

G2C environnement Délégation
Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondayre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50/ fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE PENNE D'AGENAI DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE PENNE D'AGENAI RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	





Identification du document

Élément	
Titre du document	Révision du PLU de Penne d'Agenais
Nom du fichier	Rapport de présentation
Version	08/03/2017 10:11:00
Rédacteur	LSC
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	ANL





Sommaire

0. AVANT PROPOS	9
0.1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux.....	10
0.1.1. Le PLU, document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité.	10
0.1.2. Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	11
0.2. Le PLU de Penne d'Agenais	12
1. SITUATION DE LA COMMUNE.....	13
1.1. Une commune façonnée par son histoire et son paysage	14
1.2. Penne d'Agenais et son territoire administratif	15
1.2.1. Penne d'Agenais, au cœur de la communauté de communes du canton de Penne d'Agenais.....	15
1.2.2. Le pays de la Vallée du Lot 47, une identité patrimoniale forte.....	16
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
2.1. Les caractéristiques physiques du territoire	18
2.1.1. Un sol à dominante calcaire.....	18
2.1.2. Un relief marqué	19
2.1.3. L'eau, un élément structurant du territoire	20
2.1.4. Un climat océanique chaud et tempéré	23
2.1.5. Un potentiel énergétique.....	23
2.2. Les caractéristiques des milieux naturels	25
2.2.1. Les Sites Natura 2000	25
2.2.2. Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F)	27
2.3. Les espaces ordinaires de la Trame Verte et Bleue (TVB)	28
2.3.1. Contexte et définition	28
2.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Aquitaine et Midi-Pyrénées.....	30
2.3.3. La TVB de Penne d'Agenais.....	33



2.4. Les grandes entités paysagères du territoire	34
2.4.1. Les composantes paysagères du territoire	34
2.4.2. Un territoire structuré en trois grandes entités.....	35
2.4.3. Des éléments architecturaux remarquables en lien avec ces paysages.....	47
2.4.4. Les enjeux.....	48
2.5. Les risques naturels	50
2.5.1. Le risque inondation et érosion.....	50
2.5.2. L'Aléa inondation par remontée de nappes	52
2.5.3. Le risque mouvements de terrain	53
2.5.4. Effondrements de cavités souterraines :	54
2.5.5. Le risque incendie.....	55
2.6. Les risques technologiques	56
2.6.1. Le risque rupture de barrage	56
2.6.2. Le risque Transport de matières dangereuses	56
2.6.3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :	56
2.6.4. Les sites et sols pollués	57
2.7. Les pollutions et les nuisances.....	58
2.7.1. Les nuisances et pollutions atmosphériques	58
2.7.2. Les nuisances sonores en lien avec le trafic automobile	58
2.8. Synthèse sensibilités environnementales et paysagères du territoire.....	59
3. DIAGNOSTIC URBAIN.....	60
3.1. L'analyse du cadre-bâti.....	61
3.1.1. Une trame urbaine dispersée.....	61
3.1.2. Le développement urbain de Penne d'Agenais	63
3.2. Analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années	71



3.3. Le fonctionnement urbain de Penne d'Agenais	72
3.3.1. Des entrées de ville marquées par la topographie et l'hydrographie du territoire communal	75
3.3.2. Des circulations hiérarchisées	79
3.3.3. Les déplacements alternatifs	82
3.4. Des espaces publics à vocation touristique et locale	85
3.4.1. Les espaces publics à vocation de tourisme historico-culturel	86
3.4.2. Les éléments du patrimoine	88
3.4.3. Les espaces publics liés au fonctionnement urbain	89
3.5. Un fonctionnement multipolaire	91
3.5.1. Les équipements collectifs	92
4. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	97
4.1. Analyse de la démographie de Penne d'Agenais	98
4.1.1. Une démographie fluctuante	98
4.1.2. ..due à un affaïssement progressif du solde migratoire	99
4.1.3. Un vieillissement de la population de plus en plus marqué	100
4.1.4. ...pouvant générer un besoin en logements supplémentaire	101
4.2. Le parc de logements de Penne d'Agenais	101
4.2.1. Un parc de logement en augmentation	101
4.2.2. Un parc de logements déséquilibré favorable à l'accession à la propriété	103
4.3. La situation économique de Penne d'Agenais	104
4.3.1. Une commune périurbaine comptant de moins en moins d'actifs	104
4.3.2. Une économie présentielle dominante	105
4.3.3. Une offre commerciale restreinte mais une offre artisanale de qualité vouée en partie au tourisme	106
4.3.4. Une économie liée au tourisme	106
4.3.5. La déprise du monde agricole	107



5. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	108
5.1. Les perspectives de développement de la commune de Penne d'Agenais	109
5.1.1. Le Résiduel constructible du PLU.....	109
5.1.2. Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population à horizon 2025.....	110
5.1.3. Les incidences induites par l'accueil de nouvelles population sur les besoins équipements, infrastructures et les ressources naturelles.....	113
5.2. Les enjeux et problématiques d'accueil.....	114
5.3. Les enjeux du développement urbain de Penne d'Agenais	114
6. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	116
6.1. Explication des choix retenus dans le PADD	117
6.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal.....	118
6.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	129
6.2.1. Principes généraux de composition	130
6.2.2. Les Bords du Lot/ le Saut.....	130
6.2.3. Le hameau d'Allemans	132
6.3. Justification du règlement	133
6.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N.....	133
6.3.2. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU	182
6.3.3. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur	183
6.3.4. Les prescriptions, servitudes et réservations.....	186
7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR.....	206
8. LES INDICATEURS DE SUIVI	219





0. AVANT PROPOS



0.1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

0.1.1. Le PLU, document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*



Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

0.1.2. Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U.** Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire**. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.



0.2. Le PLU de Penne d'Agenais

Par délibération du 31 mars 2010, le Conseil Municipal de la commune de Penne d'Agenais a décidé d'engager la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire. Le PLU actuellement en place, approuvé en 2006, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune. Elle souhaite notamment réviser son document afin de :

- favoriser le renouvellement urbain ;
- préserver la qualité architecturale et l'environnement ;
- réfléchir sur les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ;
- définir clairement l'affectation des sols ;
- organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir, traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durables de l'urbanisation du territoire de Penne d'Agenais. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.



1. SITUATION DE LA COMMUNE

1.1. Une commune façonnée par son histoire et son paysage

La commune a déjà un PLU mais celui-ci a été annulé en partie. Elle fonctionne par conséquent avec le POS sur une partie de son territoire et avec le PLU sur l'autre partie. La mise en place du nouveau PLU est donc un enjeu fort pour la commune.

La commune de Penne d'Agenais se situe dans la région Aquitaine, dans le département du Lot et Garonne. Elle se situe sur la RD661 à quelques kilomètres de l'A62. Elle s'étend sur 4671 ha situé au bord du Lot.

Penne d'Agenais est sous l'influence de Villeneuve sur Lot (24686 habitants) situé à 10kms d'Agen (34582 habitants) à seulement 30kms de la commune.

Desservi par la RD911 et bénéficiant de l'accès à l'A62 (40kms), Penne d'Agenais est bien connecté à son territoire local.

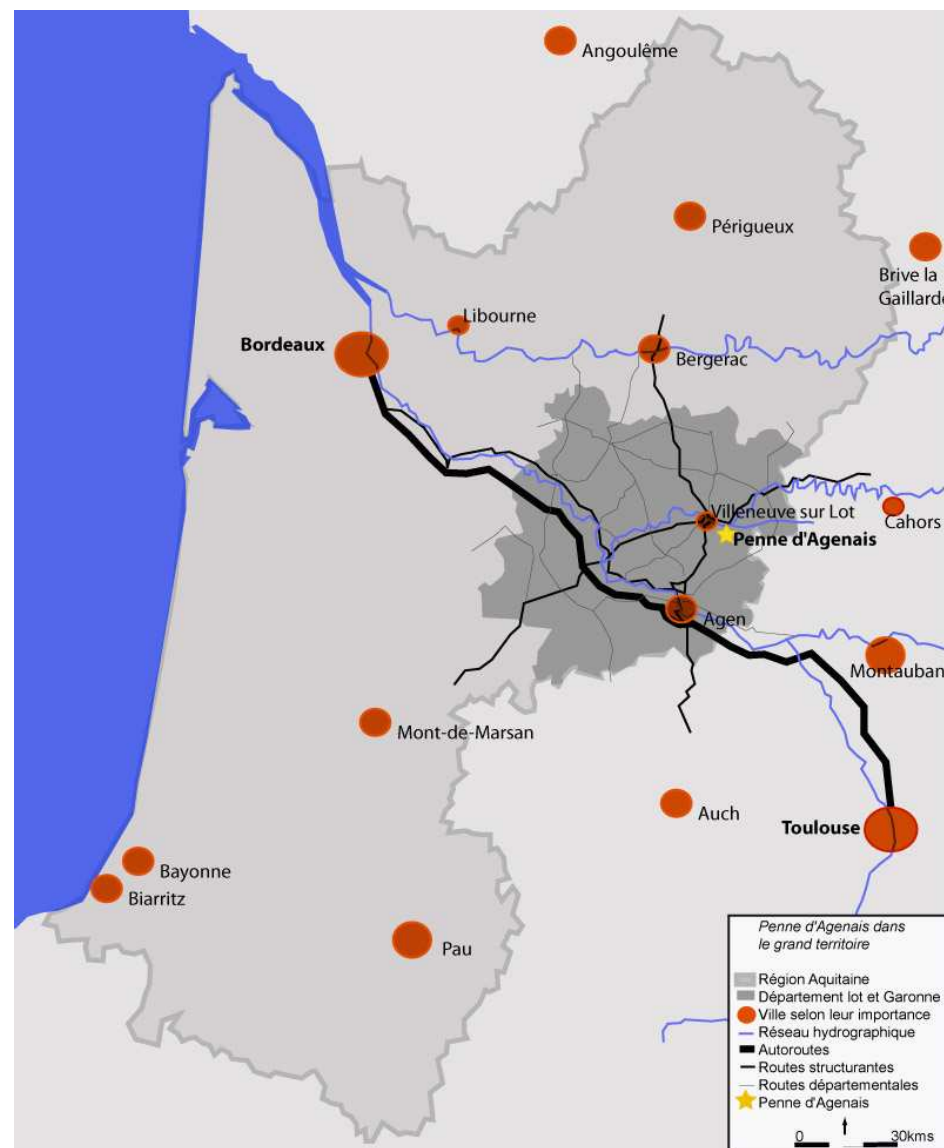
Penne d'Agenais est un territoire attractif, fort d'une histoire chargée et mouvementée. C'est donc tout naturellement qu'elle détient un patrimoine bâti et architectural. Penne d'Agenais profite également d'un patrimoine naturel et paysager privilégié, entre Périgord, Guyenne, Quercy. D'autres sites participent du charme et de l'attractivité de la commune : les points de vue sur la vallée du Lot et le Pays de Serre, l'ancien port fluvial marchand, ... A ce titre, Penne d'Agenais, dispose de quatre monuments inscrits (dont les trois portes), d'un site classé, de cinq sites inscrits et de sites archéologiques.

La commune n'est pas contrainte au sens premier du terme dans le développement de son urbanisation. Toutefois, elle doit se plier à quelques règles pour les futures constructions dont certaines participent à la préservation de son identité.

La commune possède un PPRn mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles où la vallée du Lot est en aléa faible et trois quart de la commune en aléa moyen. Les prescriptions qui émanent de ce document sont donc à respecter dans l'élaboration du PLU.

Penne d'Agenais appartient à plusieurs formes de rassemblement administratif :

- le canton de Penne d'Agenais
- la communauté de communes du canton de Penne d'Agenais
- le pays de la vallée du Lot



Carte de situation

1.2. Penne d'Agenais et son territoire administratif

1.2.1. Penne d'Agenais, au cœur de la communauté de communes du canton de Penne d'Agenais

La communauté de communes du canton de Penne d'Agenais a été créée en 1996, elle compte 7295 habitants et regroupe 9 communes sur 10 appartenant au canton de Penne d'Agenais :

- Auradou
- Dausse
- Frespech
- Hautefort la Tour
- Massels
- Massoulès
- Penne d'Agenais
- Trémons
- Saint Sylvestre sur Lot

C'est un territoire vieillissant puisque la part des retraités représente 30% de la population totale du territoire et 52% de la part des inactifs contre 10% pour les étudiants.

Les compétences de la CCCPA sont :

- la préservation de l'environnement (collecte des ordures ménagères, gestion de la déchetterie)
- le développement du tourisme (aménagement des berges du Lot, gestion du port)
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- l'aménagement et l'entretien des voiries communales
- le renforcement de l'action sociale (gestion du relais d'assistantes maternelles et du centre de loisirs)
- le développement de la culture (financement de l'office de tourisme cantonal)

LA CCCPA est très présente sur le territoire communal de Penne d'Agenais notamment par le biais de la zone d'activités artisanale "Ferrié", du port fluvial, de la déchetterie à "Ferrié", du centre de loisirs à Penne d'Agenais avec un relais entre assistantes maternelles et parents à "Ferrié".



Territoire de la CCCPA

1.2.2. Le pays de la Vallée du Lot 47, une identité patrimoniale forte

Le pays de la Vallée du Lot 47 représente 1/3 des communes et de la population du département Lot et Garonne (104 communes pour 109912 habitants) pour une superficie de 2 116 Km.

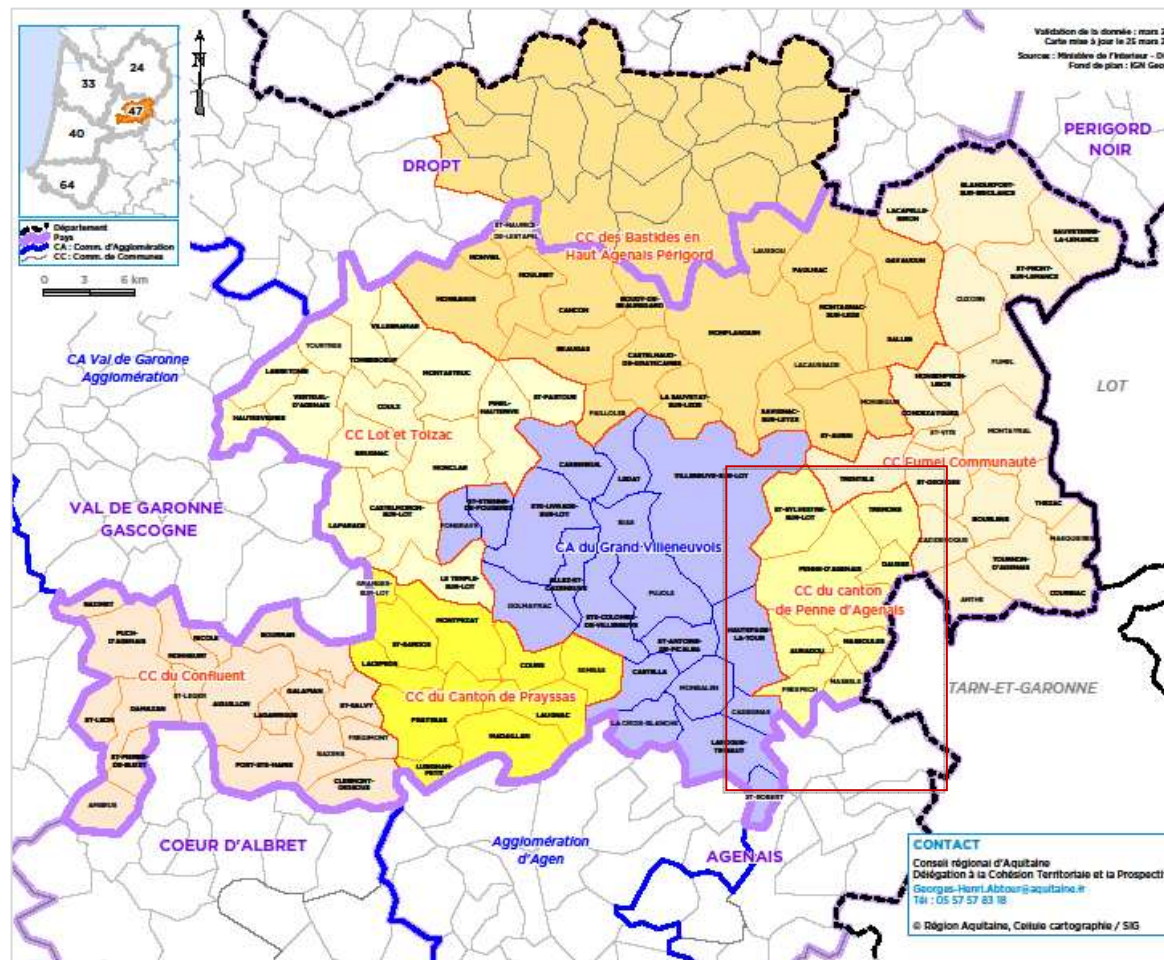
Il est bordé :

- au Nord par le département de la Dordogne,
- au Sud par les Pays de l'Agenais et du Coeur d'Albret,
- à l'Ouest par le Pays Val-de-Garonne Guyenne Gascogne,
- à l'Est par les départements du Lot et de Tarn-et-Garonne en région Midi-Pyrénées.

Le Pays de la Vallée du Lot 47 trouve ses origines dans le grand projet interrégional d'aménagement de la Vallée du Lot (de la Lozère au Lot-et-Garonne). Porté par le Syndicat Mixte de la Vallée du Lot (SMAVLot), le pays organise ses actions autour de quatre missions :

- l'organisation et le développement du tourisme
- la mise en place d'un réseau haut débit par ondes hertziennes
- l'entretien des cours d'eau du Pays de la Vallée du Lot
- le développement local.

Afin de garantir la mise en œuvre de son action SMAVLot négocie des contrats de projets avec les différents financeurs (Département, Région, État, Europe). Il aide également les collectivités locales mais aussi les associations ou privés à monter les projets concernés par les différents contrats portés par le Pays.



Le Pays de la Vallée du Lot



2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les caractéristiques physiques du territoire

2.1.1. Un sol à dominante calcaire

Le territoire communal est marqué par la présence de blocs calcaires durs sur les hauteurs qui ont résisté à l'érosion. Ils apparaissent çà et là, le long des voies, dans les vallées encaissées ou sous forme de cavités sur le plateau de Saint Michel par exemple.



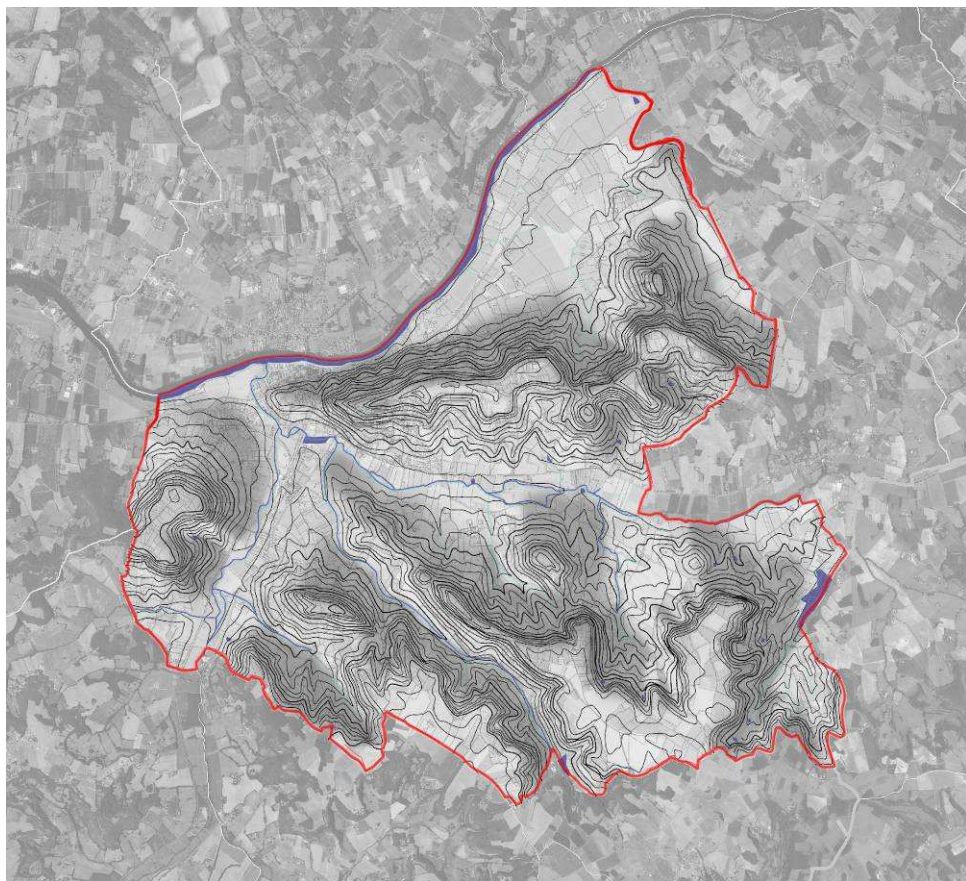
Des affleurements de calcaire blanc



Vue sur les terrains vallonnés du territoire communal

2.1.2. Un relief marqué

Le territoire communal de Penne d'Agenais est composé d'un fond de vallée plat où coule le Lot au Nord et de coteaux raides et plissés au Sud. Souvent la crête du coteau se termine en table horizontale annonçant le pays des Pech. Le plus remarquable est celui de Vacquéry qui constitue la limite Ouest de la commune. Le socle communal est donc marqué par un relief important qui a été façonné par les multiples cours d'eau qui le jalonnent et par la convergence de ces ruisseaux vers le Lot en un point situé à l'Ouest du bourg de Penne.

