PLUi à l'échelle de 44 communes a notamment pour objectifs de :

- Prendre en compte les derniers plans, schémas et études réalisées sur le territoire, et notamment : Plan de Paysage du Pays de l'Agenais, Etude Urbaine Rive Gauche, Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), Plan Alimentaire Territorial (PAT), Politique communautaire de transition vers des mobilités durables et Plans de Prévention des Risques (Inondations, Mouvements de terrain...),
- Répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures, en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés,
- Tenir compte des nouveaux enjeux qui s'imposent au territoire de l'Agglomération d'Agen, afin de définir dans le PLUi, les conditions optimales pour proposer un cadre de vie agréable au quotidien,
- Intégrer les enjeux de maîtrise de gestion économe de l'espace et de sobriété foncière, dans la perspective de la réduction de la consommation d'espace de moitié à l'horizon 2030 et de la neutralité en 2050 avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- Ajuster les objectifs de réduction de la consommation d'espace afin de parvenir à un équilibre entre le développement de projets d'intérêt majeurs et la sobriété foncière,
- Avoir une approche territorialisée et différenciée, sans pour autant opposer les territoires urbains et ruraux, en travaillant à la fois sur les friches urbaines mais également sur le développement de nos villages,

- Répondre aux enjeux de transition écologiques, énergétiques et climatiques, en recherchant par exemple la performance énergétique et le confort climatique dans les constructions,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal,
- Favoriser la présence d'espaces de nature et de respiration dans le tissu urbain,
- Répondre dans le **Plan de Mobilité (PDM)**, aux différents enjeux de mobilité sur le territoire :
 - Promouvoir la présence de plusieurs modes de transport entre des lieux (multi modalité) et l'utilisation de plusieurs modes de déplacements sur un même trajet, adapter l'offre selon le territoire et la diversité des fonctions urbaines,
 - Faciliter le recours à des modes de déplacements durables et actifs moins consommateur d'énergie : covoiturage, piétons, cycles, transports en commun...
 - Travailler sur la question du stationnement et maîtriser l'usage de la voiture,
 - Prendre en compte le schéma directeur cyclable,
- Réaliser le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, en améliorant l'adéquation entre offre et demande de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population existante et future :
 - Diversifier l'offre de logement pour faciliter les parcours résidentiels,
 - Assurer une répartition cohérente de l'habitat,
 - Conforter les enjeux en terme de mixité de l'offre en logement, de mixité sociale et de formes d'habitat sur le territoire,
 - Lutter contre le mal logement et l'habitat indigne,
 - Engager une démarche de maîtrise du foncier,
 - Accompagner la réhabilitation du parc d'habitat social.

Le PLUi-HD a été élaboré, et ce dès le démarrage des travaux, en pleine cohérence avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération d'Agen. Les deux procédures d'élaboration du PLUi et de révision du SCoT ont en effet 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 deux procédures (essentiellement en phases de diagnostic et de définition du Projet de territoire), tout en veillant à garantir la sécurité juridique de chacune d'entre elles.

Ainsi, le PLUi, tel qu'il est proposé ce jour à l'arrêt, trouve ses fondements dans le projet de SCoT arrêté par délibération du 20 mars 2025, et découle directement des orientations définies par celui-ci dans un souci de compatibilité entre les deux documents.

2. INTEGRATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS ISSUES DU DECRET n°2023-195 du 22 mars 2023

Par la présente délibération, le Conseil de l'Agglomération d'Agen décide que seront applicables les dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, à compter de

l'approbation du PLUi-HD (ajout de deux nouvelles sous-destinations : « lieux de cuisine » et « cuisine dédiée à la vente en ligne »).

3. BILAN DE LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une concertation permanente associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 du Code de l'urbanisme.