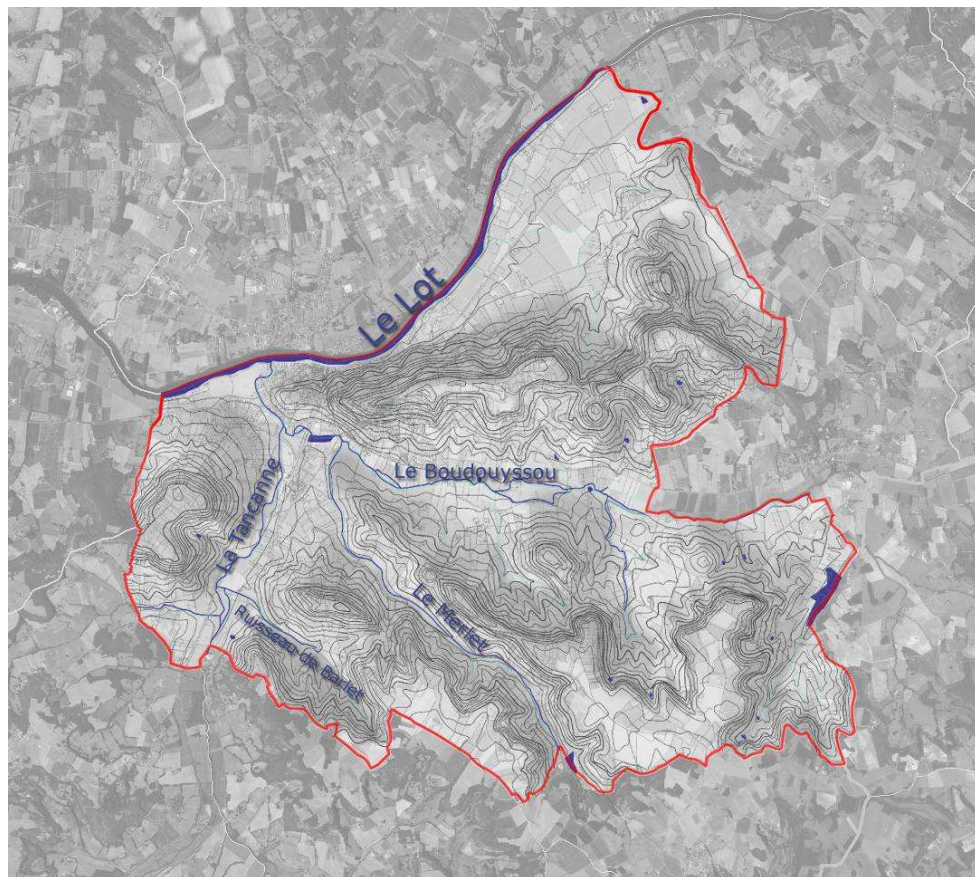


Carte topographique de la commune de Penne d'Agenais

2.1.3. L'eau, un élément structurant du territoire

2.1.3.1. Les eaux superficielles

Le territoire communal est un territoire de vallées, plus ou moins ouvertes, dans lesquelles les cours d'eau sont plus ou moins lisibles. Il est dessiné par 3 grandes vallées, celle du Lot, du Boudouyssou et de la Tancanne, et par les vallons du Merlet et du Barlet de moindre taille. Le Lot est la rivière la plus importante et dessine la limite Nord du territoire communal en formant de grands paysages ouverts et agricoles. C'est un élément fort du paysage perceptible grâce à sa ripisylve et au dénivelé qui offre de très belles perspectives. Les ripisylve du Boudouyssou et de la Tancanne sont beaucoup moins larges mais bien perceptibles du fait des espaces ouverts et agricoles qui les bordent.



Carte hydrographique de la commune de Penne d'Agenais



2.1.3.2. Les eaux souterraines

La commune est traversée par plusieurs systèmes d'aquifères distincts aux sensibilités propres :

- l'aquifère alluviale de la vallée du Lot : peu profonde, cet aquifère est essentiellement composé d'une alternance d'alluvions anciens et modernes étagés de diverses compositions. D'une épaisseur variable, elle est formée d'une couche superficielle limoneuse et de substrats graveleux voir argileux. La nappe est principalement alimentée par infiltration directe ;
- les aquifères profonds de l'Agenais et Quercy : composé d'une succession verticale de nappes, cet aquifère est exclusivement constitué de formations sédimentaires du Kimméridgien à l'Oligocène, semi-perméables et non connectées. Ainsi, les nappes captives de l'Oligocène, du Crétacé et du Jurassique traversant le territoire reposent sur des substrats calcaires et argilo-marneux peu perméables et fournissent des débits d'exploitation relativement variables. Elles contiennent cependant une ressource de qualité.

Seuls les réservoirs accessibles à faible profondeur sont vulnérables aux pollutions de surface. Les nappes profondes, servant à l'alimentation en eau potable de la commune de Penne d'Agenais, semblent peu vulnérables aux pollutions. L'épaisse couverture de molasses constitue une bonne protection de la nappe profonde contre les épandages fertilisants et pesticides utilisés par l'agriculture intensive.

2.1.3.3. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne

Penne d'Agenais appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques).

A cet égard, le SDAGE définit une série d'objectifs afin de répondre tant aux enjeux de bonne qualité des eaux que de la préservation des espèces piscicoles emblématiques du bassin versant, qui se traduit par la mise en place de zonage réglementaire, le classement des cours d'eau devant faire l'objet de mesures de préservation, et l'atteinte d'objectifs de qualité des masses d'eau.

La commune est donc concernée par le **SDAGE Adour-Garonne 2016-2021** approuvé en décembre 2015. Dans le cadre de l'élaboration du projet communal de Penne d'Agenais, il conviendra de prendre en considération l'ensemble des classements et objectifs définis par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 afin de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau et la préservation des axes migrateurs présents sur la commune.

Le zonage réglementaire

Les études préparatoires au SDAGE 2016-2021 ont mis en évidence des dégradations locales et ponctuelles de la qualité des eaux induites par les activités agricoles sur l'ensemble de son bassin versant. D'importantes teneurs en nitrates et phosphates ont été relevés, en particulier sur Le Boudouyssou, Le Merle et La Tancanne. Ainsi, lorsque de fortes températures estivales et un faible écoulement se conjuguent, elles favorisent un développement d'algues excessif source d'eutrophisation. Par ailleurs, ces cours d'eau souffrent d'étiage sévère en période estivale, étiage renforcé par l'importance des prélèvements en eau pour l'irrigation et l'alimentation en eau potable.

A ce titre, Penne d'Agenais est concernée par plusieurs zonages réglementaires qui permettent d'œuvrer pour une meilleure gestion de la ressource en eau, à savoir : en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** et en **Zone Sensibles à l'eutrophisation (ZS)**. La commune est également inscrite au sein de la **Zone d'alimentation en eau Potable Future (ZPF)** du « Lot du confluent de la Lémance au confluent de la Garonne (FRFR225) ». Soumis à d'importants traitements de potabilisation, cette ressource est également classée en **Zones à Objectifs plus Stricts (ZOS)**.



Le classement des cours d'eau

A Penne d'Agenais, seuls le Lot et La Tancanne, bénéficient de plusieurs réglementations favorables aux espèces migratrices. Le Lot est inscrit sur la liste des « **rivières classées** » et des « **rivières réservées** » établis par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne. La Tancanne est également identifiée en tant que « **réservoir biologique** ».

La qualité des masses d'eau

Le SDAGE a défini également des objectifs afin de répondre aux enjeux de bonne qualité des eaux. Pour ce faire, il détermine des objectifs de qualité pour l'ensemble des masses d'eau du bassin versant.

Penne d'Agenais est concernée par plusieurs masses d'eau rivière, permettant de disposer d'une vision de l'état global des eaux superficielles. Il s'agit des masses d'eau rivières « Le Boudouyssou du confluent de la Rivière au confluent du Lot (FRFR132) », « La Tancanne de sa source au confluent du Boudouyssou (FRFR674) » et « Ruisseau de Saint-Léger (FRFR132_3) ».

Au vu de la médiocre qualité écologique du Boudouyssou, le projet de SDAGE 2016-2021 tend au report des échéances d'atteinte du bon état écologique fixées au SDAGE 2010-2015 à horizon 2027. Ce dernier vise également l'atteinte d'une bonne qualité chimique du cours d'eau à horizon 2021. Concernant la masse d'eau du ruisseau de Saint-Léger, le SDAGE prévoit un maintien des échéances d'atteinte du bon état écologique (2027) et chimique (2021) fixées au SDAGE 2010-2015. En revanche, les objectifs de bon état du cours d'eau ont d'ores-et-déjà été atteints pour la masse d'eau de la Tancanne. Le SDAGE s'oriente vers un maintien des milieux en l'état à horizon 2021.

Par ailleurs, plusieurs masses d'eau souterraines ont été définies sur la commune, permettant ainsi de disposer d'une vision de l'état quantitatif et chimique des ressources souterraines :

- pour l'aquifère libre superficiel : la masse d'eau « Alluvions du Lot (FRFG023) » ;
- pour les aquifères captives : « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain (FRFG072) », « Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain (FRFG073) », « Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif (FRFG080) » et « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083) » et « Molasses du bassin du Lot (FRFG088) ».

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour chacune d'elle :

- le maintien de l'état qualitatif et quantitatif satisfaisant de la ressource à horizon 2021 pour les masses d'eau « Alluvions du Lot (FRFG023) », « Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain (FRFG073) », « Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif (FRFG080) » et « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083) » et « Molasses du bassin du Lot (FRFG088) » ;
- un objectif de bon état chimique d'ici 2021 et le maintien de l'état quantitatif satisfaisant de la ressource à horizon 2021 pour la masse d'eau « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain (FRFG072) ».



2.1.4. Un climat océanique chaud et tempéré

Penne d'Agenais par son positionnement bénéficie d'un climat océanique tempéré, caractérisé par des hivers doux, des étés chaud et humides. Il présente un hiver doux, avec des températures au mois de janvier d'environ 5°C, un été chaud et une belle arrière-saison. Les vents forts, comme d'ailleurs les journées sans ensoleillement, sont exceptionnellement rares.

Les écarts de températures entre l'été et l'hiver sont plutôt faibles. La température moyenne annuelle à Penne d'Agenais est de 12,6 °C. L'amplitude thermique n'excède pas 15,5°C, avec un minimum de 4,8 °C en janvier et un maximum de 20,3°C en août.

Les précipitations sont abondantes et bien réparties sur l'année, jusqu'à 775 mm en moyenne. Les précipitations record sont enregistrées en décembre, où elles approchent en moyenne 80 mm chaque année. En période estivale, même lors des mois les plus secs, les averses persistent et prennent souvent la forme d'orages localisés. La pluviométrie mensuelle sur la période estivale se situe en deçà des 50 mm, le mois de juillet apparaissant comme le mois le plus sec.

Malgré des conditions climatiques peu rigoureuses, Penne d'Agenais apparaît néanmoins sensible aux phénomènes climatiques particuliers tels les pluies orageuses estivales, les fortes gelées hivernales et les épais brouillards en automne. La conjonction de tous ces éléments peut participer à renforcer la vulnérabilité du territoire aux inondations et aux mouvements de terrain.

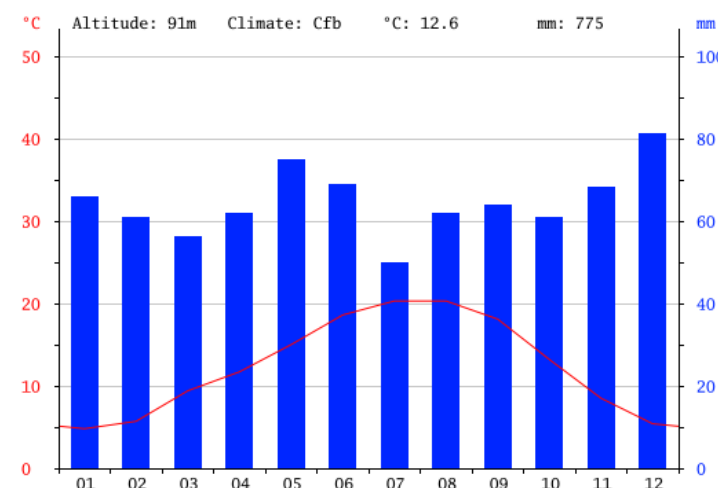


Diagramme climatique de Penne d'Agenais

2.1.5. Un potentiel énergétique

En raison de sa situation géographique et des conditions climatiques en présence, la commune de Sablons s'inscrit dans un contexte favorable au développement des énergies renouvelables solaires, éolien ou encore géothermique.

2.1.5.1. Un fort potentiel solaire

Penne d'Agenais dispose d'un ensoleillement favorable au développement de l'énergie solaire, avec un gisement potentiel de l'ordre de 1500 à 1600 Kwh/m²/an. Avec en moyenne de 1900 heures d'ensoleillement par an, il pourrait être produit jusqu'à 110 kwh/m²/an d'électricité (solaire photovoltaïque) et 430 kwh/m²/an de chaleur (solaire thermique). Le développement de tels dispositifs sur Penne d'Agenais apparaît donc pertinent. Toutefois, l'opportunité de leur développement devra être envisagée au regard des caractéristiques paysagères et architecturales de chaque quartier, permettant ainsi de participer à la préservation de leur identité.

2.1.5.2. Un potentiel éolien terrestre qui reste à être précisé

La cartographie du gisement éolien établie par l'ADEME et le Conseil Régional d'Aquitaine lors de l'élaboration du SRCAE révèle l'existence d'un important gisement éolien régionale. Toutefois, dans l'attente d'étude plus fines permettant d'identifier les zones favorables au développement éolien sur le territoire régional, il apparait difficile de se prononcer sur l'opportunité d'un développement de l'éolien.

2.1.5.3. Un potentiel géothermique basse énergie considérable

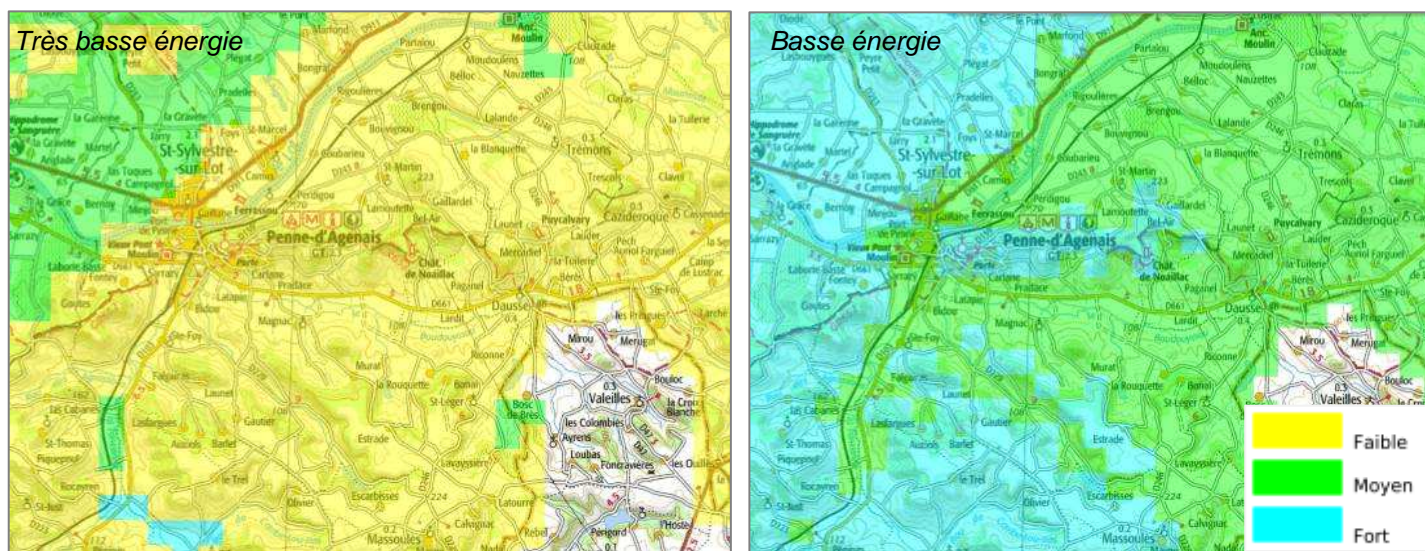
La géothermie est une énergie locale, basée sur la récupération de la chaleur de la terre par l'exploitation des ressources du sous-sol, qu'elles soient aquifères ou non. La prise en compte de la notion de territoire est particulièrement importante dans le cas de l'énergie géothermique.

Selon la présence ou non d'un aquifère au niveau du site visé, et la température de la ressource, plusieurs technologies d'exploitation de la chaleur sont envisageables :

- par échange direct de la chaleur : La ressource est généralement un aquifère dit profond, la température augmentant avec la profondeur dans le sous sol (géothermie qualifiée de basse énergie, ressources comprises entre 30 et 90 °C) ;
- avec utilisation de pompe à chaleur (PAC), lorsque la température de la ressource ne permet pas un usage direct (géothermie qualifiée de très basse énergie, température de ressource inférieure à 30 °C) : cette solution est soit superficielle (avec des échangeurs horizontaux), soit profonde (avec des sondes verticales).

Les analyses du potentiel géothermique menées sur le Bassin aquitain par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a permis de mettre en évidence l'existence d'un potentiel très basse et basse énergie adapté à la production de chaleur. Se situant sur des terrains sédimentaires anciens datant du Crétacé, Penne d'Agnais bénéficie de sols poreux favorables à la formation de réservoirs géothermiques offrant un potentiel très basse énergie. **La commune dispose d'un sous-sol riche en calories dont la valorisation pourrait être envisagée, dans le cadre de projet d'intérêt collectif notamment.**

Le potentiel géothermique du territoire



Source : geothermie-perspective.fr

2.2. Les caractéristiques des milieux naturels

Au regard de la diversité des espaces naturels et semi-naturels, la commune de Penne d'Agenais dispose d'un patrimoine environnemental reconnu, induisant notamment la mise en place de divers périmètres d'inventaire ou de protection. Outre ces espaces caractéristiques accueillant une diversité biologique remarquable, la commune accueille de milieux naturels plus ordinaires, organisés sous la forme d'une mosaïque d'espaces ouverts et semi-ouverts favorables à la biodiversité ordinaire.

2.2.1. Les Sites Natura 2000

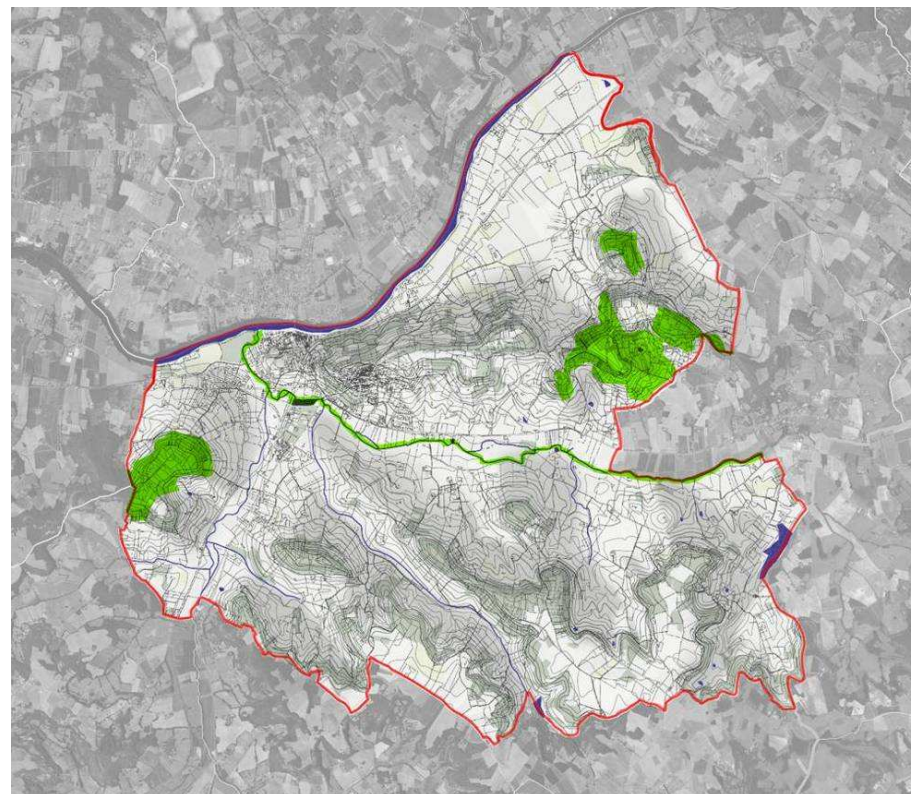
La commune compte deux zones Natura 2000 sur son territoire : Le site les « Plateau de Lascrozes et Coteaux du Boudouyssou » et le site « Le Boudouyssou ».

Le site Natura 2000 **Le Boudouyssou (FR7200737)** couvre l'ensemble du réseau hydrographique du Boudouyssou, soit près de 236 hectares. Sur son parcours le cours d'eau offre une succession de milieux naturels composés d'eau douce intérieure, de marais, de bas-marais et de tourbières ainsi que de boisements humides caducifoliées. Il a été proposé comme Site d'Importance Communautaire en 2002 pour la présence de milieux favorables au **Vison d'Europe** (*Mustela lutreola*). Il a été reconnu comme Zone Spéciale de Conservation très récemment, en 2014.

Le site des massifs accueille divers ensembles d'habitats prioritaires caractéristique des cours d'eau au système marno-calcaire. A noter la présence de diverses espèces d'importance communautaire à l'image du **Bouvière** (*Rhodeus amarus*) et **Toxostome** (*Parachondrostoma toxostoma*) ou encore **l'Ecrevisse à pattes blanches** (*Austropotamobius pallipes*).

Dans le but de garantir la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire face à une pression des activités humaines grandissantes (activités d'estive ou encore touristique), un Document d'Objectifs (DOCOB) devrait être élaboré dans les années à venir.

Carte des zones NATURA 2000



Le site Natura 2000 **Plateau de Lascrozes et Coteaux du Boudouyssou (FR7200736)** couvre près de 1 128 hectares et s'étend sur 8 communes dont Penne d'Agenais. Le site comprend plusieurs coteaux calcaires boisés composés de chênes pubescents et, en auréole sur les versants, des pelouses plus ou moins embroussaillées où se rencontre **une grande diversité d'orchidées d'intérêt communautaire ou régionale** : la Marguerite de Saint-Michel et le Colchique d'automne. La présence de plus d'une **quarantaine d'espèces d'oiseaux dont diverses espèces migratrices d'importance communautaire** a été l'élément moteur de sa dénomination en ZPS en 2006, tels l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pichou, l'Alouette lulu, ou encore le Faucon crécerelle.