Il résulte de la délibération du Conseil de l'Agglomération d'Agen du 11 avril 2024 que les modalités de concertation ont été définies comme suit :

- Mise à disposition du public d'un dossier explicatif du projet d'élaboration du PLUi et d'un cahier d'observations au siège de l'Agglomération d'Agen et dans les 44 mairies,
- Mise en ligne des informations sur la procédure d'élaboration du PLUi sur le site internet de l'Agglomération d'Agen,
- Article dans la presse locale,
- Organisation d'ateliers thématiques d'animation,
- Diffusion d'une lettre numérique du PLUi par le biais d'une mise à disposition sur le site internet de l'Agglomération.

Il ressort du dossier de bilan de la concertation annexé à la présente délibération que l'ensemble des modalités de concertation définies ont été respectées :

- **Mise à disposition du public du Porter à Connaissance de l'Etat** au siège de l'Agglomération d'Agen, dossier également téléchargeable à la rubrique « *documents à télécharger* » de la page dédiée « *Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes* » sur le site internet de l'Agglomération d'Agen,
- **Mise à disposition du public d'un dossier explicatif** du projet d'élaboration du PLUi au siège de l'Agglomération d'Agen et dans les 44 communes.
Le dossier explicatif du projet d'élaboration du PLUi comprenait notamment :
 - les objectifs de la procédure d'élaboration du PLUi à 44 communes,
 - les modalités de la concertation,
 - les différentes phases d'élaboration du PLUi,
 - le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le Débat organisé en Conseil Communautaire le 17 octobre 2024 (délibération et procès-verbal),
 - les comptes-rendus de Séminaires, Conférence extraordinaire des Maires, ateliers et réunions publiques,
 - Les deux lettres du SCoT/PLUi.
- **Mise à disposition du public d'un cahier d'observations** destiné à recevoir les observations écrites des particuliers ou de toute autre personne intéressée, au siège de l'Agglomération d'Agen et dans les 44 mairies.

Au stade de l'arrêt du projet de PLUi-HD, près de 250 observations ont été recueillies par l'Agglomération d'Agen, certaines personnes déposant plusieurs fois la même remarque. Ces observations ont été principalement transmises par courrier postal envoyé dans les communes ou au siège de l'Agglomération. Environ 200 observations ont été recueillies par courrier, une trentaine ont été annotées sur les registres d'observations et une dizaine ont été adressées par mail.

Ces observations portent en très grande majorité (plus de 80 %) sur des demandes de changement de zonage afin de permettre la réalisation de projets individuels. Sont évoquées ensuite les thématiques suivantes : changements de destination en zone agricole, classements de parcelles en secteurs de richesse du sol ou du sous-sol, et dans une moindre mesure : emplacements réservés, patrimoine naturel et bâti à préserver, préservation de la biodiversité, transition écologique...

- **Mise en ligne d'un espace d'information dédié à la démarche PLUi sur le site internet** de l'Agglomération d'Agen, espace qui a été alimenté tout au long de la procédure par différents documents : délibérations, comptes-rendus, diaporamas...

<https://www.agglo-agen.net/vie-quotidienne/urbanisme-et-habitat/elaboration-du-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-a-44-communes>

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) À 44 COMMUNES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes 2022-2026 vise à actualiser le PLUi de 2017 à 31 communes et à intégrer 13 nouvelles communes issues de la fusion du 1er janvier 2022.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes : une démarche qui se pense avec vous

Pour mieux comprendre les procédures conjointes de révision du SCoT et d'élaboration du PLUi de l'Agglomération d'Agen à l'échelle de ses 44 communes, une vidéo a été réalisée pour vous présenter les deux démarches, leurs objectifs et différentes étapes ainsi que les modalités de la concertation mises en place pour les habitants, élus, partenaires socio-professionnels, associations et usagers du territoire, afin de les informer et les associer à la démarche.

Une vidéo a été réalisée pour mieux comprendre les procédures conjointes de révision du SCoT et d'élaboration du PLUi à l'échelle des 44 communes. Celle-ci présente les deux démarches, leurs objectifs, les différentes étapes et les modalités de la concertation mises en place pour les habitants, les élus, partenaires socio-professionnels, les associations et les usagers du territoire. Cette vidéo se veut pédagogique, avec l'objectif d'inciter la population à s'informer et à s'intéresser à la démarche. Cette vidéo a été mise en ligne sur le site internet de l'Agglomération d'Agen, sur YouTube et diffusée notamment lors des réunions publiques.



Révision du SCoT : une démarche qui se pense avec vous

Une enquête en ligne -via un questionnaire- a été proposée et diffusée sur le site internet sur la période de mai à juillet 2024. Elle a permis de recueillir l'expertise des usagers et habitants du territoire de l'Agenais sur des sujets qui les concernent au quotidien : logement, mobilité, commerce, préservation des espaces agricoles et naturels... Près de 1 200 personnes ont répondu au questionnaire sur l'ensemble du territoire avec des profils globalement variés, assurant ainsi une bonne représentativité des avis recueillis.

- **Organisation de réunions publiques et ateliers thématiques :**

- Une conférence de presse annonçant l'organisation des réunions publiques s'est tenue le 17 janvier 2024,
- Trois premières réunions publiques se sont tenues les mardi 23 janvier 2024 à La Sauvetat-de-Savères, mercredi 24 janvier 2024 à Roquefort et lundi 29 janvier 2024 à Boé (avec environ 220 personnes accueillies sur les trois rencontres),
- Trois réunions publiques se sont également déroulées les mardi 2 juillet 2024 à Aubiac, lundi 8 juillet 2024 à Puymirol et mardi 9 juillet 2024 à Foulayronnes (97 personnes accueillies sur les trois rencontres),
- Enfin, trois ateliers thématiques au sujet du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ouverts au public ont été organisés les lundi

15 septembre 2025 à Agen, le mardi 16 septembre 2025 à Beauville et le mardi 23 septembre 2025 à Laplume (125 personnes mobilisées sur ces trois dates),

- **Des articles sont parus dans la presse** pour présenter la stratégie et les fondements du futur document d'urbanisme. A titre d'exemples, il est possible de citer (*liste non exhaustive*) :

Etape	Date	Publication concernée
Diagnostic	24 octobre 2023	« L'Agglomération prépare 2046 » - Le Petit Bleu
Diagnostic	23 janvier 2024	« Urbanisme ça va se crispier au fur et à mesure » - Sud-Ouest
Diagnostic	26 janvier 2024	« Révision du SCoT de l'Agglomération : ce qui va changer en 2026 » - La Dépêche du Midi
Diagnostic et Projet de territoire	30 janvier 2024	« Agglomération d'Agen : Révision du SCoT et du PLUi, quésaco et qu'est ce qui change » - Quidam L'Hebdo
Projet de territoire	07 juillet 2024	« SCOT et PLUi : réunion publique le 8 juillet » - Le Petit Bleu
Projet de territoire	16 octobre 2024	« Un schéma territorial qui engage les 44 communes pour vingt ans » - Sud-Ouest
Projet de territoire	23 octobre 2024	« PLUi 2024 entre transition écologique et tensions locales » - Quidam Hebdo
Projet de territoire et zonage	19 mars 2025	« Commerces, logements, transports : l'Agglo fait évoluer les règles du jeu » - Sud-Ouest
Projet de territoire	Mars 2025	« Agen a une carte à jouer » - La Vie Economique

- **Des articles ont également été publiés dans le magazine de l'Agglomération d'Agen (Agglo'Infos) et les bulletins municipaux des communes** membres qui ont relayé les informations sur l'état d'avancement du document et notamment annoncé les réunions publiques (*liste non exhaustive*) : La Gazette Falsoise, Bon-Encontre Le Mag, Brax et Vous, Les Echos du Viaduc de Bajamont, L'Echo Lafoxien, le Petit Pénavien, le Petit Thuracais, Les Echos de St Nicolas de la Balermie, Bulletins municipaux d'Aubiach, de Sérignac sur Garonne, de Moirax....
- **Une lettre numérique du PLUi (2 numéros)** a été rédigé et diffusée par le biais d'une mise à disposition sur le site internet de l'Agglomération dans la rubrique documents à télécharger de la page internet dédiée ; ces Lettres ont également été diffusées auprès des communes et distribuées dans les réunions publiques.