Le site des massifs accueille divers ensembles d'habitats prioritaires formant une mosaïque d'espaces ouverts et boisés. On y retrouve des habitats favorables au **Damier de la Succise** (*Eurodryas aurinia*) ou encore à l'**Ecaille chinée** (*Callimorpha Quadripunctata*), à savoir des **Pelouses sèches** semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (N 6210) ou encore de Pelouses rupicoles calcaires (N 6110). Des espaces boisés favorables au Grand Capricorne (*Cerambix cerdo*) et au Lucane cerf-volant *Lucanus cervus* sont également présents tels les **Aulnaies-frênaies** à Laïches espacées des petits ruisseaux (N 91 EO- 8*) ou encore les **Frênaies de ravins** hyperatlantiques à Scolopendre (N 9180-2*). A noter que la présence d'anciens grottes particulièrement appréciés des chauves souris ont favorisé la présence de **Grand et petit Rhinolophe** (*Rhinolophus ferrumequinu* et *Rinolophus hipposideros*) ainsi que du **Grand Murin** (*Myotis myotis*), espèces particulièrement rare.

Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été élaboré et a mis en évidence la présence de milieux de qualités dans des états de conservation globalement satisfaisants. Toutefois, l'extrême sensibilité des milieux identifiés suggèrent la mise en place de mesures de préservation des habitats présents afin de garantir la conservation des espèces remarquables qui y sont inféodées.



Bouvière



Ecrevisse à pattes blanches



Vison d'Europe



Fauvette pichou



Damier de la Succise



Marguerite de Saint-Michel



Faucon crécerelle

2.2.2. Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F)

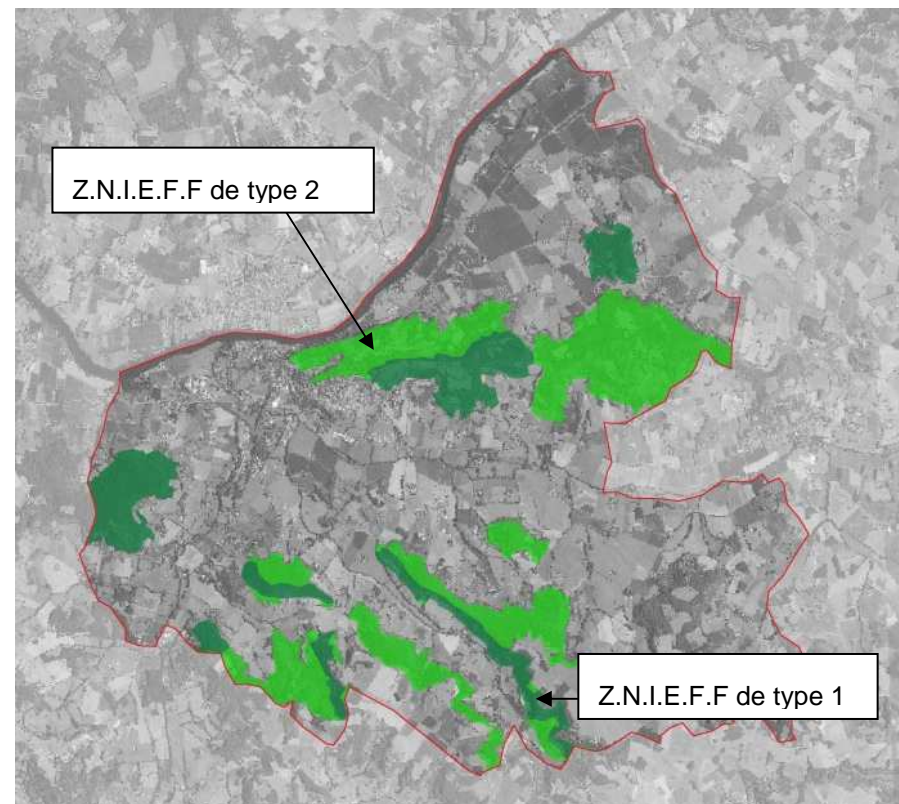
La commune compte plusieurs Z.N.I.E.F.F sur son territoire, à savoir :

- **Trois Z.N.I.E.F.F de type 1** : Plateau de Lascrozes (720012900), Plateau de Saint-Michel (720012960) et le Pech de Saint-Martin-des-Cailles (720030012)
- **Trois Z.N.I.E.F.F de type 2** : Coteaux d'Auradou et de Penne d'Agenais (720020108), Chaîne des pechs de Penne d'Agenais à Bourlens (720030008) et Pelouses calcaires d'Auradou et de Penne d'Agenais (720020109).

Ces ZNIEFF disposent d'un intérêt écologique majeur et accueillent **de nombreux habitats naturels caractéristiques des milieux calcaires devenus rares à l'échelle régionale et nationale**. Elles comprennent de nombreux habitats naturels caractérisés en partie par des **boisements de chênes pubescents thermophiles**, des **pelouses méso-xérophiles** ou encore des **landes à genévrier** relativement bien préservés offrant une grande diversité floristique. S'y développent de nombreuses **pelouses riches en orchidées**, dont certaines sont rares en Aquitaine et/ou Lot-et-Garonne. Ces ensembles très peu dégradés pour l'essentiel sont à l'origine d'une **flore thermophile**, diversifiée, peu commune, parfois méridionale ou sub-méditerranéenne, et souvent **en limite d'aire de répartition**.

A titre d'exemple, avec près de 31 espèces d'orchidées, la **Z.N.I.E.F.F modernisée de type 1 du Plateau de Lascrozes (720012900)** constitue l'un des sites les plus riches et les plus diversifiés en orchidée de la région.

Par ailleurs, les pentes marno-calcaires **de la Z.N.I.E.F.F de type 1 du Pech de Saint-Martin-des-Cailles (720030012)**, permettent l'installation d'une flore en limite d'aire de répartition, comme *Leuzea conifera* (protégée en Aquitaine).



La Z.N.I.E.F.F de type 2 des Coteaux d'Auradou et de Penne d'Agenais (720020108), accueille également la Sabline des chaumes et la Tulipe jaune, espèces végétales protégées au niveau national. Les **Pelouses calcaires d'Auradou et de Penne d'Agenais (720020109)** établis en continuité forment un ensemble de pelouses calcaires et d'ourlets préforestiers thermophiles de grand intérêt botanique.

A noter que la **Z.N.I.E.F.F de type 2 de Chaîne des pechs de Penne d'Agenais à Bourlens (720030008)** accueille aussi d'autres milieux remarquables tels les prairies méso-hygrophiles riches en *Ophioglossum vulgatum*, des boisements basophiles de pente à chênes pubescents avec *Neotia nidusavis* ou des rochers calcaires suintants à *Adiantum capillus veneris*. Ces pechs sont relativement peu exploités pour l'agriculture, la sylviculture ou l'urbanisation. Ils constituent à ce titre des îlots de biodiversité dans un contexte environnant très agricole.

A noter qu'au-delà de leur grand intérêt écologique, ces espaces disposent également d'un intérêt paysager important et offrent des points de vue remarquables sur la plaine du Lot et du Boudouyssou. Leur préservation semble en ce sens répondre aux enjeux de préservation des milieux naturels sensibles et des paysages identitaires.

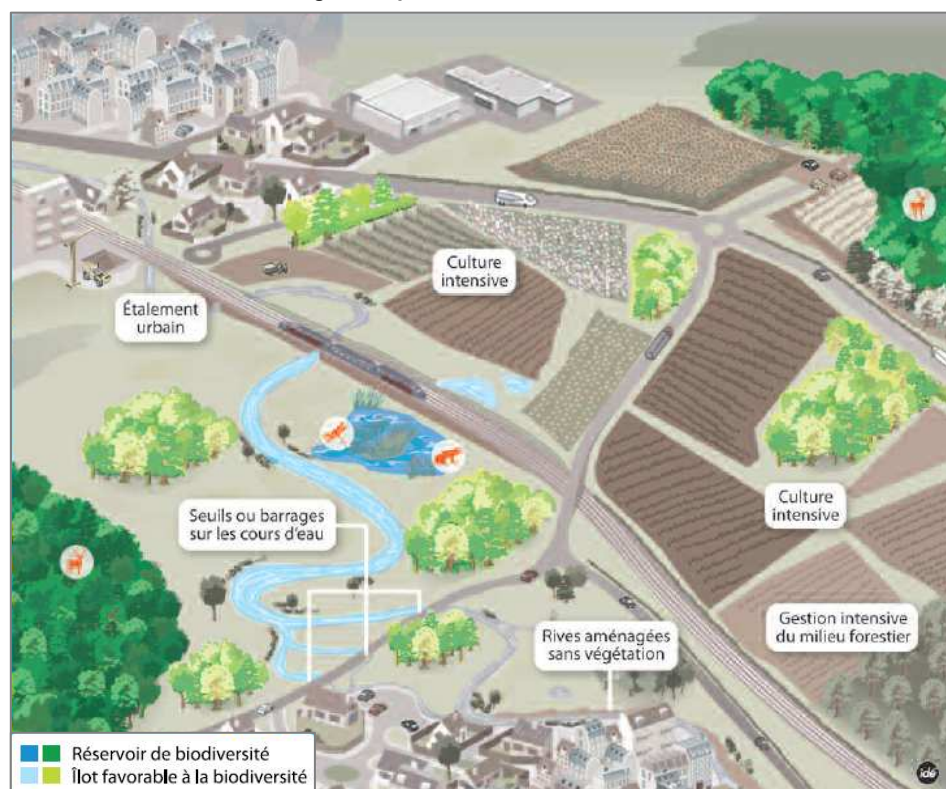
2.3. Les espaces ordinaires de la Trame Verte et Bleue (TVB)

2.3.1. Contexte et définition

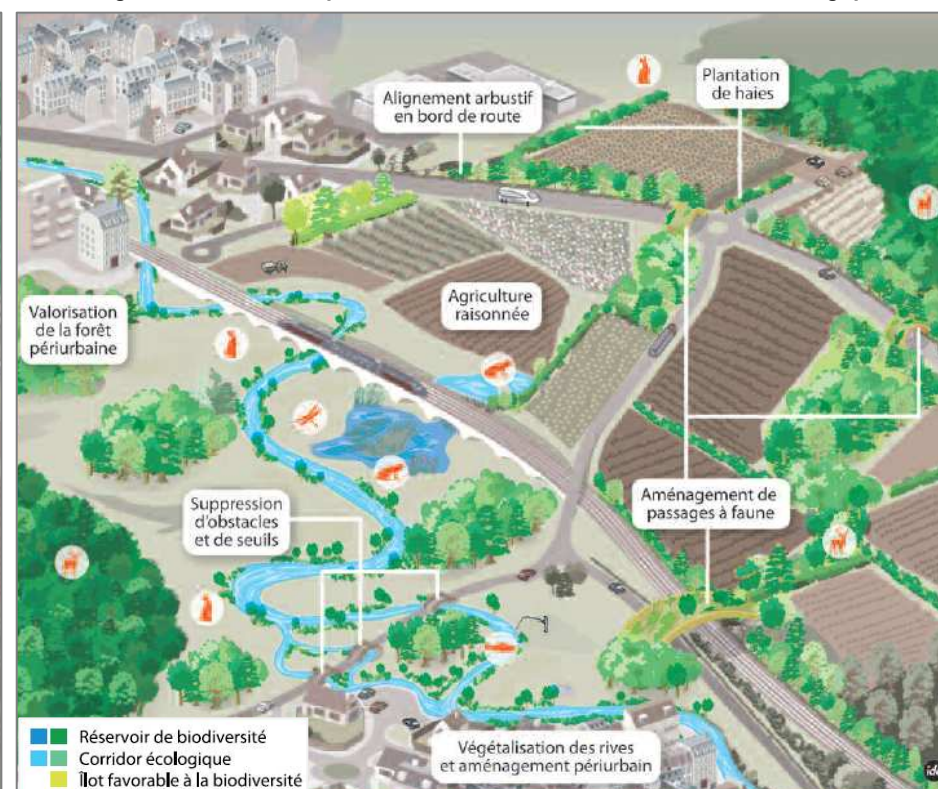
2.3.1.1. Un outil d'aménagement permettant de préserver la biodiversité

La **Trame verte et bleue** (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à maintenir et à reconstituer un **réseau écologique** sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique. La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire.

Territoire fragmenté peu favorable à la biodiversité



Aménagement du territoire permettant la restauration des continuités écologiques



Même si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des **objectifs écologiques**, elle permet également d'atteindre des **objectifs sociaux et économiques**, grâce au maintien de **services rendus par la biodiversité** (régulation du climat, amélioration de la qualité des sols, bénéfices pour l'agriculture, épuration des eaux, régulation des crues...), grâce à la **valeur paysagère** et

culturelle des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

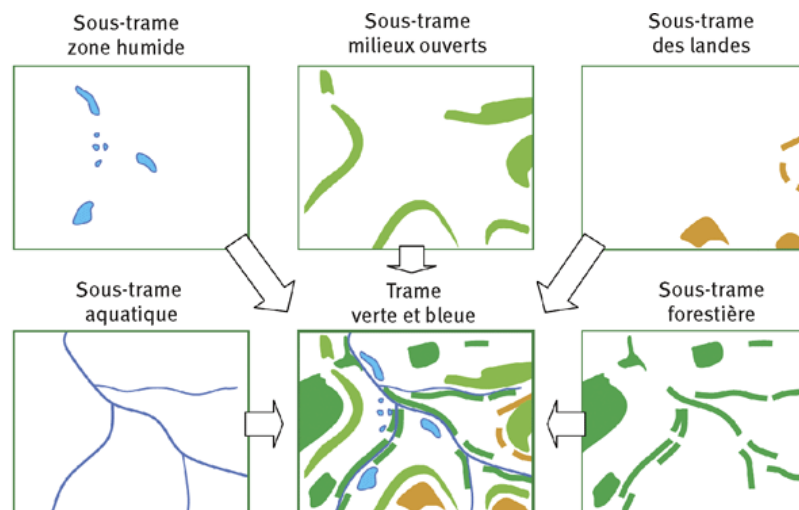
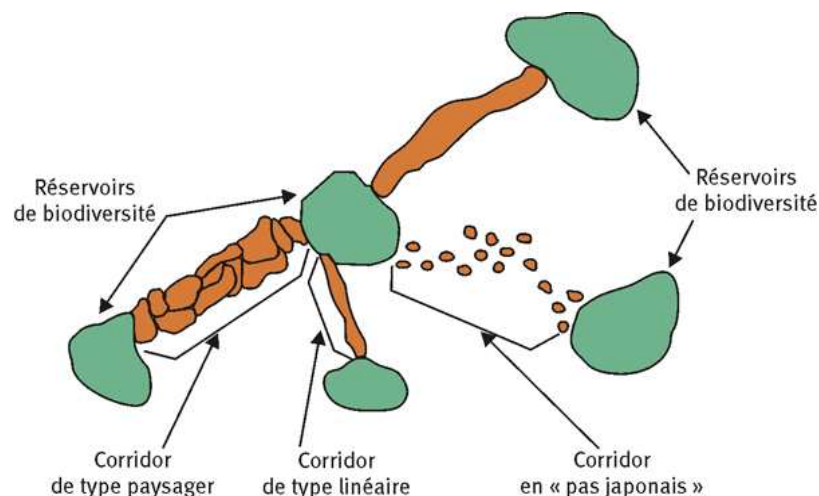
2.3.1.2. Définitions

La **Trame verte et bleue** est un **réseau** formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques**, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Elle est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines. **Les continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors**. La définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est donnée par l'article L.371-1 II et R.371-19 II et III du code de l'environnement.

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie, et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Les **corridors écologiques** assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la structure des milieux supports de ces corridors, ils peuvent prendre la forme de corridors linéaires (haies, boisements,...), de corridors paysagers (mosaïque de milieux supports de déplacements), de corridors en « pas japonais » (taches de milieux relais).

Afin de permettre une meilleure appréhension du fonctionnement écologique des milieux et leurs espèces, les continuités écologiques sont classiquement déclinées en **sous-trames**, chaque sous-trame étant constitué par un ensemble de milieux présentant des similitudes écologiques et utilisés par les mêmes groupes d'espèces.

Les différentes composantes de la trame verte et bleue et leur hiérarchisation



Source : Document cadre – Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

2.3.1.3. Le cadre réglementaire

La stratégie Nationale pour la Biodiversité, mise en place par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est déclinée :

- dans le **code de l'urbanisme** (art. L.110, L.121-1 et suivants, L.122-1-1 et L.123-1 et suivants). Les documents d'urbanisme doivent assurer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».
- dans le **code de l'environnement** (art L.371-1 et suivants) : « *la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

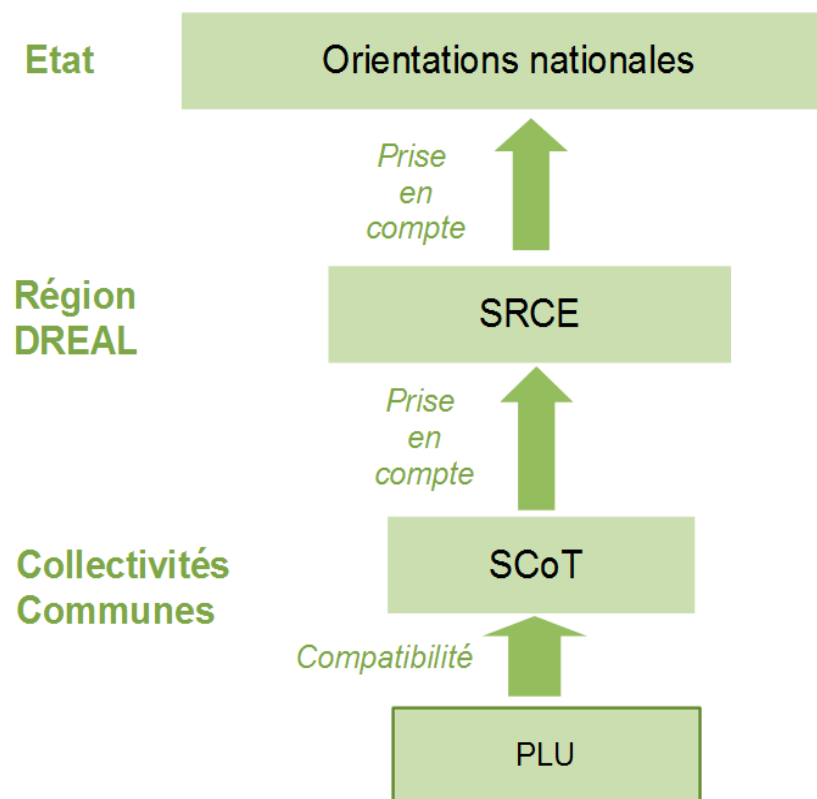
2.3.1.4. La hiérarchie des normes

La trame verte et bleue se décline à plusieurs échelles. Pour cela, une hiérarchie des normes existe entre les différents documents, entre lesquels un rapport de compatibilité ou de prise en compte doivent être respectés (voir ci-après).

Cette hiérarchie des normes implique notamment que tout document d'urbanisme local qui est révisé doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dans un délai de 3 ans suivant son approbation, et doit être compatible avec le SCoT approuvé (qui lui-même prend en compte le SRCE), s'il existe.

La « prise en compte » implique de ne pas ignorer les objectifs généraux du document supérieur. Le rapport de « compatibilité » exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

La hiérarchie des normes



Source : MEDDTL

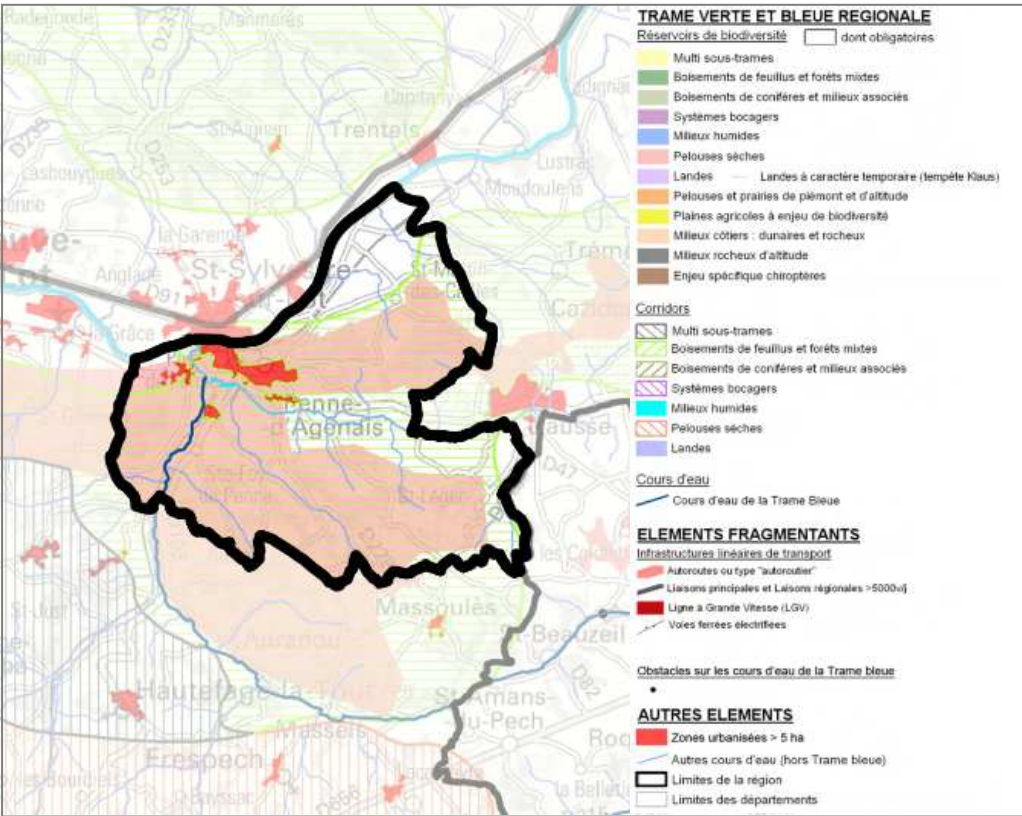
2.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Aquitaine et Midi-Pyrénées



La commune de Penne d'Agenais situé à l'interface de la région aquitaine et Midi-Pyrénées. Elle est ainsi concernée tant par le SRCE Aquitaine que le SRCE Midi-Pyrénées. Seule le SRCE Midi Pyrénées est à ce jour adopté.

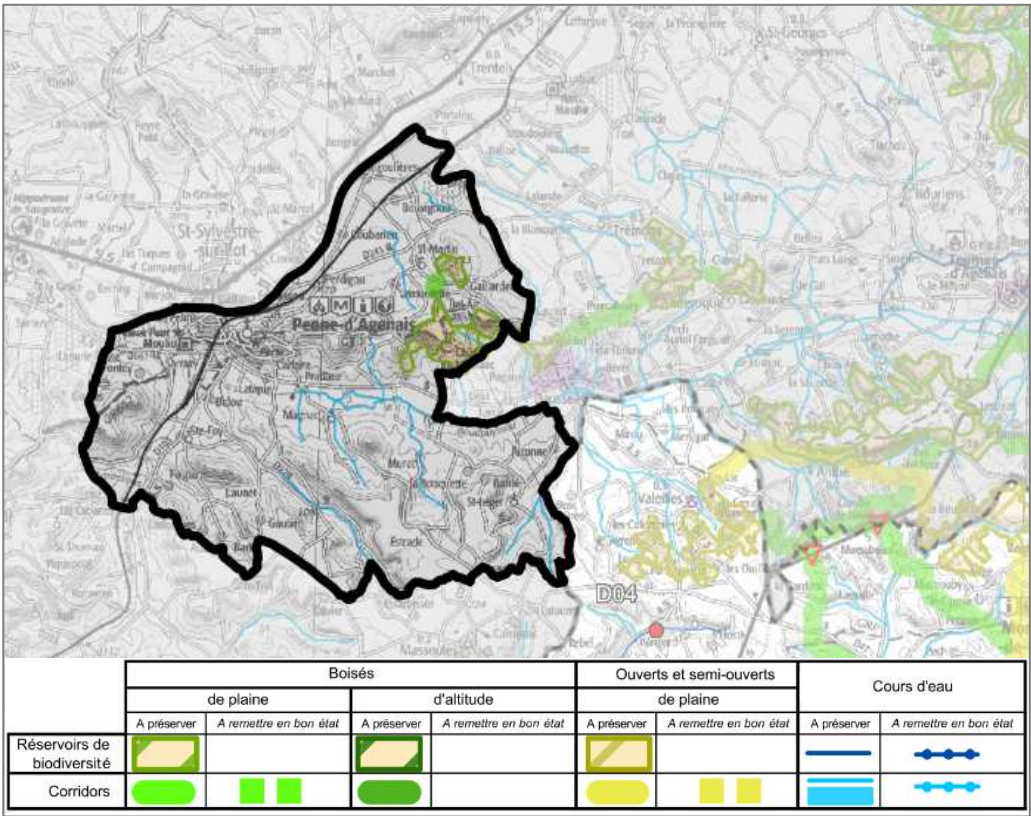
Penne d'Agenais se situe à l'interface de plusieurs réservoirs de biodiversité dit de plaine, composés d'une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts, alternant boisements et pelouses sèches calcicoles. Le réseau hydrographique du Boudouyssou et de la Tancanne semble également former une continuité aquatique d'importance supra-communale reliant divers réservoirs aquitains et Midi-Pyrénéens.

Le SRCE Aquitaine



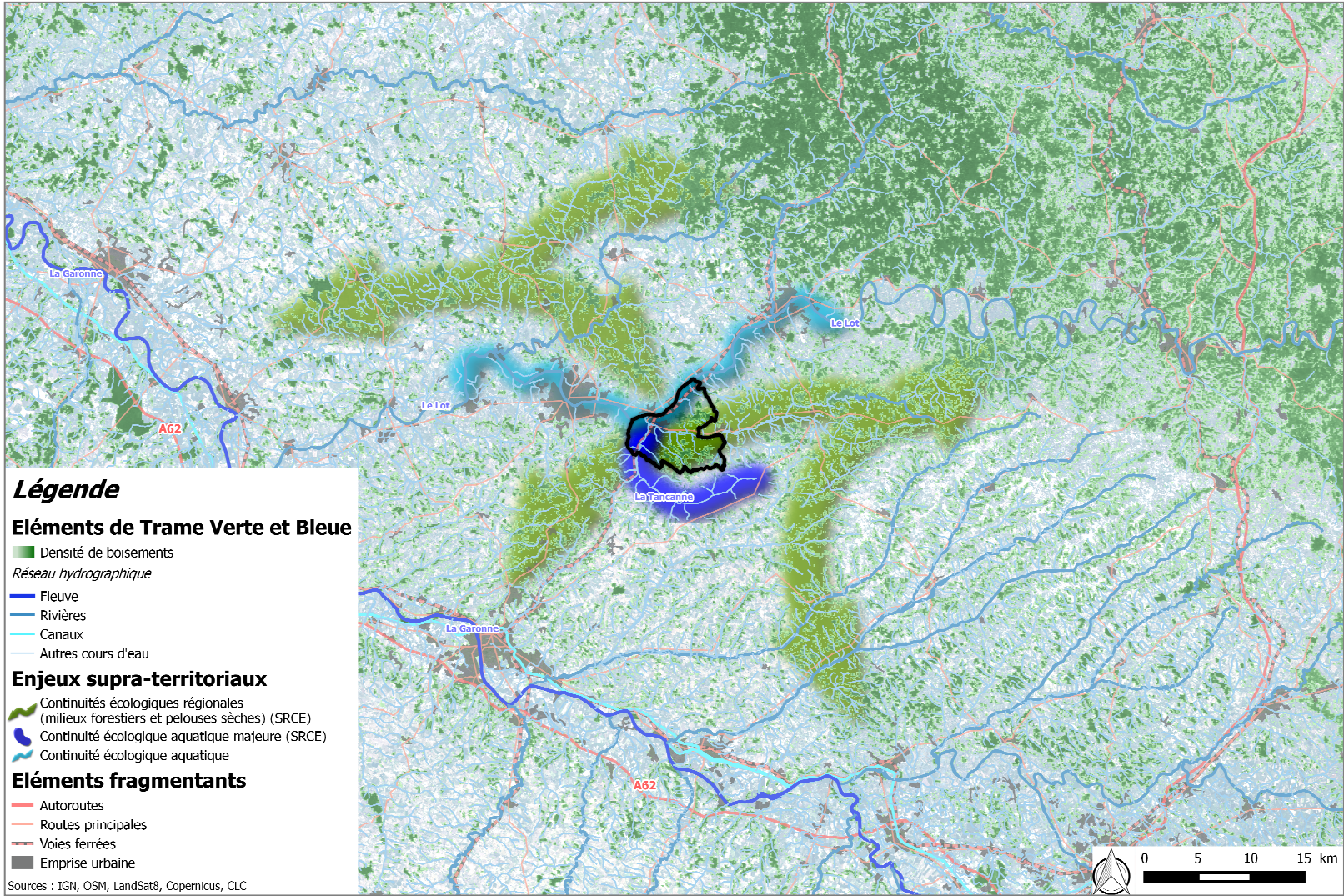
Source : SRCE Aquitaine et SRCE Midi-Pyrénées.

Le SRCE Midi-Pyrénées





En tant que commune d'interface, Penne d'Agenais dispose d'un rôle déterminant dans le déplacement des espèces et leur développement. Elle est inscrite à l'interface de continuités régionales, dont la liaison est garantie par une trame de milieux boisés et ouverts d'intérêt régional. Elle est donc de ce point de vue, une commune à enjeu.



Synthèse des enjeux supra-territoriaux

2.3.3. La TVB de Penne d'Agenais

La représentation de l'occupation du sol de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

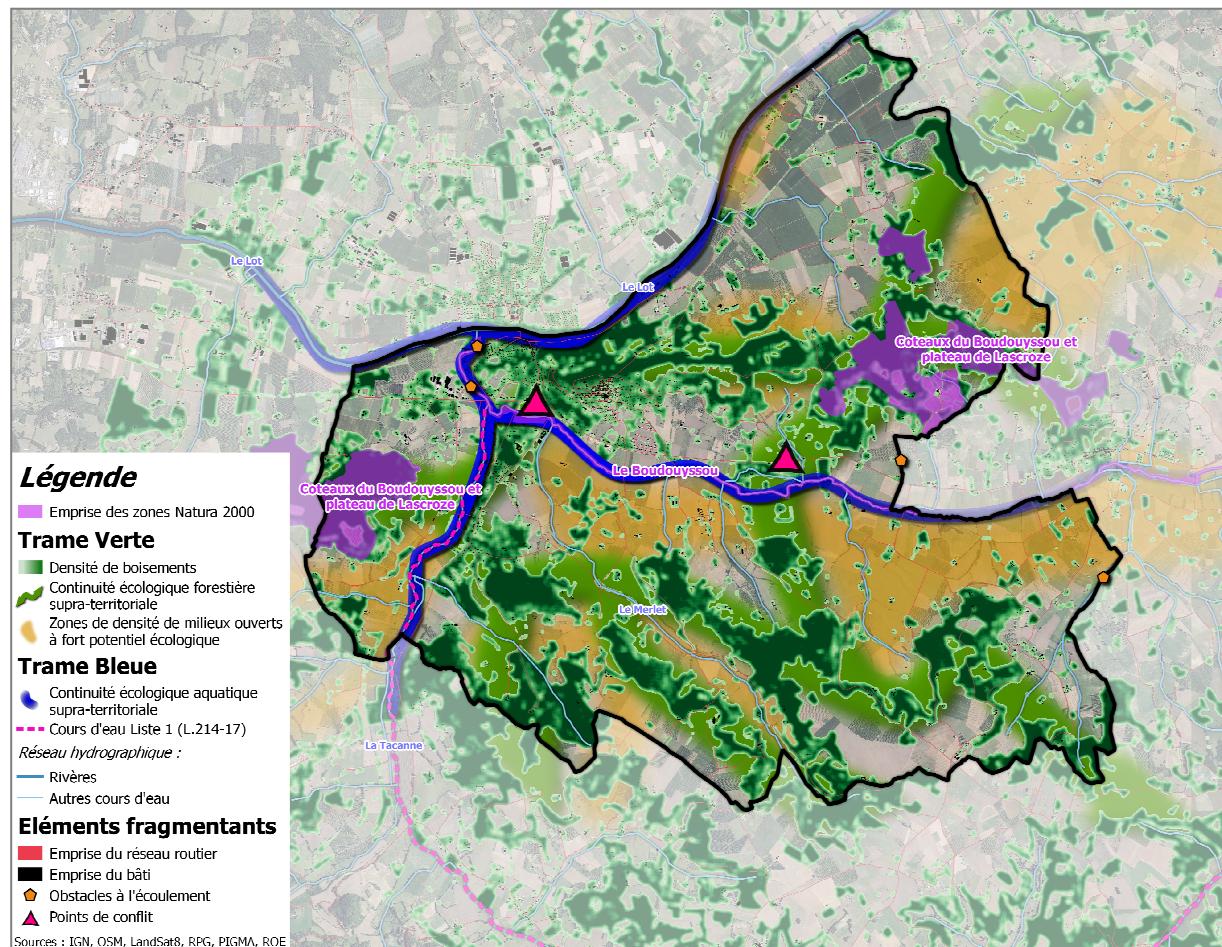
- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles ou de pelouses sèches calcaires identifiés comme réservoirs de biodiversité aux SRCE,
- **Les espaces boisés** plus ordinaires qui offrent des perméabilités aux déplacements aux espèces forestières venant des territoires périphériques,
- **Le Lot, la Tancanne, le Boudouyssou et leur annexe hydraulique**, identifiés comme zones de déplacement privilégiées pour de nombreuses espèces aquatiques d'intérêt communautaire.

La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit au sein des périmètres de protection (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) présents à Penne d'Agenais.

Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communal attractif pour les espèces forestières. Les espaces agricoles établies à l'interface des cours d'eau et boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques et pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore, il semble indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés en milieux humides et ouverts** semble être un enjeu majeur.

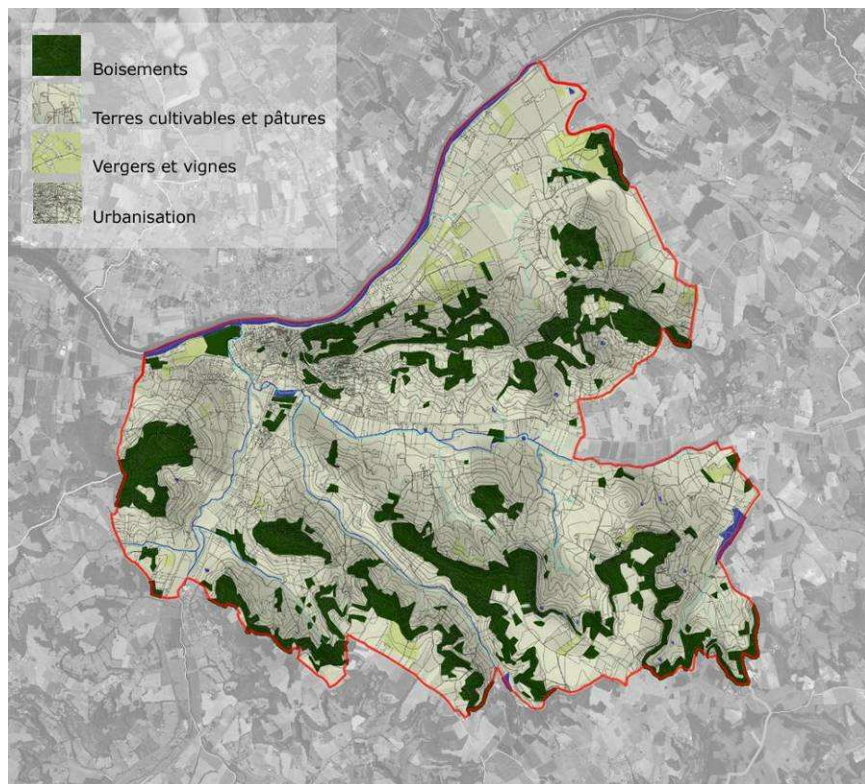
Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau. Afin d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espaces forestiers pouvant occuper le territoire, il semble opportun **de préserver voir consolider les ensembles boisés d'ores-et-déjà établies, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.



Synthèse des continuités écologiques communales

2.4. Les grandes entités paysagères du territoire

2.4.1. Les composantes paysagères du territoire



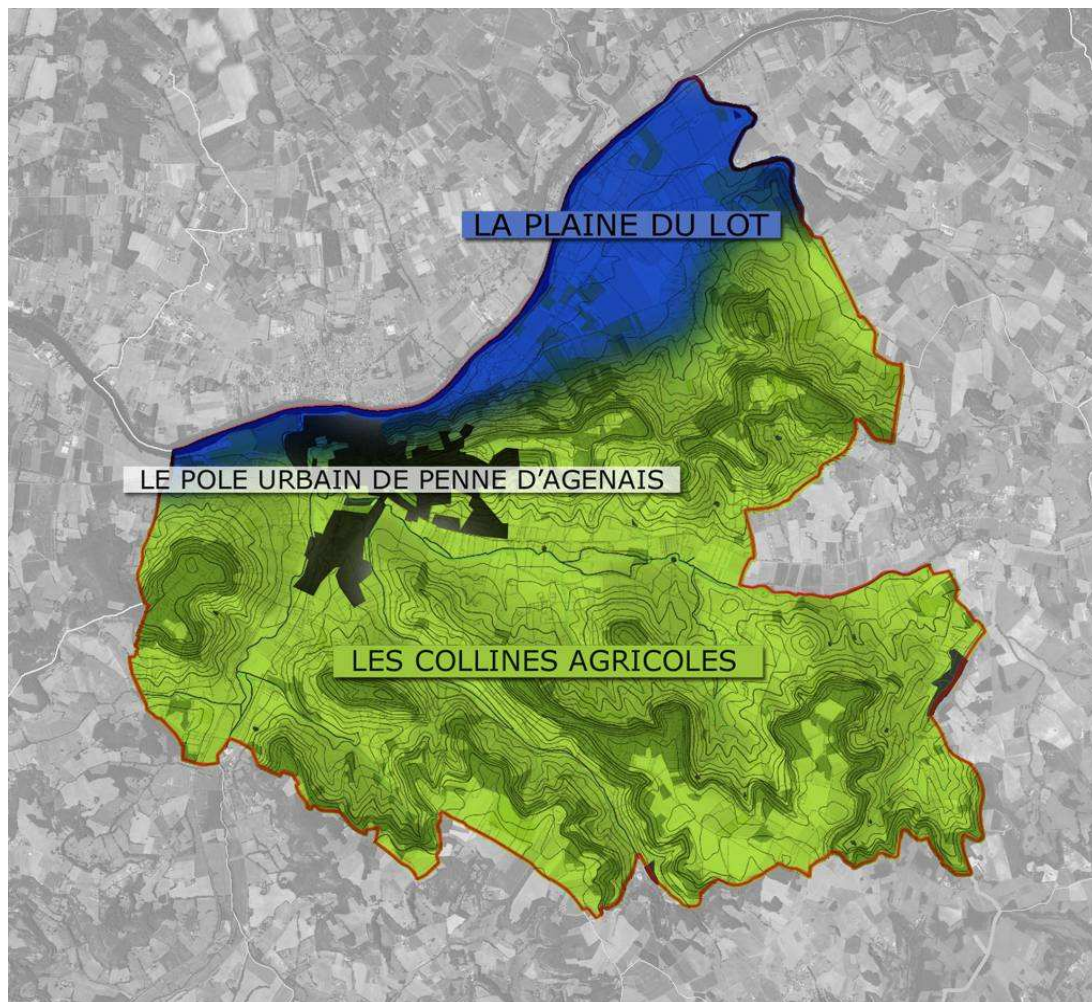
Carte des composantes paysagères de la commune de Penne d'Agenais

En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

On remarque ainsi que la commune de Penne d'Agenais est structurée par trois entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces planes et agricoles qui bordent le Lot, la deuxième est formée par les collines agricole et habitée qui compose une grande partie du territoire communal et la troisième est constituée par le pôle urbain de Penne d'Agenais qui domine le territoire.

2.4.2. Un territoire structuré en trois grandes entités

Il se dessine donc trois entités paysagères majeures sur le territoire communal de Penne d'Agenais. La première est constituée par la plaine du Lot, la deuxième compose une grande partie du territoire communal dans de belles collines agricoles et enfin le pôle urbain de Penne d'Agenais fait le lien entre les deux.



Carte des entités paysagères de la commune de Penne d'Agenais

2.4.2.1. La plaine du Lot

- **Les berges du Lot**

Le Lot est bordé par une ripisylve composée d'arbres de haut jet. Ce couvert végétal offre un cadre particulier et intimiste en lien direct avec l'eau. Les ambiances paysagères qui s'en dégagent sont uniques sur la commune et participent ainsi à sa valorisation paysagère. Cependant les accès aux berges sont rares. Une valorisation de ces derniers pourrait être mise en place afin de révéler ces espaces remarquables aux plus grand nombre.



Un monde secret et remarquable aux accès difficiles

- **La ripisylve du Lot**

Le Lot constitue la limite Nord du territoire communal en permettant le développement d'une ripisylve de largeur variable. La végétation qui l'accompagne forme de grands boisements linéaires qui se dessinent au milieu de la plaine agricole. Ces boisements sont constitués d'arbres à bois tendres (Saules, peupliers, frênes...). Les ambiances paysagères qui s'en dégagent sont uniques sur la commune et participent ainsi à sa valorisation paysagère. De plus, ces espaces, outre le fait qu'ils accueillent des peuplements biologiques parfaitement originaux, ont un intérêt en tant que corridor biologique et permettent des continuités fonctionnelles sur de longues distances et à travers différents territoires. Cette ripisylve joue aussi un rôle essentiel dans la régulation des débits des cours d'eau et dans le maintien des berges.



Une ripisylve qui révèle la présence du Lot

- **La végétation humide de la plaine**

Les vastes étendues d'apparence monotone de la plaine permettent au regard de s'accrocher aux ruptures linéaires comme les ripisylves. Les bosquets isolés et les haies qui accompagnent les noues sont des éléments paysagers très importants. Ils se composent essentiellement de frênes, saules, aulnes et peupliers. Ils accompagnent les fossés qui bordent les routes et ceux qui accueillent les ruisseaux en les révélant ainsi. De plus, ils jouent aussi un rôle écologique très important.



Une plaine marquée par la présence d'une végétation humide

- **Une urbanisation récente à maîtriser**

Le port de Penne d'Agenais constitue un pôle urbain important dans la plaine du Lot en contact avec la rivière. Le bâti y est de bonne qualité et s'implante de manière dense en bordant le Lot. On remarque plus à l'Est un développement pavillonnaire récent qui contraste avec l'habitat traditionnel du port. Le lotissement des Allemans offre une covisibilité très importante depuis la plaine ouverte. Un travail d'intégration paysager est nécessaire sur ce site d'enjeux forts.



Un développement urbain récent qui impacte largement la plaine du Lot vers Penne d'Agenais

Les berges du Lot, au même titre que l'habitat diffus de l'ensemble du territoire communal, est de bonne qualité architectural et de manière groupée.



Un habitat ancien sur les berges du Lot

2.4.2.2. Les collines agricoles

- **Les rivières et ruisseaux**

Les ruisseaux, qui modèlent le paysage, créent des milieux favorables à une faune et une flore particulière. La préservation de leurs abords est donc à prendre en compte. Il en sera de même pour leur mise en valeur. Ces bandes boisées constituent des éléments marquants et structurants des paysages des collines.