Menée pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi-HD, cette concertation a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les habitants au devenir du territoire intercommunal, et de recueillir de manière très concrète leurs préoccupations.

Divers besoins et attentes ont pu être entendus et intégrés au projet de PLUi-HD, même s'il est à noter que beaucoup de remarques ont porté sur des considérations personnelles liées au patrimoine de certains habitants et à la constructibilité de certaines de leurs parcelles.

4. MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES MEMBRES

Il résulte de la délibération du Conseil de l'Agglomération d'Agen du 11 avril 2024 que les modalités de collaboration avec les communes membres ont été définies comme suit : séminaires et ateliers de travail thématiques et transversaux organisés aux différentes étapes de la procédure et notamment du diagnostic, dans la phase débat sur le PADD, zonage, règlement et à l'arrêt du document.

Les modalités de collaboration avec les communes arrêtées ont été respectées (*liste non exhaustive*) :

- Un Séminaire de lancement politique a été organisé le 12 octobre 2023,
- Deux ateliers de travail thématiques ont été organisés les 20 et 21 décembre 2023,
- 44 rencontres communales se sont tenues dans les communes membres sur 4 sessions distinctes : sur la période d'octobre 2023 à janvier 2024, sur la période d'avril à juillet 2024, sur la période de septembre-octobre 2024 et en janvier 2025,
- Un Séminaire sur le Projet politique a été organisé le 17 avril 2024,
- Un débat sur le Projet politique a également été organisé en Bureau Communautaire le 10 octobre 2024,
- Une Conférence Extraordinaire des Maires s'est tenue le 18 décembre 2024,
- Des ateliers ou rencontres thématiques ou territoriales ont également été organisées,
- De nombreuses permanences et réunions d'arbitrages ont été organisées au 1^{er} semestre 2025, se prolongeant jusque pendant l'été 2025,
- Un débat préparatoire à l'arrêt du PLUi a également été organisé en Bureau Communautaire le 23 octobre 2025.

La plupart des demandes des communes ont été prises en compte dès lors que celles-ci étaient cohérentes avec le projet global porté par l'Agglomération d'Agen tel que défini dans le cadre de sa stratégie de planification traduite au travers du futur SCoT et du futur PLUi-HD.

5. PRESENTATION DU PROJET DE PLUi PRET A ETRE ARRETE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comprend :

- un rapport de présentation, incluant l'évaluation environnementale, le diagnostic et l'état initial de l'environnement, un résumé non technique, la justification des choix, et des annexes dont une note foncière explicative ;
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles,
- des orientations d'aménagement et de programmation thématiques : une OAP Cadre de vie (incluant les thématiques environnement, paysage, énergie et trame verte et bleue), une OAP commerce et une OAP mobilité,
- un règlement écrit et un document graphique,
- deux Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) : POA Mobilité car le PLUi-HD fait office de Plan de Mobilité, et POA Habitat car le PLUi-HD fait office de Programme Local de l'Habitat (PLH),
- des annexes.

Le PADD, pièce maîtresse et cœur politique du PLUi, est défini à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Le PADD trace les orientations pour l'ensemble du territoire intercommunal pour les dix années à venir.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD du PLUi-HD ont été débattues en Conseil d'Agglomération le 17 octobre 2024 et poursuivent les 3 ambitions principales :

- Ambition 1 : Accélérer les transitions climatiques et écologiques
- Ambition 2 : Conforter l'Agglomération d'Agen comme territoire structurant de la Moyenne Garonne
- Ambition 3 : Faire de l'Agglomération d'Agen, un territoire soucieux de la santé et du bien vivre de ses habitants

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés.

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a prescrit à l'ensemble du territoire national des mesures de sobriété foncière en termes de consommation d'espace et a entraîné, à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, une modification du Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

L'objectif de réduction de 52% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour les 10 prochaines années (par rapport à la consommation observée sur les 10 dernières années) a été fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et a été transposé dans le SCoT. Les objectifs et orientations générales du SCoT de l'Agglomération d'Agen ont été intégrés dans le projet de PLUi-HD.