Une réserve écologique et une richesse paysagère pour la commune



Une riche ripisylve qui dessine le talweg des collines agricoles

- **Les espaces agricoles des coteaux et du fond des vallons**

Au sein de ce territoire à dominante rurale, l'agriculture constitue l'activité prépondérante en termes d'occupation d'espace. De fait, les terres des collines ont une vocation agricole très marquée. Les pratiques agricoles intensives de la commune de Penne d'Agenais ont créé un paysage très épuré et homogène. Le moindre espace semble être maîtrisé aux seules fins agricoles. C'est donc l'activité agricole qui façonne et détermine le devenir de ces espaces. Les grandes étendues agricoles s'étendent sur les collines en dessinant de douces ondulations.



Des espaces agricoles qui s'ouvrent sur les reliefs du territoire communal

On trouve encore les traces d'un maillage bocager plus ou moins bien conservé sur le territoire communal. Ces éléments paysagers marquent fortement les ambiances des espaces agricoles. Ils ont aussi un intérêt écologique important car ils forment de véritables réservoirs de biodiversité dans ces espaces anthropisés. Ces structures paysagères identitaires sont donc à préserver.



Un maillage bocager qui dessine les pentes des collines agricoles



Un maillage bocager de qualité qui fait le lien entre les ripisylves et les boisements des crêtes

Les vergers servent bien souvent de transition entre les espaces cultivés et les pâtures implantées sur les coteaux, et les boisements des crêtes. Ces éléments paysagers ont aussi un rôle important dans la richesse et la diversité paysagère du territoire communal.



Des vergers qui animent les pentes des coteaux

Les lacs collinaires sont nombreux sur le territoire communal. Ils forment des réserves d'eau à flancs de coteaux en favorisant le développement d'une faune et d'une flore spécifique. De plus, les étendues planes des retenues contrastent avec les reliefs des collines dans lesquels ils s'implantent. Cette confrontation met alors en exergue les douces ondulations du socle communal.



Les retenues collinaires des coteaux

Le relief marqué du territoire communal offre de très belles perspectives sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement sur le bourg de Penne d'Agenais qui le domine. Cette forte covisibilité implique un développement urbain maîtrisé et intégré de manière forte dans le paysage communal.



Un territoire ouvert et des reliefs qui offrent de très belles perspectives sur le bourg de Penne

- **L'urbanisation des collines**

Les collines dans leur grande majorité restent préservées de l'urbanisation nouvelle. L'implantation du bâti traditionnel est intimement liée à la structure topographique et paysagère du territoire communal. Les fermes jalonnent régulièrement les pentes et ondulations et sont ceinturées par de petits boisements denses. Leur implantation se fait majoritairement en haut des collines et sur les replats en milieu de pente. Elles s'attachent à suivre les courbes de niveau en formant des structures compactes.



Un habitat traditionnel de qualité

Les nouvelles constructions se retrouvent particulièrement le long des axes de circulation. L'implantation de ces extensions récentes se fait en décalage avec l'implantation du bâti traditionnel de manière éparse et sans organisation par rapport à la pente. Elle est constituée essentiellement de pavillons relativement récents. En termes de paysage mais aussi d'identité territoriale, ce type de répartition urbaine est à contrôler car il tend à amoindrir la qualité et la cohérence paysagère du territoire de la commune. En effet, l'étalement pavillonnaire, qui reprend une typologie architecturale standardisée, tend à banaliser les paysages naturels et agricoles. L'espace devient alors un agglomérat de composantes très différentes complètement déconnecté de l'identité propre du territoire de vie. D'autre part, l'utilisation non économe de l'espace entraîne des coûts supplémentaires pour la création et la gestion des réseaux.



Une typologie d'habitat qui tranche avec les bâtiments traditionnels

Du fait de l'important relief, les nouvelles habitations offrent une forte covisibilité. Un travail d'intégration paysagère est nécessaire afin de ne pas dénaturer le caractère rural fort du territoire communal.



Une covisibilité importante depuis les reliefs agricoles

Un travail d'intégration paysagère sur les bâtiments agricole pourrait être mise en œuvre afin de limiter leur impact paysager et favoriser leurs intégrations dans le territoire communal.



Une intégration paysagère des bâtiments agricoles difficile

- **Les boisements des sommets des collines**

La crête et le haut des coteaux sont densément boisés par des arbres de hauts jets. Ils forment une bande de largeur variable qui dessine le haut des pentes, marquant ainsi le basculement vers les plateaux plus hauts. Ces boisements sont implantés sur les pentes les plus raides du coteau. Ils sont constitués en majorité de très beaux sujets de chênes pédonculés. Ces masses boisées qui chapotent les collines servent de repères dans le paysage communal et sont aussi de véritables réservoirs écologiques pour une riche faune et flore.



Un point de mire et une accroche visuelle sur le territoire communal

Depuis les hauteurs des collines et au travers de la végétation riche des crêtes s'ouvre des fenêtres sur le territoire communal. Ces perspectives nous positionnent dans la commune.



Des fenêtres sur le territoire communal

Les lisières qui bordent les plateaux sont nettes et bien entretenues. Elles marquent une rupture franche d'une sous entité paysagère à une autre.



Une lisière nette depuis le plateau

- **Les vergers du plateau**

Les plateaux accueillent des vastes étendues de vergers et de surfaces cultivées. Ces espaces ouverts forment un contact remarquable entre la terre et le ciel.



Les vergers et les terres cultivables, un espace plan remarquable

- **Un patrimoine vernaculaire riche et varié**

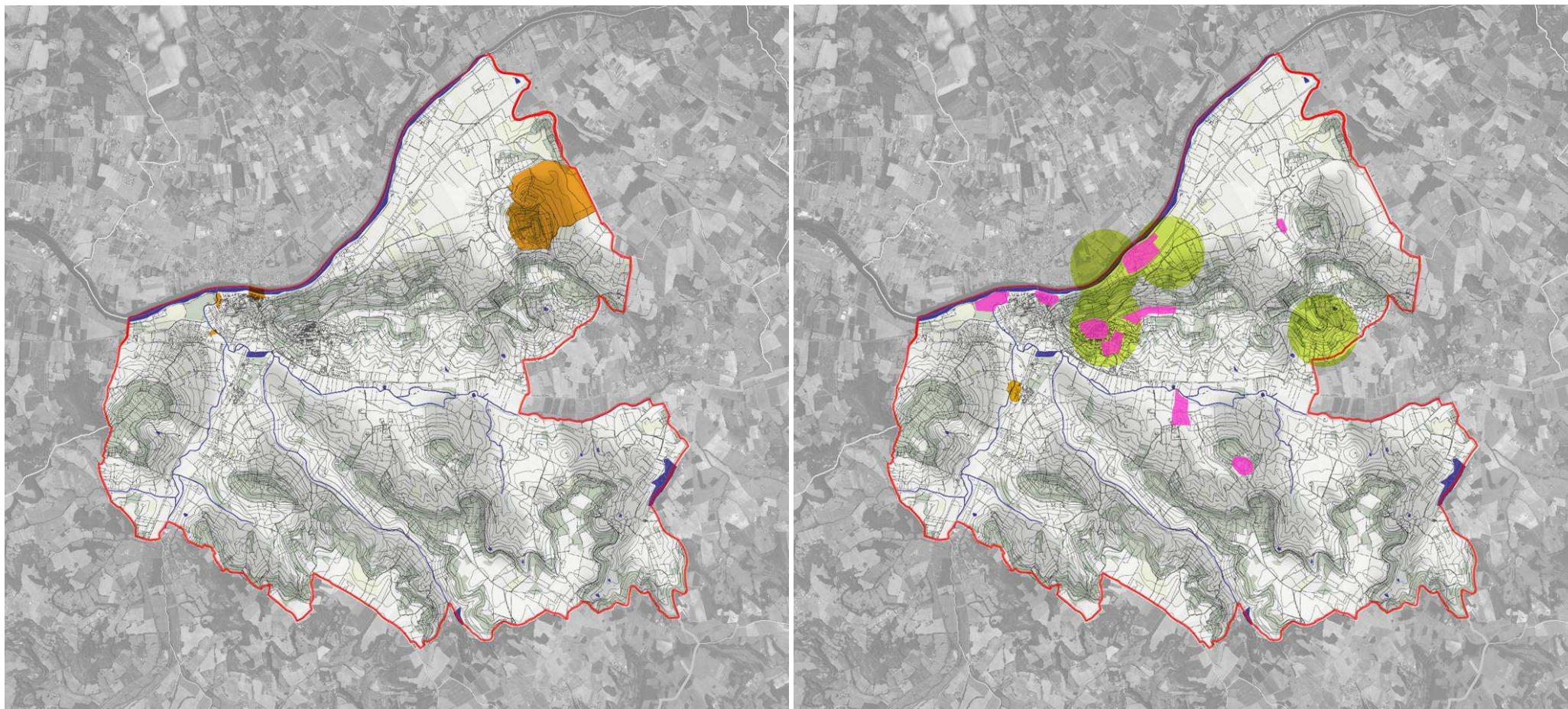
Plusieurs églises ou chapelles (Allemands, Saint-Martin-des-Cailles, Magnac, Sainte-Foi-de-Penne, Saint-Léger) enrichissant le paysage agricole d'une tonalité patrimoniale. Ils constituent des points de repères dans le paysage communal en animant la déambulation. De même, les pigeonniers et les séchoirs à tabac jouent aussi un rôle important dans le caractère patrimonial de Penne d'Agenais.



Vues sur le riche patrimoine de la commune de Penne d'Agenais

2.4.3. Des éléments architecturaux remarquables en lien avec ces paysages

Le Saut du Boudouyssou est un site classé. La commune compte aussi cinq sites inscrits. Il s'agit de la Chapelle de l'Allemans, cimetière et platanes ; du Moulin de Payssel, pont du XVIIIème, et leurs abords ; du Plan d'eau du Boudouyssou ; du Site du Rocail ; du Vieux moulin de Port-de-Penne.

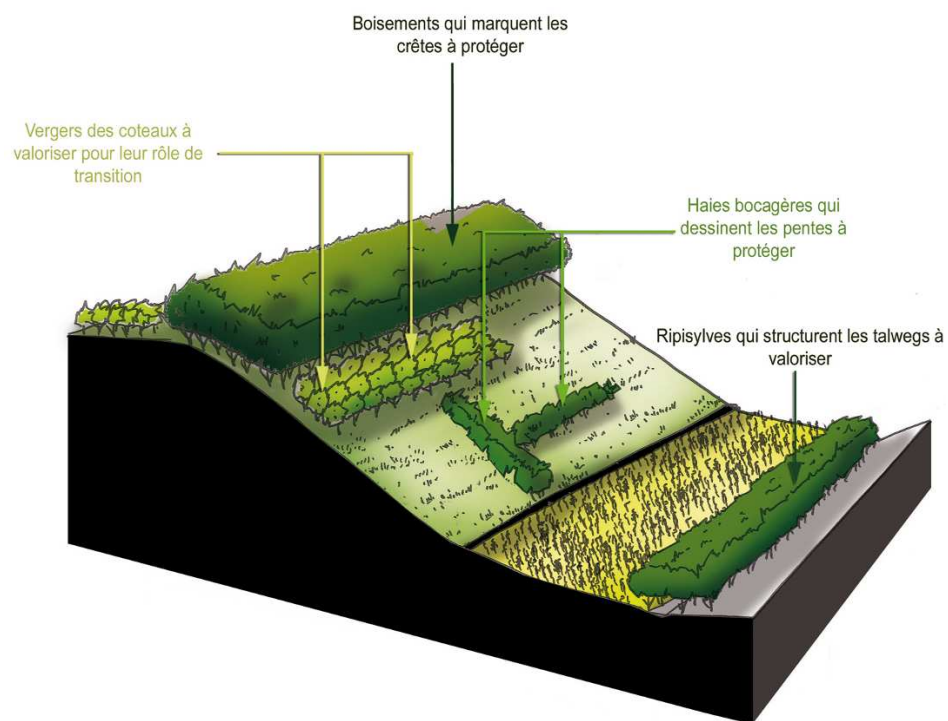


Carte des sites inscrits, des protections au titre des monuments historiques et des sites archéologiques

2.4.4. Les enjeux

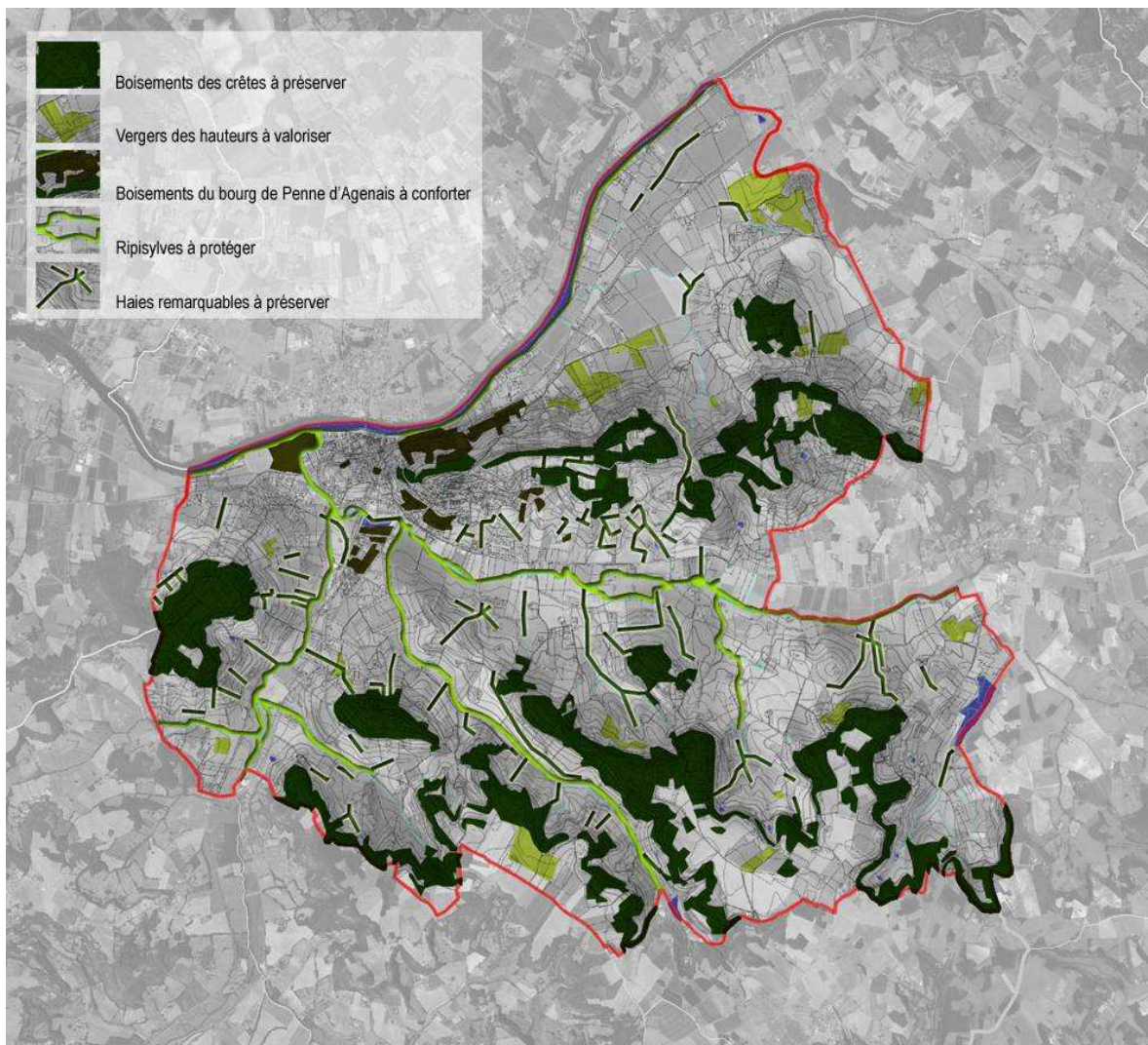
La commune de Penne d'Agenais est donc structurée par un système paysager singulier qu'il convient de protéger. Ainsi :

- Les boisements des crêtes qui chapotent les reliefs de la commune doivent être protégés
- Les vergers qui créent une transition entre ces boisements et les terres agricoles du coteau doivent être valorisés
- De même, le maillage bocager qui dessine les pentes des coteaux doit être valorisé pour son rôle de corridor écologique
- Il en est de même pour les ripisylves qui accompagnent les ruisseaux et rivières du territoire communal.



Une structure paysagère singulière à préserver

On peut donc déterminer plus précisément les structures paysagères remarquables à valoriser. Ainsi le développement urbain de la commune de Penne d'Agenais doit s'organiser de préférence autour du pôle urbain existant et ceci en s'intégrant au mieux avec les éléments remarquables du paysage relevés précédemment.



Carte des enjeux paysagers sur la commune de Penne d'Agenais

2.5. Les risques naturels

Penne d'Agenais est identifiée au sein du Dossier Départemental des Risques Majeurs du Lot-et-Garonne (DDRM 47 en date de 2014) comme étant concernée par les risques inondation et érosion des berges, mouvements de terrain, feux de forêt, transports de matières dangereuses et rupture de barrage. D'autres aléas sont également présents telles les remontées de nappe.

2.5.1. Le risque inondation et érosion

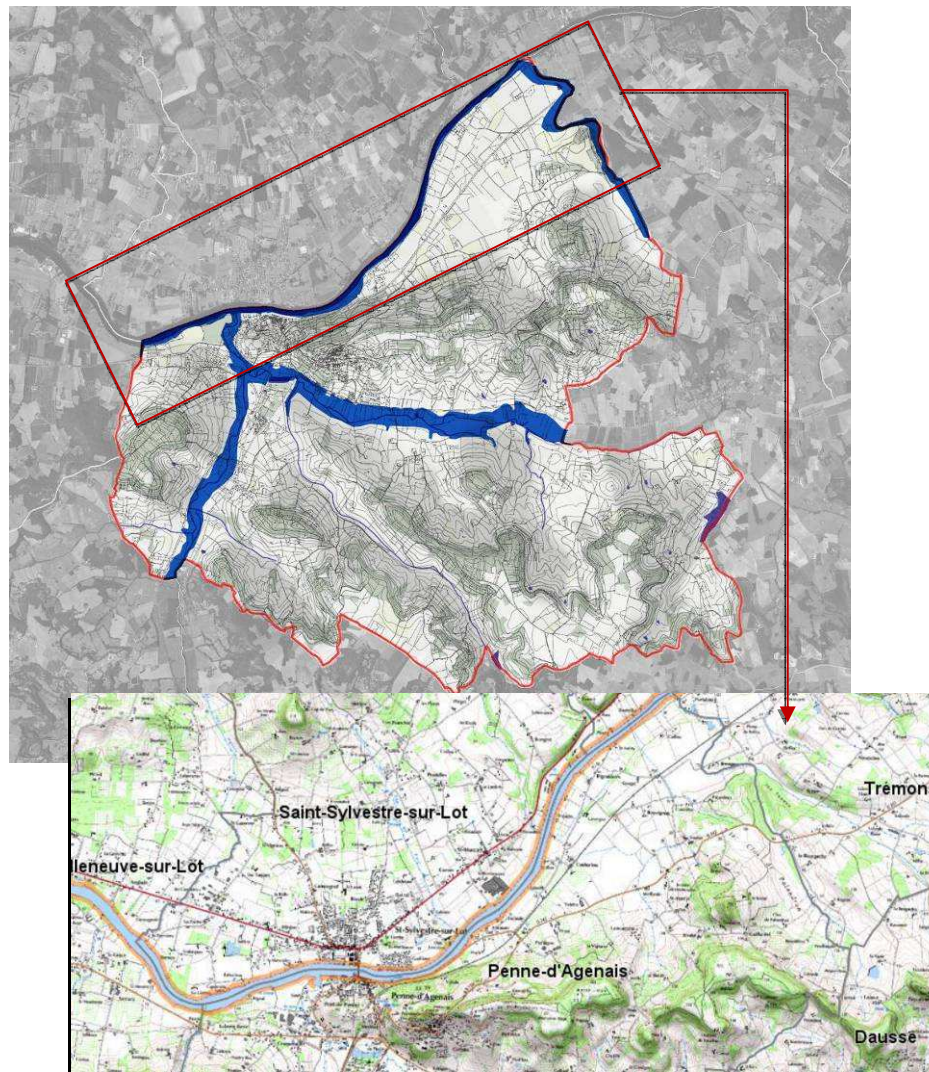
Le bassin versant du Lot, auquel appartient la commune de Penne d'Agenais, **est climatologiquement et pluviométriquement très hétérogène**, du fait de sa forme très allongée. Son implantation géographique et son orientation jouent un rôle sur les précipitations, et donc sur la genèse des crues. Les crues océaniques (en hiver ou au printemps) sont causées par des pluies généralisées sur l'ensemble du bassin du Lot qui peuvent donner lieu à **des débordements plus ou moins importants**. Le haut du bassin est touché par des crues cévenoles, issues de précipitations méditerranéennes s'abattant sur le Mont Lozère et son revers.

Par ailleurs, les substrats géologiques de la vallée du Lot dans le département de Lot-et-Garonne correspondent à des terrains sédimentaires plus ou moins récentes, dont la nature varie : limons, argiles sableuses, calcaires cryptocristallins ou calcaires dolomitiques. Ainsi, les berges du Lot présentent des hauteurs et pentes élevées localement marquées, ce qui **les rendent particulièrement instables**. L'évolution des berges est irrémédiable et irréversible, mais répond généralement à un phénomène relativement lent, pouvant cependant présenter un risque pour les populations.

Penne d'Agenais est bordée du Lot et est parcourue par deux de ses affluents, le Boudouyssou et le Tancanne, **soumis à des risques d'inondation**. Au vu de l'intensité du risque, un Plan de Prévention des Risques Inondation et instabilité des berges du Lot (PPR2i) a été approuvé le 24 juillet 2014.

A cet égard, le PPR2i encadre la constructibilité des zones d'aléa au regard de l'intensité du risque, en appliquant **un principe d'inconstructibilité au sein des secteurs les plus sensibles (rouge foncé à rouge clair)**.