Ainsi, le projet de PLUi-HD s'engage dans l'écriture d'une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette en 2050 (ZAN) en 3 temps :

- 2021-2030 : réduire la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers de -52% par rapport à la période de référence 2011-2020, conformément aux objectifs du SRADDET,
- 2031-2040 : amplifier les efforts de sobriété foncière avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation de -30% par rapport à la période 2021-2030,
- 2041-2050 : poursuivre la réduction du rythme de l'artificialisation de -30% par rapport à période 2031-2040, afin d'atteindre zéro artificialisation nette des sols en 2050.

Alors que l'habitat représentait plus de 80 % de la consommation foncière sur la décennie précédente (le reste étant dédié au développement économique), le futur PLUi-HD marque la volonté de rééquilibrer cette pondération, en renforçant la part du développement économique, avec le double objectif de développer l'attractivité du territoire par l'emploi et d'éviter l'étalement urbain.

Il est rappelé que le PADD est traduit dans le règlement du PLUi (documents écrit et graphique), ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat (valant PLH) et le POA Mobilité (valant plan de mobilité).

La traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants :

Le règlement graphique a été établi ; ce dernier délimite :

- Huit zones urbaines (U) :
 - o **Zone UA et zones avec indices** : espaces urbains des centralités des villes et des bourgs ;
 - o **Zone UB et zones avec indices** : espaces urbains péricentraux ;
 - o **Zone UC et zones avec indices** : espaces urbains périphériques ;
 - o **Zone UD et zones avec indices** : espaces urbains périurbains ;
 - o **Zone UE et zones avec indices** : espaces d'infrastructures de transports ;
 - o **Zone UG et zones avec indices** : espaces d'équipements et services urbains d'intérêt collectif ;
 - o **Zone UL et zones avec indices** : espaces d'activités, hébergements, aménagements de tourisme et loisirs ;
 - o **Zone UX et zones avec indices** : espaces d'activités économiques.

- Huit zones à urbaniser (AU) :
 - o **Zones 1AUB, 1AUC, 1AUD** : zones de développement à vocation principale d'habitat, ouvertes à l'urbanisation ;
 - o **Zone 1AUG** : zone de développement à vocation principale d'équipements, ouverte à l'urbanisation ;
 - o **Zone 1AUL** : zone de développement à vocation principale d'activités et/ou hébergements de tourisme et loisirs, ouverte à l'urbanisation ;
 - o **Zone 1AUX et zones avec indices** : zones de développement à vocation principale d'activités économiques, ouvertes à l'urbanisation ;
 - o **Zone 2AU** : zone de développement futur à vocation principale d'habitat, non ouverte à l'urbanisation ;
 - o **Zone 2AUL** : zone de développement futur à vocation principale d'activités et/ou hébergements de tourisme et loisirs, non ouverte à l'urbanisation ;
 - o **Zone 2AUgare** : zone de développement future liée à la gare LGV nouvelle, non ouverte à l'urbanisation
 - o **Zone 2AUlgv** : zone de développement futur à vocation principale d'activités en lien avec la future gare LGV, non ouverte à l'urbanisation

- Une zone agricole (A) :
 - o **Zones A, Ap, As** : zones de protection des espaces et des activités agricoles, comprenant le bâti isolé ou diffus,
 - o **Zones Ax** : Secteurs d'activités économiques dans lesquels seuls des extensions de l'existant sont autorisées

- Une zone naturelle et forestière (N) :
 - o **Zone N** : zone de protection des espaces à caractère naturel, boisés et des paysages, comprenant le bâti isolé ou diffus,
 - o **Zone Nj** : zone de protection de parcs, jardins, espaces verts aménagés, de proximité urbaine,
 - o **Zones NL, NLa, NLb, NLc** : secteurs à vocation d'activités de sports, loisirs, tourisme.
 - o **Zone Nenr** : Espaces dédiés à l'installation d'ensembles de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques).

- des STECAL.