Secteurs soumis au risque inondation et érosion des berges du Lot



Source : DDT 47



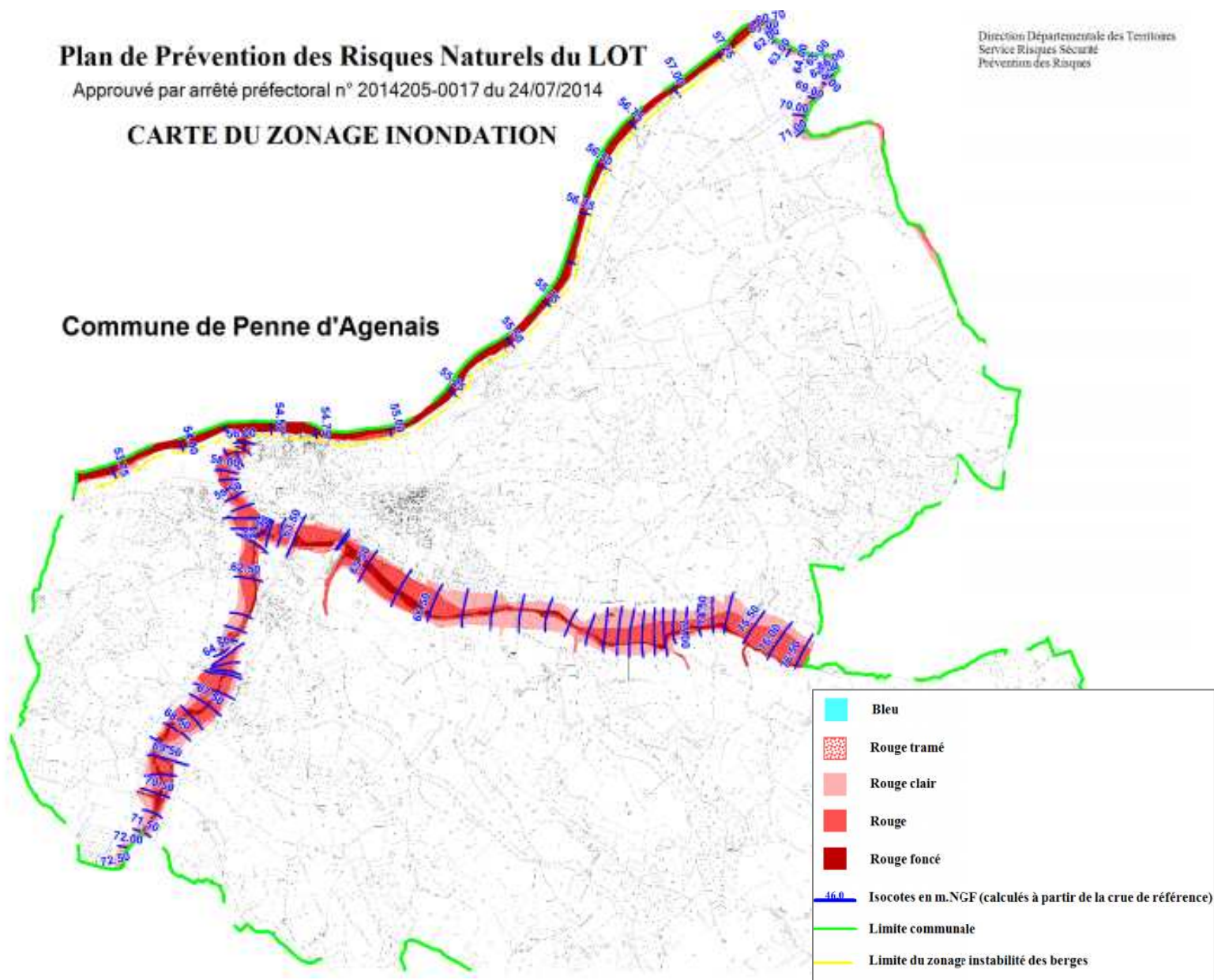
Plan de Prévention des Risques Naturels du LOT

Approuvé par arrêté préfectoral n° 2014205-0017 du 24/07/2014

CARTE DU ZONAGE INONDATION

Direction Départementale des Territoires
Service Risques Sécurité
Prévention des Risques

Commune de Penne d'Agenais



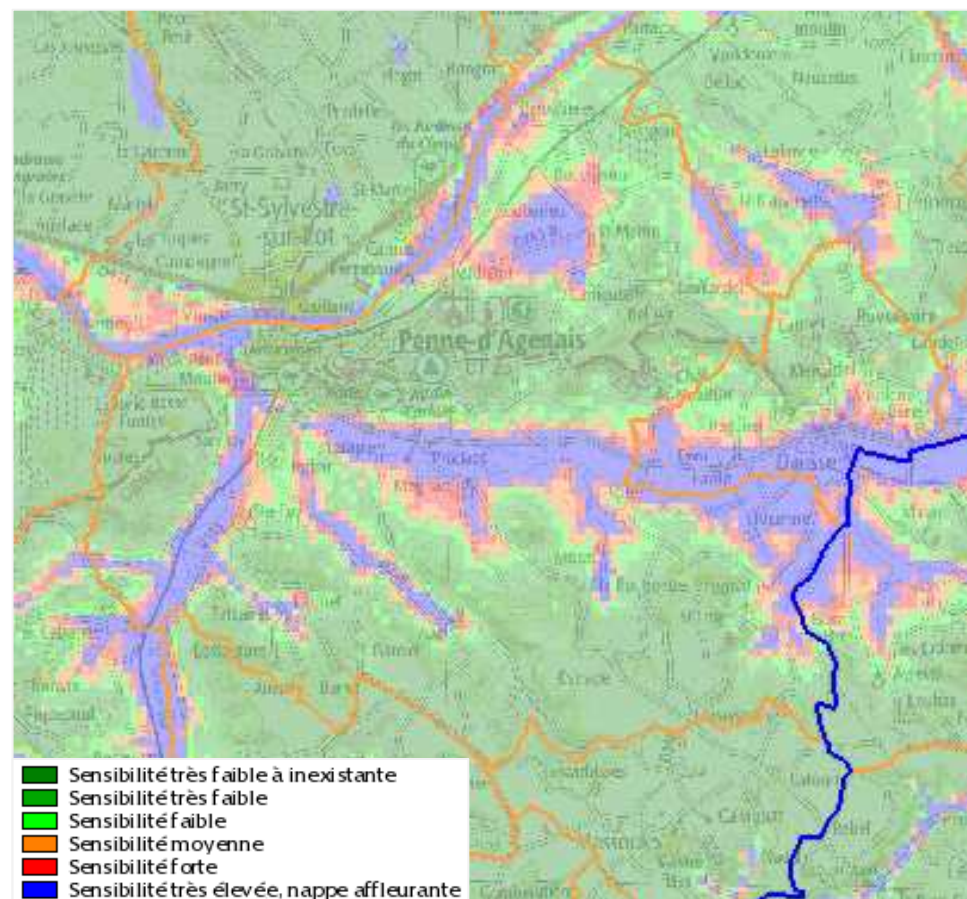
Source : DDT 47

2.5.2. L'Aléa inondation par remontée de nappes

Penne d'Agenais dispose d'un socle géologique particulièrement sensible aux phénomènes de remontée de nappes. En effet, plusieurs nappes de formations sédimentaires circulent dans les roches meubles. Ces nappes réagissent très rapidement aux eaux de pluie qui s'infiltrent et les alimentent. En ce sens, l'aléa concerne aussi bien les zones naturelles que les secteurs d'ores-et-déjà urbanisés situés aux abords du Lot, du **Boudouyssou** et de **la Tancanne**.

Dans le cadre du projet de PLU, il conviendra de ne pas renforcer la présente d'activités potentiellement polluantes sur des secteurs identifiés comme particulièrement sensibles à la remontée de nappes afin de prévenir de tout risque de contamination des sols et sous-sols.

Carte de l'aléa remontée de nappe



Source : Remontée de nappes.fr, BRGM

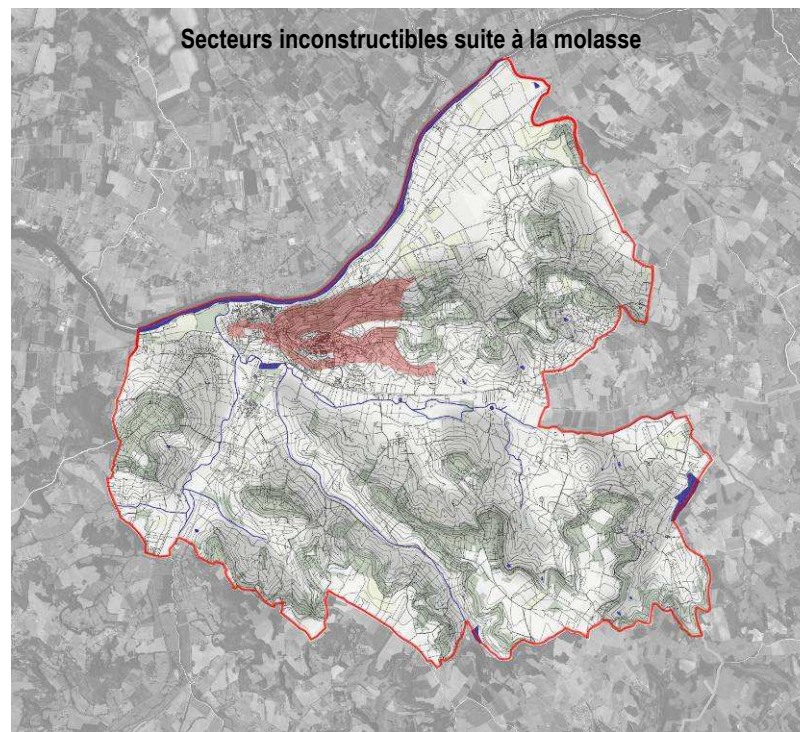
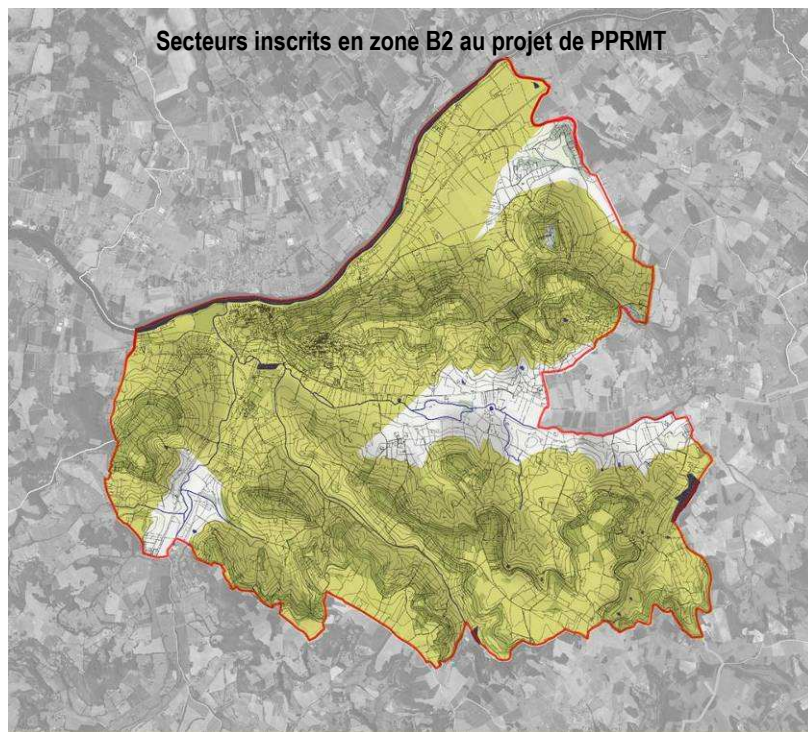
2.5.3. Le risque mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Le Lot-et-Garonne est particulièrement touché par ce phénomène. Depuis 1989, sur 319 communes, 295 ont été reconnues en état de catastrophe naturelle (sécheresse). 5349 sinistres déclarés ont été recensés sur la période 1991/2012, principalement autour des agglomérations d'Agen et de Villeneuve-sur-Lot.

2.5.3.1. Les retrait-gonflements des argiles :

Une grande partie du territoire communal présente des sols potentiellement sensibles aux retrait-gonflement des argiles. Toutefois, l'analyse des sensibilités du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain – retrait-gonflement des argiles du Lot-et-Garonne, prescrit le 21 décembre 2012, a permis de souligner une sensibilité partielle du territoire à travers l'identification de zones d'aléa faible à moyen. Ainsi près de 42% du territoire présente une sensibilité faible et 41% une sensibilité moyenne.

A cet égard, le projet de zonage réglementaire classe une partie du territoire communal **en zone d'aléa B2 – zone moyennement exposé**. Dans ces secteurs, des possibilités constructives sont admises, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques du respect de prescriptions spécifiques. A noter que le bourg et ses extension périphériques s'abolissent sur de la molasse particulièrement sensible et instable, sur lesquels un principe d'inconstructibilité doit être admis.



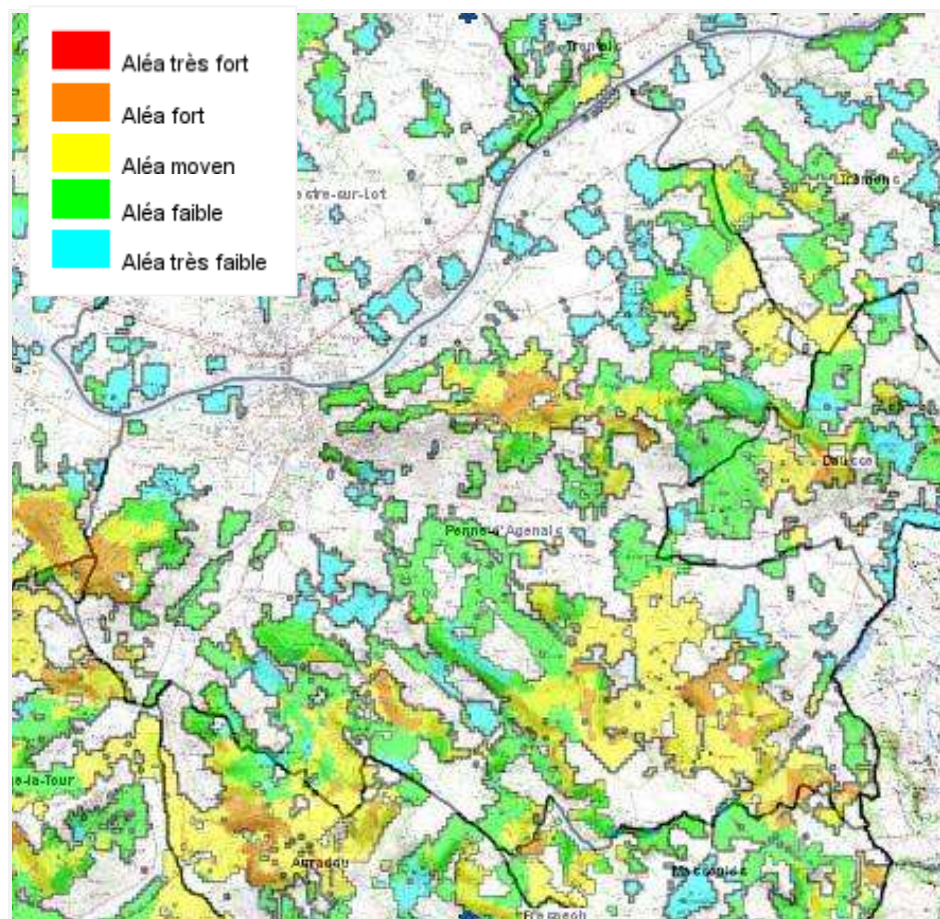
Le BRGM a réalisé en 2006 un inventaire départemental des cavités souterraines du département de Lot-et-Garonne. Les cavités souterraines concernées par cet inventaire sont d'origine soit naturelle soit anthropique (carrières souterraines ; ouvrages civils ou militaires abandonnés, habitations troglodytiques, etc.) .Sur la commune de Penne d'Agenais, une cavité souterraine naturelle a été répertoriée par le BRGM. Il s'agit de la grotte de Peyragude.

Page 54

2.5.5. Le risque incendie

L'Atlas départemental du risque incendie de forêt, publié en 2013, propose une classification de l'intégralité des communes du département vis-à-vis de leur sensibilité. Les analyses menées dans cadre ont permise de mettre en évidence une sensibilité partielle du territoire à travers l'identification de zones d'aléa moyen à fort. Près de 21,8 hectares de boisements semblent fortement sensibles aux incendies et par ailleurs mal défendus (dispositifs de défenses insuffisants voir absents dans les secteurs isolés).

Carte de l'aléa feux de forêt



Source : Atlas départemental du risque incendie feux de forêt en Lot-et-Garonne, DDT 47

2.6. Les risques technologiques

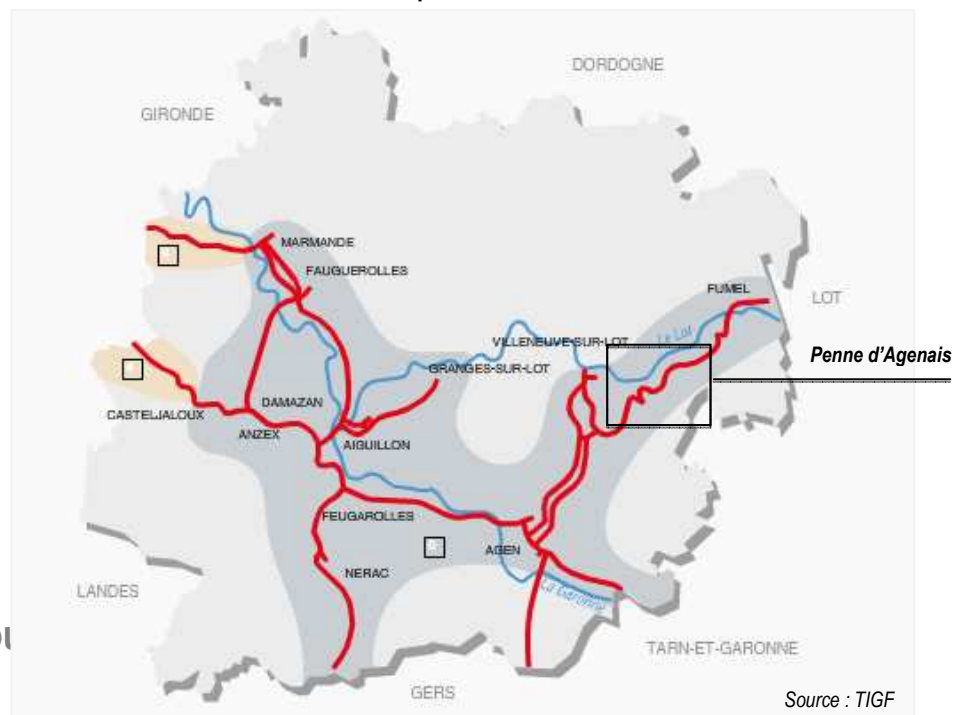
2.6.1. Le risque rupture de barrage

Le département de Lot-et-Garonne ne comprend pas de grand barrage. Toutefois, le risque est quand même présent en raison de la proximité des barrages de GRANDVAL (Cantal) et de SARRAN (Aveyron), qui concernent 60 communes, dont Penne d'Agenais. A titre indicatif, en cas de rupture inopinée du Barrage de Grandval (retenue sur la Truyère, affluent rive droite du Lot situé dans le Cantal), le temps d'arrivée de l'onde de submersion serait de 19 heures. La zone submergée s'étendrait sur environ 2km de large et le temps de submersion serait de 50 heures. A noter qu'un Plan Particulier d'Intervention (PPI) a été mis en place en vue de mieux protéger les populations vivant en aval de ces grands barrages. Rappelons que le suivi continu du comportement du barrage, et notamment des paramètres liés aux déformations, permet de déceler les éventuels premiers signes de « fatigue » de l'ouvrage. L'exploitant peut ainsi prendre les mesures qui s'imposent pour remettre l'ouvrage dans les conditions optimales de sécurité. En conséquence, l'hypothèse d'une rupture de barrage brusque et inopinée peut être considérée comme **très faible**.

2.6.2. Le risque Transport de matières dangereuses

Le Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) regroupe aussi bien le transport de matière par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale et maritime que le transport de matière via des canalisations. A Penne d'Agenais, ce risque résulte de la proximité de canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la compagnie Total Infrastructures Gaz de France (TIGF).

Réseau TIGF dans le département du Lot-et-Garonne



2.6.3. Les Installations Classées pour

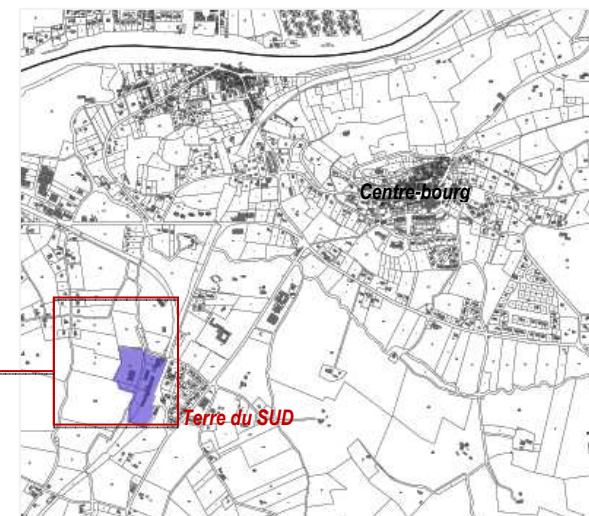
Les ICPE désignent les activités qui présentent des inconvénients ou des dangers potentiels pour le voisinage ou pour l'environnement (pollutions ou nuisances : odeurs, bruits, rejets, etc.). Celles-ci sont soumises au régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation préalable, qui prévoit selon les cas, l'élaboration par les exploitants d'une étude des dangers, exposant notamment les dangers et effets sur l'environnement que peut engendrer l'installation en cas d'accident.

A Penne d'Agenais, trois installations classées non Seveso ont été répertoriées, dont deux sont en cessation d'activité :

Régime ICPE	Activité	Établissement	Lieu Exploitation
Inconnu	Culture et production animale, chasse et services annexe	EARL LAVERGNE (PRU)	Lavergne
Inconnu	Culture et production animale, chasse et services annexe	SA LA VASCONIENNE (PRU)	Chateau de rigoulières
Autorisation	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	TERRES DU SUD	La gare

ICPE en cessation d'activité

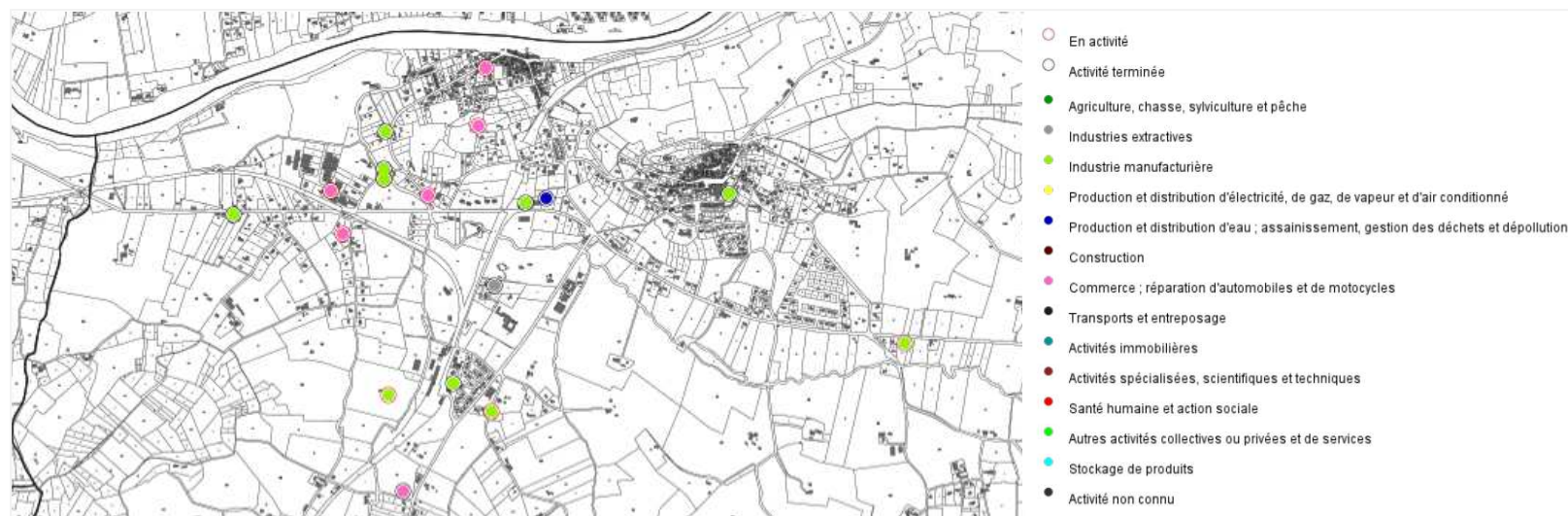
Source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>
Sigore aquitaine



2.6.4. Les sites et sols pollués

A Penne d'Agenais, aucun site pollué ou présentant un risque de pollution n'a été répertorié au sein de la base de données BASOL. En revanche, 24 sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ont été répertoriés au sein de la base de données BASIAS. Sur ces 32 sites, **13 établissements** sont identifiés **encore en activité** et sont susceptibles d'engendrer des pollutions en cas d'accident. Sur les 11 établissements restants ayant cessés leur activité, aucune pollution avérée n'a été identifiée.

Anciens sites industriels et sites industriels en activité susceptibles d'engendrer des pollutions



Source : Sigore aquitaine



2.7. Les pollutions et les nuisances

2.7.1. Les nuisances et pollutions atmosphériques

L'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air (AIRAQ) en Aquitaine (AIRAQ) créée 1991 est chargée de la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire aquitain au travers d'un réseau de stations fixes et mobiles qui mesurent en continu les teneurs et l'évolution des substances.

Dans le cadre du suivi de la qualité de l'air des unités urbaines de plus de 10000 habitants ne bénéficiant pas d'une surveillance permanente, la commune Villeneuve-sur-Lot, en 2012-2013, a fait l'objet des campagnes de mesure et d'évaluation de la qualité de l'air sur les paramètres suivants : l'Ozone (O^3), les particules en suspension (PM10) et les oxydes d'azote (NO et NO^2). Rappelons que Penne d'Agenais est limitrophe à Villeneuve-sur-Lot. En ce sens les résultats et conclusions obtenus dans le cadre de ce programme peuvent être considérés comme représentative de la qualité de l'air de la commune.

La campagne de mesures réalisée a permis de conclure sur :

- Des teneurs en Ozone relativement plus importantes que celles relevées sur Agen mais toutefois, dans des concertations faibles et permettant de disposer de sous-indices de qualité de bon à très bon ;
- Des niveaux de matières en suspension (PM10) équivalents à ceux relevés sur l'agglomération agenaise avec 86 % du temps, des sous-indices de qualité de bons à très bons ;
- Des concentrations en dioxyde plus faible que celles constatées en zone urbaine dense d'Agen, avec des sous-indices de qualité de bons à très bons.

Ainsi, l'agglomération villeneuveoise dispose d'une qualité de l'air globalement satisfaisante, tout comme la commune de Penne d'Agenais.

2.7.2. Les nuisances sonores en lien avec le trafic automobile

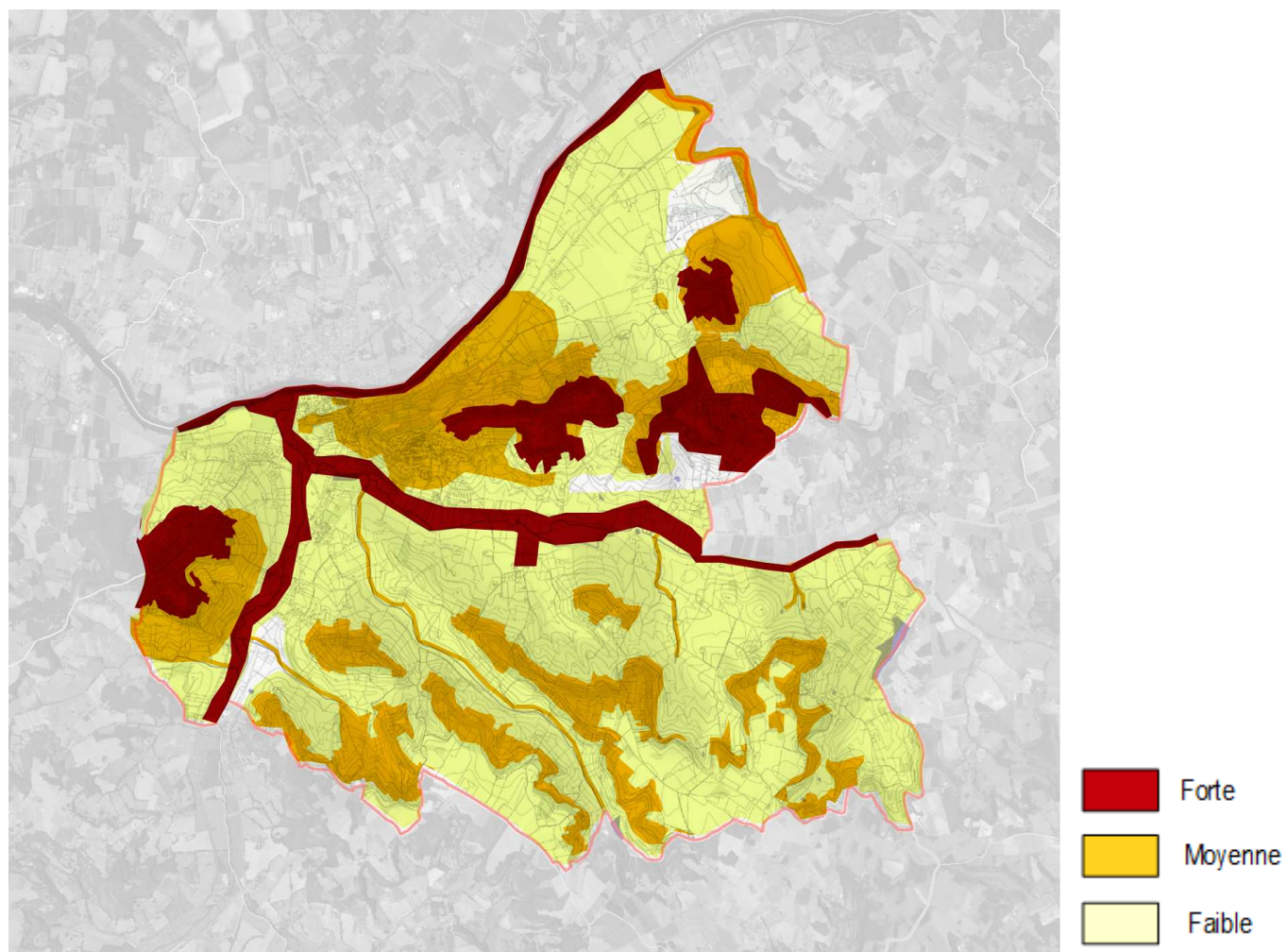
En l'absence d'entreprise industrielle de grande envergure et compte tenu de l'isolement des quelques activités artisanales vis-à-vis des espaces résidentiels, le trafic automobile apparaît être la principale source de nuisances sonores. Les activités agricoles peuvent également être source de nuisances sonores voir olfactives, en particulier à proximité des bâtiments d'élevage.

Dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune devra veiller à ne pas renforcer l'exposition des populations à de potentielles nuisances.

2.8. Synthèse sensibilités environnementales et paysagères du territoire

La superposition de l'ensemble des sensibilités paysagères, architecturales et écologiques du territoire aux zones particulières exposées aux risques naturels ou technologiques met évidence des secteurs dont l'urbanisation pourrait avoir une incidence sur la prise en compte, la préservation et la mise en valeur de l'environnement, mais plus généralement du territoire.

Synthèse des sensibilités du territoire



3. DIAGNOSTIC URBAIN



3.1. L'analyse du cadre-bâti

3.1.1. Une trame urbaine dispersée

L'urbanisation de Penne d'Agenais est, historiquement, liée à la topographie et à l'hydrographie de la commune. Le bourg de Penne d'Agenais domine le reste de la commune du haut d'un éperon. Les nouvelles constructions se retrouvent le long des voies de circulations.

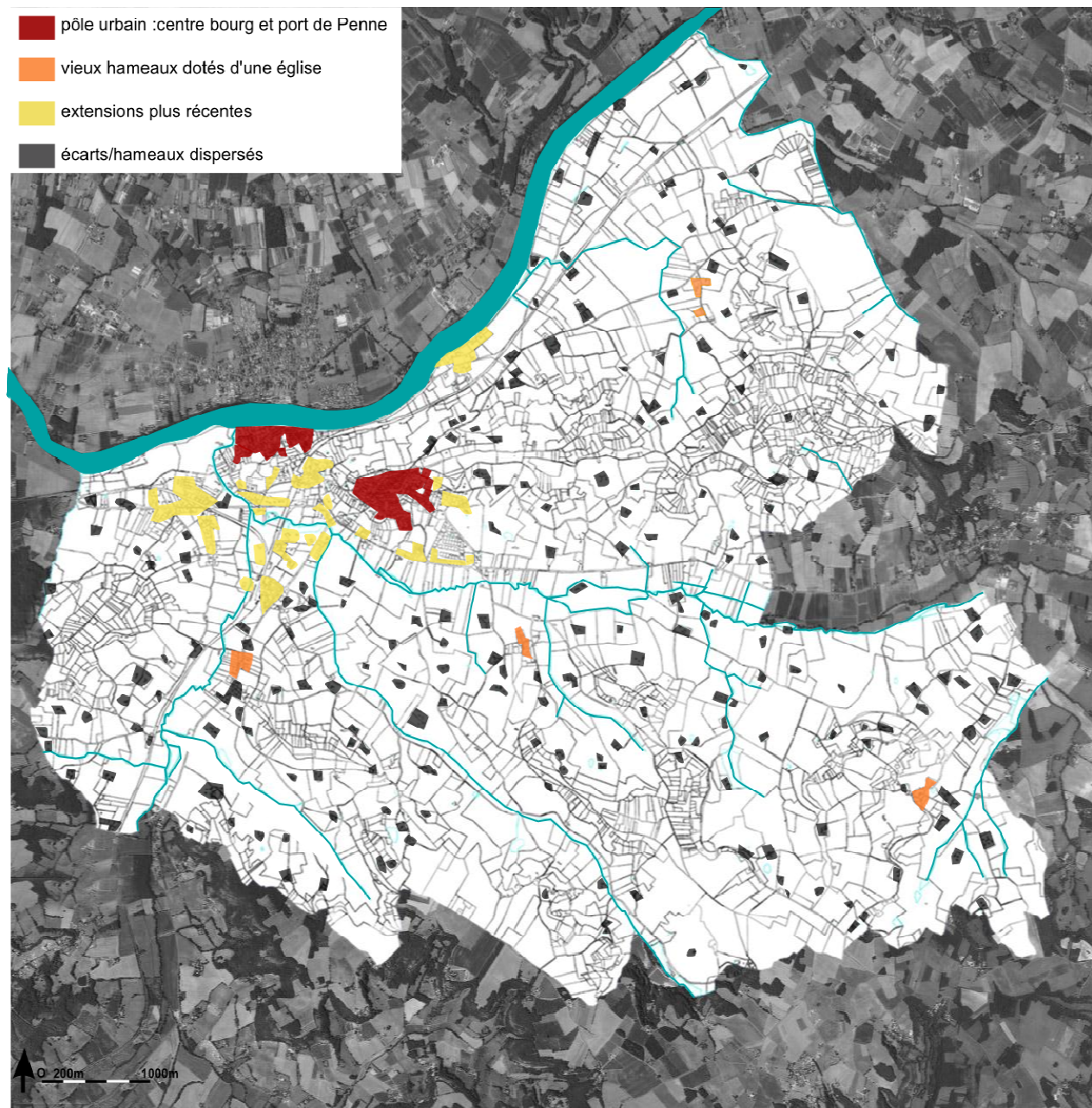
Les premières constructions respectaient les courbes de niveau alors que certaines nouvelles constructions sont éparpillées sans de réelle organisation.



Le village compte deux pôles urbains historiques : le centre bourg et le port.

En dehors de ces deux entités, la commune a connu plusieurs types d'extensions. Il existe quelques vieux hameaux dotés d'une église (Saint Foy, Saint Léger, Magnac, Saint Martin). S'en sont suivis des extensions plus récentes : le quartier des Allemands au nord est du bourg, et des extensions visant à créer à la fois une continuité entre le port et le centre bourg et un gonflement de ces deux entités (Mounet, La gare, Latapie, Croquelardit, Catus). Ces extensions plus récentes se situent en général à proximité des grands axes de circulations (RD661, RD103).

La commune est parsemée d'écarts ou de petits hameaux sur l'ensemble du territoire.

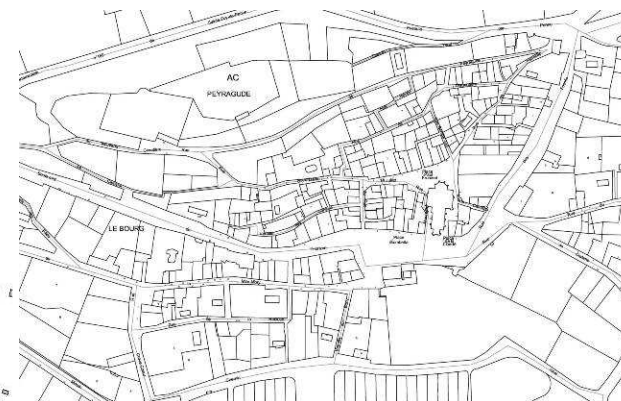
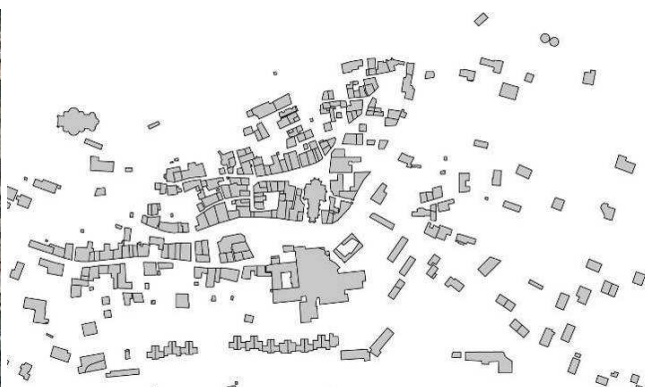


3.1.2. Le développement urbain de Penne d'Agenais

3.1.2.1. Le centre de Penne d'Agenais, entre cité médiévale et port fluvial

- **La cité médiévale**

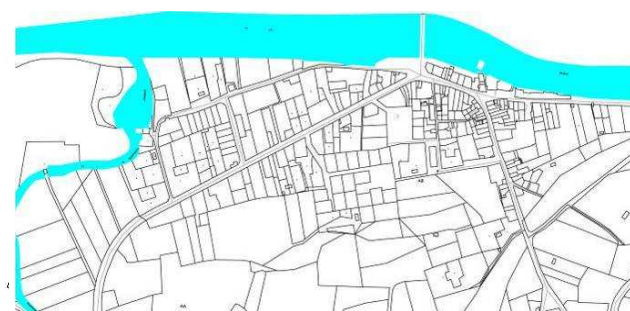
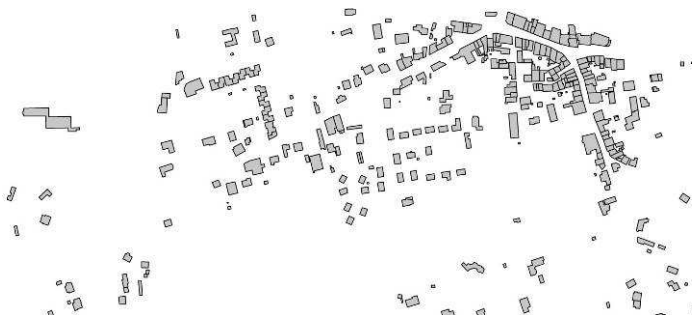
Penne d'Agenais a connu une histoire mouvementée. Cette place forte médiévale érigée par Richard Cœur de Lion a subi guerres de religion, incendies, épidémie de peste et Révolution française. Le centre bourg est situé sur le versant sud du pech Saint Michel qui domine la plaine. La basilique Notre-Dame de Peyragude est située sur la partie la plus haute, ce qui lui donne une position dominante sur le reste du bourg. La commune a ainsi gardé les traces de cette histoire avec la forme de la cité médiévale sur l'éperon encerclée par une enceinte et ses différentes portes. Le bourg est donc typique, les habitations sont faites en pierre, l'emprise au sol représente la quasi-totalité de la parcelle, les parcelles sont étroites et relativement petite (97m² en moyenne) ce qui engendre une densité importante de 102 logements à l'hectare. Les maisons sont des maisons de village sur plusieurs étages, R+2 en général. Les maisons sont implantées à l'alignement, le pas de porte sur la rue.



- **Le port fluvial**

L'histoire de Penne d'Agenais est également liée à l'eau : ancien port fluvial marchand, le port de Penne d'Agenais est aujourd'hui un lieu de tourisme fluvial. La trame bâtie est similaire à celle du bourg, resserrée avec une densité d'environ 68 logements à l'hectare sur des parcelles en moyenne de 147m². L'emprise au sol y est un peu moins forte que dans le bourg avec une moyenne de 78,2%. La typologie des bâtis est plus hétéroclite que dans le bourg.

Il y a des maisons type maisons villageoises en R+2 avec des commerces et des services en rez-de-chaussée, rappel du bourg. Au sein du port, se trouvent également des résidences comme la résidence du hameau du port composée de maisons en bande à l'alignement, en entrée de ville sur l'avenue de la Libération ou celle de Boulbene faite de pavillons à l'alignement. Enfin, le port présente du collectif en R+2 derrière la gendarmerie.



3.1.2.2. Les extensions périphériques

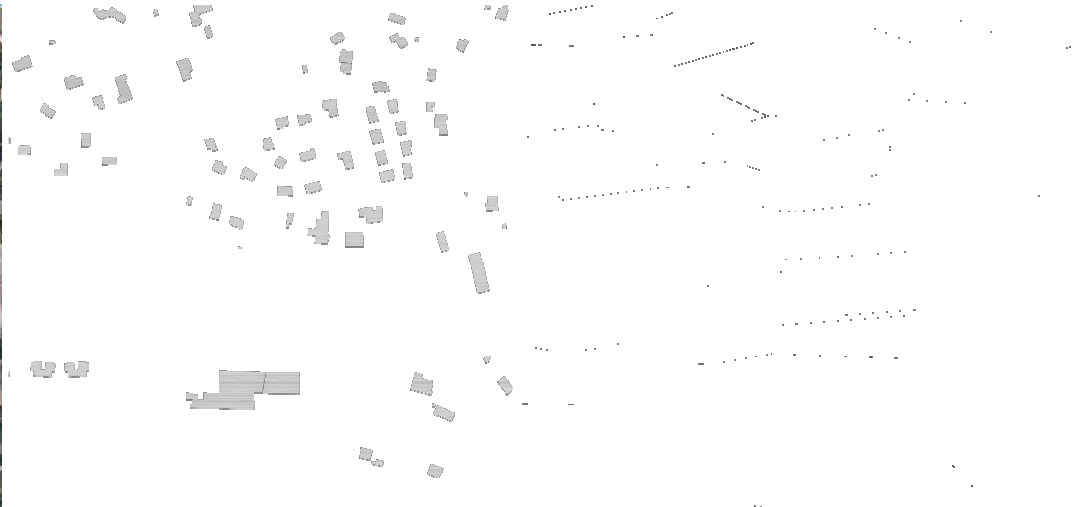
L'habitat sur Penne d'Agenais, mise à part les deux grandes entités que sont la cité médiévale et le port, est diffus et mité sur l'ensemble du territoire communal.