Des prescriptions graphiques, appliquées au zonage, sont également mobilisées (non exhaustif) :

- Emplacements réservés,
- Protections de linéaires commerciaux,
- Espaces Boisés Classés,
- Bâtiments pouvant changer de destination,
- Eléments de protection paysagère et environnementale,
- Patrimoine bâti.

Le règlement écrit comporte des dispositions générales et particulières, des dispositions applicables à toutes les zones, des dispositions particulières à chaque zone ainsi qu'un lexique.

Le projet comporte **des OAP sectorielles ainsi que trois OAP thématiques** :

- **L'OAP Commerce** fixe les localisations préférentielles des commerces et définit des principes pour un aménagement commercial qualitatif ;
- **L'OAP Cadre de vie** précise les modalités souhaitables pour réaliser des projets de qualité, en y incluant notamment les dimensions liées aux paysages, à l'eau ou à l'énergie ;
- **L'OAP Mobilités** fixe des orientations en matière de déplacements (établies en cohérence avec la politique publique de mobilité, telle qu'adoptée par le Conseil de l'Agglomération d'Agen par délibération du 5 juin 2025).

Le programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat, valant PLH, vise à :

- Axe 1 : Organiser la programmation nouvelle de logements en synergie avec la notion de sobriété foncière (offre en logements conventionnés, accession sociale à la propriété, politique foncière) ;
- Axe 2 : Valoriser le parc existant en intensifiant les efforts de réhabilitation (amélioration de l'habitat, stratégie de renouvellement urbain) ;
- Axe 3 : Poursuivre la démarche de solidarité territoriale pour faire émerger des opérations qui répondent aux besoins spécifiques des ménages (hébergement des personnes en difficultés, offre de logements en direction des Seniors, Personnes en situation de handicap, public jeune, accueil et hébergement des Gens du voyage...) ;
- Axe 4 : Suivre, piloter et animer la Politique Locale de l'Habitat de l'Agglomération d'Agen.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) Mobilité, valant plan de mobilité objective :

- A - Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle (itinéraires piétons et cycles, plans marche, covoiturage et transport sur réservation, stationnement vélo, offres de services et pôles de mobilité...);
- B - Manager la mobilité pour la rendre inclusive (observatoire de la mobilité, plans de mobilité employeurs et d'administration, services de mobilité pour les plus fragiles...);
- C - Optimiser le réseau routier structurant et le transport de marchandises (voirie des axes pénétrants et franchissements fluviaux, transport ferroviaire, fluvial et logistique urbaine).

Dans la trajectoire retenue à 20 ans (2026-2046) pour le SCoT de l'Agglomération d'Agen, le PLUi-HD ambitionne d'accueillir près de 1800 habitants sur les 44 communes du territoire, en 10 ans (2026-2036). L'accueil d'activités et de population est basé sur l'armature du territoire, qui permet d'appuyer sur un cœur d'agglomération dynamique, relayé par des polarités de proximité et des polarités rurales, et des villages. L'agglomération agenaise est ainsi confortée par un fonctionnement équilibré, réparti sur le territoire, pour des projets d'envergures permettant d'affirmer le rayonnement du territoire à l'échelle de la Moyenne Garonne.

Pour répondre aux besoins des populations en matière d'habitat et de logements, l'objectif est de disposer d'environ 5300 logements supplémentaires d'ici 2036, tant pour répondre aux besoins des populations en place (dessalement des ménages, évolution des compositions familiales, vieillissement notamment) que pour répondre aux besoins démographiques.

6. ORGANISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le futur PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

Si l'entrée en vigueur de ce PLUi-HD entrainera 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.

Les cartes communales en vigueur peuvent poser certaines difficultés au regard de ce 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,
- Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation de celles-ci au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme, en référence à l'article R. 163-10 du code de l'urbanisme.

L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

En conséquence, il est précisé que l'enquête publique portant sur le projet arrêté de PLUi-HD à 44 communes portera également sur l'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères, dès lors que ces deux documents d'urbanisme (carte communale et PLUi) ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Il s'agira d'une enquête publique unique portant sur le projet de PLUI arrêté et l'abrogation des cartes communales.

La délibération finale d'approbation du PLUi-HD portera également sur l'abrogation de ces cartes communales ; elle sera suivie d'une décision du Préfet qui entérinera cette abrogation des cartes communales.

Ce processus est nécessaire en application du parallélisme des formes, dès lors que l'abrogation d'une carte communale suit la même forme que son approbation ou sa révision, et qu'en pareille hypothèse, le Préfet approuve ladite procédure.

7. INFORMATION DES ELUS

Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux Conseillers Communautaires le 24 octobre 2025 par voie dématérialisée :

- 1- Convocation au Conseil communautaire du jeudi 30 octobre 2025 ;
- 2- L'ordre du jour de la séance du 30 octobre 2025 ;
- 3- Le projet de PLUi-HD prêt à être arrêté disponible sur la plateforme : <https://agglo-agen.netexplorer.pro/share/ozMLW6sbCIYj>
- 4- Le rapport de la présente délibération et son annexe.

En conséquence, il est proposé :

- d'opter pour l'application des dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,
- d'arrêter le bilan de la concertation de l'élaboration du PLUi-HD, tel que présenté ci-avant,
- d'arrêter le projet de PLUi-HD tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'acter de l'organisation d'une enquête publique unique qui portera à la fois sur le projet de PLUi-HD et sur l'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, l'article L.5211-10,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment, les articles L.151-2 et suivants, L.153-14, R.151-27 et R.151-28,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience,

Vu le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

Vu l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale,

Vu l'arrêté préfectoral n° 47-2021-12-16-002, en date du 16 décembre 2021 fixant la création du nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre issu de la fusion de la Communauté d'Agglomération d'Agen et de la Communauté de commune Porte d'Aquitaine en Pays de Serres,

Vu la délibération du Comité syndical restreint du Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais en date du 28 février 2014 portant approbation du SCoT du Pays de l'Agenais,

Vu l'article 1.2.1 « *Urbanisme (planification)* » du Chapitre 1 du Titre III des Statuts de l'Agglomération d'Agen, applicables depuis le 1^{er} janvier 2022,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, en vigueur depuis le 27 mars 2020, modifié par délibération du Conseil Régional le 14 octobre 2024 et approuvé par le Préfet de Région le 18 novembre 2024,

Vu la délibération n° 2017/25 du Conseil d'Agglomération d'Agen, en date du 22 juin 2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à 31 communes de l'Agglomération d'Agen,

Vu la délibération n° DCA_002/2022 du conseil de l'Agglomération d'Agen en date du 20 janvier 2022, actant de la mise en œuvre de la visio-conférence et du vote électronique lors de nos instances communautaires,

Vu la délibération n° DCA_201/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 22 septembre 2022, prescrivant la procédure de révision du SCoT du Pays de l'Agenais,

Vu la délibération n° DCA_285/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 12 décembre 2022, valant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal à 44 communes et fixant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n° DCA_036/2024 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 11 avril 2024, apportant des compléments sur les modalités de la concertation avec le public et de la collaboration avec les communes membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD à l'échelle de 44 communes,

Vu la délibération n° DCA_093/2024 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 17 octobre 2024, actant de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération n° DCA_020/2025 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 mars 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de SCoT de l'Agglomération d'Agen,

Vu l'article 2.3 du Chapitre 2 du Titre II des statuts de l'Agglomération d'Agen applicable depuis le 1er janvier 2022,

Vu l'article 1.2.1 relatif à la compétence Urbanisme (planification) du Chapitre 1 du Titre III des statuts de l'Agglomération d'Agen applicable depuis le 1er janvier 2022,

Vu le chapitre 8 du Titre I du Règlement intérieur des instances de l'Agglomération d'Agen,

Vu l'arrêté n°2024-AG-08 du Président de l'Agglomération d'Agen, en date du 12 avril 2024, portant délégation générale de fonctions à Monsieur Henri TANDONNET, 1er Vice-président de l'Agglomération d'Agen,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme réunie le 21 octobre 2025,

CONSIDÉRANT que l'Agglomération d'Agen est l'autorité compétente en matière de PLU intercommunal,

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH (Programme Local de l'Habitat) et PDM (Plan de mobilité) pour 44 communes comprend :

- un rapport de présentation, incluant l'évaluation environnementale, le diagnostic et l'état initial de l'environnement, un résumé non technique, la justification des choix, et des annexes dont une note foncière explicative ;
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles,
- des orientations d'aménagement et de programmation thématiques : une OAP Cadre de vie (incluant les thématiques environnement, paysage, énergie et trame verte et bleue), une OAP commerce et une OAP mobilité,
- un règlement écrit et un document graphique,
- deux Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) : POA Mobilité car le PLUi-HD fait office de Plan de Mobilité, et POA Habitat car le PLUi-HD fait office de Programme Local de l'Habitat (PLH),
- des annexes,

CONSIDERANT que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont traduites dans les orientations d'aménagement et de

programmations sectorielles définies et dans les trois OAP thématiques (cadre de vie, commerce et mobilité) ainsi que dans le règlement du PLUi,

CONSIDERANT que le projet de PLUi-HD a été élaboré en association avec les personnes publiques associées et en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

CONSIDERANT qu'il apparaît opportun d'opter pour l'application des dispositions des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

CONSIDÉRANT que les modalités de la concertation préalable prévues par la délibération du Conseil de l'Agglomération d'Agen en date du 11 avril 2024 précitée ont ainsi bien été respectées,

CONSIDÉRANT le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure d'élaboration et présenté en annexe,

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi-HD est prêt à être arrêté,

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi-HD arrêté sera transmis pour avis notamment des Personnes Publiques Associées à cette élaboration, des Personnes publiques qui ont demandé à être consultées ou directement intéressées, des 44 communes membres de l'Agglomération d'Agen, de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement... et que ceux-ci disposeront d'un délai de trois mois pour rendre leurs avis,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'organiser une enquête publique unique qui portera non seulement sur le projet de PLUi-HD arrêté mais également sur l'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères, dès lors que deux documents d'urbanisme (carte communale et PLUi) ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme, ladite abrogation devant être précédée d'une enquête publique,

Le Bureau communautaire informé en date du 23 octobre 2025,

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

après en avoir délibéré à la majorité des votants

[68 POUR]

[02 CONTRE : M. FOURNIER, M. PONSOLLE]

[04 ABSTENTION : M. BRUNEAU, Mme DELCROS, M. DUPONT, Mme LASMAK]

1°/ DE DECIDER d'opter pour l'application au PLUi-HD de l'Agglomération d'Agen des dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux

destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

2°/ DE TIRER le bilan de la concertation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLH) et plan de mobilité (PDM) de l'Agglomération d'Agen, tel que présenté ci-avant et ci-après annexé, en application des articles L. 103-6 et R. 153-3 du code de l'urbanisme ;

3°/ D'ARRETER le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et PDM de l'Agglomération d'Agen, tel qu'annexé à la présente délibération, en application des articles L. 153-14 et R.153-3 du code de l'urbanisme ;

4°/ DE DIRE que le projet de PLUi-HD sera transmis pour avis aux personnes publiques associées prévues par l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, et aux communes membres dans les conditions prévues aux articles R. 153-4 à R. 153-6 du code de l'urbanisme, puis soumis à une enquête publique conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme ;

5°/ D'ACTER de l'organisation d'une enquête publique unique qui portera à la fois sur le projet de PLUi-HD et sur l'abrogation des cartes communales des communes de Beauville et de La Sauvetat-de-Savères ;

6°/ ET DE DIRE que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Agglomération d'Agen, sur son site internet, et dans les mairies de chacune des 44 communes membres concernées.

Le Président
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Télétransmission le 12/11/2025

Publication le 12/11/2025

Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,

Pour le Président
et par délégation,
Le 1^{er} Vice-président,



Henri TANDONNET

Le Secrétaire de séance



Marjorie DELCROS

REÇU EN PREFECTURE

le 12/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-047-200096956-20251030-DCR2025_127