- **Un habitat diffus**

La vague d'extension en centre bourg, accolée à la cité médiévale n'est pas visible au premier abord. Cette extension est limitée par, d'un côté l'hôpital, EHPAD, le complexe médical et de l'autre par l'école primaire Jean Moulin. Entre les deux, se trouve du bâti assez dense pour former une continuité avec le centre bourg historique de Penne d'Agenais. La résidence Jean Moulin s'ouvre sur la rue et plus particulièrement la desserte des bus pour l'école dont l'emprise au sol est conséquente. Cette résidence est composée de maisons en bandes avec les prémices de cheminements doux mais qui ne desservent pas le centre bourg.

Plus haut se trouve un lotissement composé de collectif dont les garages sont en rez-de-chaussée en R+2 et de maisons en bande. Ces différentes extensions sont bien implantées dans la pente, respectent ainsi les coteaux et sont en continuité directe avec le centre bourg en s'intégrant autant que possible avec l'existant. L'EHPAD, collectif en R+1, est lui vétuste, enclavé et pour ainsi dire laissé à l'abandon.

Petit à petit, le bourg et le port se rapprochent du fait d'un mitage qui se crée entre les deux. Ce type d'extension s'effectue le long des voies de circulations (RD439, RD661), sous la forme de pavillons. Cette urbanisation est représentée par une trame bâtie aérée, une emprise au sol d'environ 13% avec des parcelles d'environ 1248m² et ainsi en moyenne 8 logements à l'hectare. Au sein des extensions dites au coup par coup, la typo-morphologie présente une trame aérée et ainsi une densité peu élevée (moins de 8 logements à l'hectare à Croquelardit sur des parcelles de 1268m² et 6 logements à l'hectare au Allemans sur des parcelles d'environ 1561m²). Néanmoins, de nouvelle forme d'urbanisation commence à être visible avec les lotissements. Le lotissement rue Bellevue engendre une hausse de la densité avec une emprise au sol d'environ 22,75%, des parcelles de 539m² et ainsi une densité moyenne de 18,5 logements à l'hectare. Cette couture fait donc apparaître une première trame bâtie au coup par coup sans réelle organisation, desservie par des systèmes de raquettes et une seconde trame bâtie plus organisée sous la forme de lotissement.

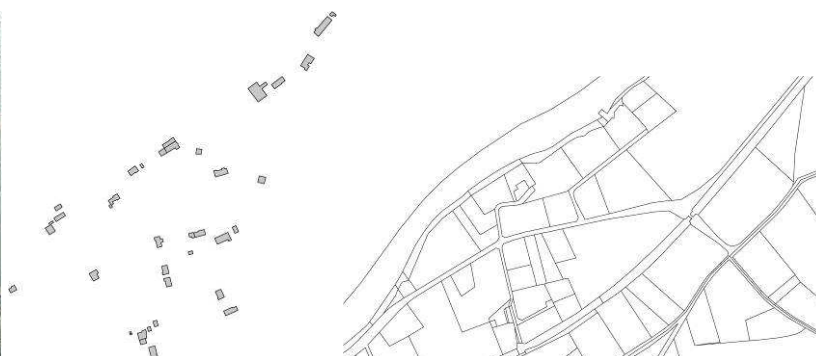


Le secteur de Mounet





Le secteur de Croquelardit



Le secteur des Allemans



- Des extensions linéaires autour de la RD et de l'axe de la gare



En s'écartant du centre ancien, l'habitat s'est développé le long des axes de communication sous deux formes : tout d'abord au coup par coup puis sous forme de lotissements. Cette forme urbaine permettait alors de limiter le mitage et d'organiser l'urbanisation. La densité de ces nouveaux secteurs varie entre 6 et 19 logements à l'hectare. Les espaces publics et collectifs se réduisent de plus en plus à la voirie. Les voiries desservent les parcelles dont certaines se terminent en impasse.

La maison individuelle implantée en milieu de parcelle entourée d'un jardin est l'archétype de ces développements. Les maisons sont donc implantées en retrait et libèrent de l'espace pour des jardins sur rue. Les techniques de constructibilité et les matériaux se standardisent entraînant une perte d'identité.

La gare, pôle structurant de la commune de Penne d'Agenais, a elle aussi connu une urbanisation autour de cet équipement. Cette extension présente une mixité des fonctions : services en rez-de-chaussée et habitat au premier étage. Le parcellaire y est géométrique, caractéristique des lotissements. L'emprise au sol est en moyenne de 17,7% sur des parcelles d'environ 661m² soit du 15 logements à l'hectare.

Après le développement de l'urbanisation diffuse, il est apparu que la préoccupation et la gestion des risques naturels, l'agrandissement des linéaires de réseaux et le coût du foncier a rendu indispensable la maîtrise de l'urbanisation. Plusieurs poches d'urbanisation se sont alors développées : à Latapie, l'emprise au sol y est d'environ 23,8% sur des parcelles d'environ 420m² soit une densité moyenne de 19 logements à l'hectare. Le lotissement de Catus propose 56 lots entre 809 et 2062m² à la fois du pavillonnaire et du collectif. Ce lotissement est implanté sur le coteau en quasi entrée de ville, il est peu intégré à son environnement naturel. Il est en parti maillé par des impasses qui se terminent en aire de retournement. Tous les terrains n'ont pas été construits, ainsi le lotissement les Catus va apporter une forte densité sur le coteau et venir miter cet espace. Des cheminements doux ont été construits mais ils ne relient pas ce nouveau quartier aux autres quartiers, ils fonctionnent en interne. Enfin, un espace public collectif a été créé : un jeu de boules.



Le secteur de la gare



Le lotissement les versants de Catus

• Les hameaux et les écarts

De nombreux hameaux et écarts sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux sont le résultat de nombreux corps de fermes, même si certains bâtiments sont un peu délabrés. Ces hameaux ont une origine agricole, certains ont changé de destination et sont maintenant voué au tourisme vert (gîtes, ...). Ils fonctionnent le plus souvent en impasse, sont

composés de vieilles bâtisses en pierre non sans rappeler les bâtisses en pierre du centre bourg. Quelques bâtis plus récents se sont construits juste à côté, ce sont des maisons individuelles de grande taille dont certaines sont des maisons secondaires. Les voiries qui desservent ces hameaux sont étroites de type chemins d'exploitations ce qui est en rapport avec les anciennes fonctions de ces hameaux. Certains sont tout de même en activité et des bâtiments agricoles viennent parfois entacher le paysage.

Ces hameaux et ces écarts ont ainsi une réelle histoire à l'image de Saint Foy, Saint Léger, Saint Martin des Cailles et Magnac qui ont leur propre église et cimetière. Saint Martin des Cailles s'est également développé avec la présence d'un équipement : le centre de rééducation (ITEP).

La densité y est très faible : à Saint Léger l'emprise au sol y est de 12% sur des parcelles de 2645m² soit une densité moyenne de 3,7 logements à l'hectare.

Ces hameaux sont composés d'un patrimoine vernaculaire riche : puits, croix et étables qui participent à l'identité de Penne d'Agenais.



Le hameau de Saint Léger



3.2. Analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années

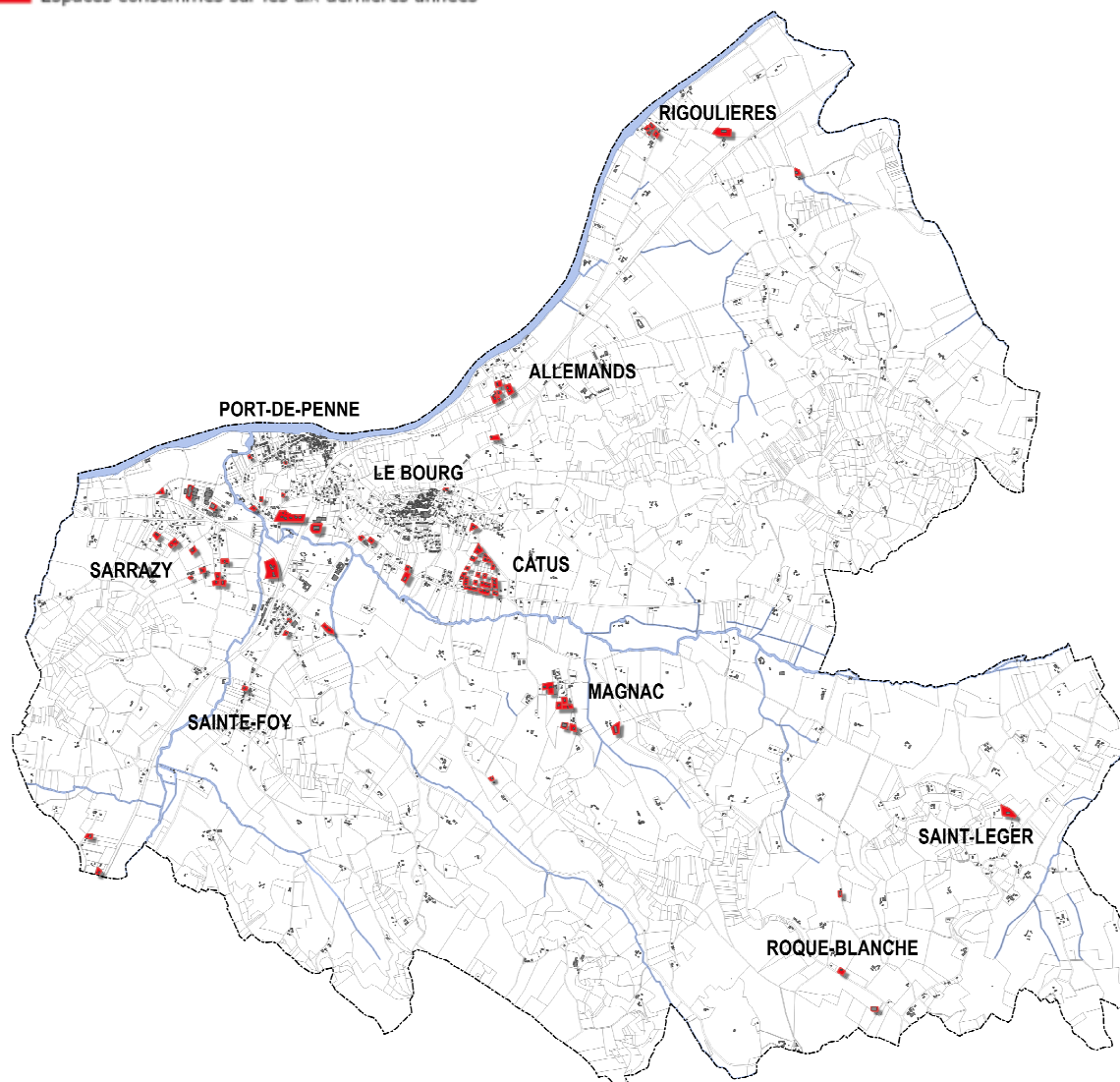
Sur les dix dernières années, on note une progression des surfaces artificialisées de l'ordre de 19 hectares, **dont 14 à vocation d'habitat et 5 à vocation d'activités et d'équipements.**

Cette nouvelle artificialisation des sols s'est principalement opérée en **continuité des enveloppes bâties existantes** et majoritairement sur des **espaces agricoles cultivées** (11 hectares artificialisés au total).

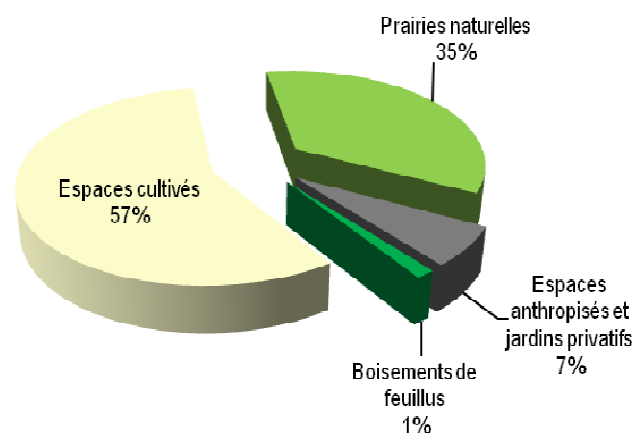
On observe également, une très faible dynamique à de **densification des tissus bâtis existants**. Près de 1,2 hectare formant des dents creuses au sein des tissus bâtis ont fait l'objet d'une artificialisation, après division foncière.

A noter que les opérations de constructions à vocation d'habitat ont produit des formes bâties d'une densité relativement faible d'environ 6,2 lgts/ha (87 lgts pour une consommation d'espaces de 14 ha)

 Espaces consommés sur les dix dernières années



TYPOLOGIE DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2004 ET 2014

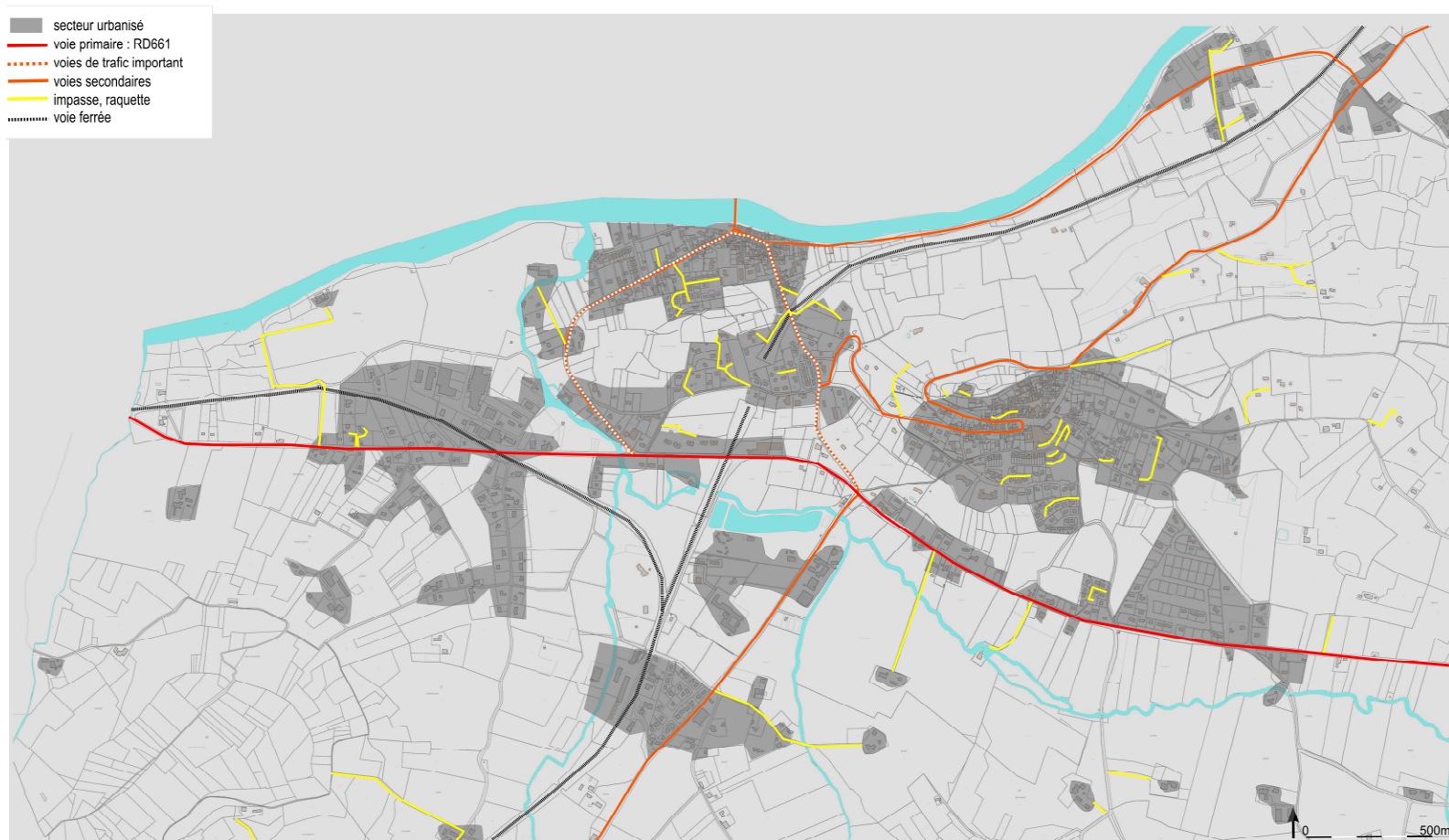


3.3. Le fonctionnement urbain de Penne d'Agenais

L'analyse de la typo-morphologie du tissu urbain de Penne d'Agenais nous a renseignés sur le développement de l'urbanisation de la commune. Le fonctionnement urbain de la commune doit être maintenant étudié plus en détail. Cette étude doit permettre de pointer les enjeux forts sur le territoire communal. On s'attachera ainsi à présenter les entrées de ville, les circulations et les espaces publics.



Le réseau viaire et les circulations sur Penne d'Agenais via le code de la route



Fonctionnement réel du réseau viaire de Penne d'Agenais

La comparaison entre le fonctionnement du réseau viaire dicté par le code de la route ou la carte IGN n'est pas tout à fait le même que dans la réalité. En effet, Penne d'Agenais se compose de plusieurs RD : 661, 103, 159, 439, 243. Mais tous n'ont pas le même statut dans la réalité. L'axe principal de la commune est la RD661 qui la traverse d'ouest en est. Elle ne traverse pas directement les deux grands pôles que sont le port et la cité médiévale. Ensuite, la boucle qui permet de rejoindre le port depuis le RD661 (RD103 et RD439) connaît un flux important. Cette boucle permet de desservir le port mais également Saint Sylvestre sur Lot. Ce sont donc des voiries incontournables dans le fonctionnement de la commune. Enfin, la RD159 et 243 ont un rôle plus faible malgré leur caractérisation en routes départementales. En plus de ces axes, la commune est connectée par quelques voies communales mais ce qui frappe sur la commune de Penne d'Agenais ce sont les nombreuses impasses ou raquettes qui viennent enclaver des poches du territoire.



Entrées de ville de Penne d'Agenais

3.3.1. Des entrées de ville marquées par la topographie et l'hydrographie du territoire communal

Accessible par la RD661, RD243, RD159, RD103 et le pont au dessus de Lot, Penne d'Agenais possède cinq entrées de ville qui possèdent de larges vues sur la cité médiévale.



3.3.1.1. L'entrée ouest par la rue de la Libération, une entrée progressive

L'entrée ouest par la RD661 est une entrée progressive. Le croisement avec la rue de la Libération qui forme une épingle marque un premier palier dans l'entrée de ville. Un parvis non aménagé marque le passage dans l'urbain. Enfin, réellement, le réaménagement de la rue de la Libération avec des trottoirs de part et d'autre de la voirie et des alignements d'arbre permet de marquer l'entrée dans le port de Penne d'Agenais. De plus, même si la rue de la Libération est en ligne droite, les feux tricolores permettent de gérer la vitesse et le trafic en les limitant. **Il s'agit de maintenir cette entrée de ville.**



3.3.1.2. L'entrée par la RD213, une entrée longeant la voie ferrée

Cette entrée est marquée par la présence de la voie ferrée et du pont qui la surplombe. Cette voirie longe le Lot ce qui donne à cette entrée de ville un caractère paysager. Le port se voit au loin ce qui permet de ralentir en amont. De plus, le marquage au sol débute vraiment au panneau entrée d'agglomération ce qui marque l'entrée de ville et permet inconsciemment de ralentir. La présence de cheminement doux et d'un banc vers le Lot rappelle la présence éventuelle de piétons et incite à ralentir.

L'enjeu est de requalifier la voirie pour permettre aux piétons et aux cycles de circuler à ses abords.



3.3.1.3. L'entrée par le pont, une entrée fluviale

Cette entrée de ville est plus urbaine que les précédentes. Il existe une continuité avec Saint-Sylvestre-sur-Lot. Le port de Penne s'aperçoit avant d'arriver sur le territoire communal. L'automobiliste arrive face aux commerces et services ce qui incite à ralentir. Plusieurs voiries débouchent sur cette intersection ce qui oblige à y être prudent. Les voiries qui vont en direction du port ont été réaménagées avec une large place pour les trottoirs et stationnement et également pour de l'espace public planté. La vue sur le bourg de Penne d'Agenais confère à cette entrée de ville une réelle qualité de vie.

L'enjeu est de réaménager l'intersection d'entrée de ville dans le but de la rendre plus sûre.



3.3.1.4. L'entrée de ville par l'est de la RD661, une entrée entre bâti et nature

Cette entrée de ville débouche sur le lotissement les versants du catus (qui n'est pas finis). Le paysage donne des repères géographiques notamment grâce à « la citerne ». Toutefois, ce nouveau lotissement vient entacher le coteau et ainsi le cadre de vie naturel de Penne d'Agenais.

L'idée est de travailler sur une meilleure intégration paysagère et de travailler avec les paysages existants.



3.3.1.5. L'entrée par la RD159, une entrée naturelle

L'entrée par la RD 159 provient du hameau de Saint Martin des Cailles. La RD159 est bordée par le coteau boisé du plateau de Saint Michel. Au fur et à mesure que l'on avance vers la cité médiévale, quelques habitations ponctuent la voirie. Ceci et le dernier virage avant le boulevard de l'Horizon permettent de ralentir avant l'entrée dans la cité.

Il s'agit de maintenir cette entrée paysagère en la préservant d'une urbanisation diffuse.



3.3.1.6. L'entrée par le sud de la RD159, une entrée de ville déconnectée

Cette entrée de ville, par la gare, sur la RD159 est sur un secteur avec beaucoup de flux où l'absence de chemins piétons pour traverser la RD661 enclave le site de Ferrié. Ce pôle secondaire qui contient les équipements sportifs, le collège, la gare et la zone de loisirs de Ferrié est coupé du reste de la commune.

L'enjeu pour cette entrée de ville est de sécuriser la RD159 en requalifiant les abords dans le but d'améliorer la sécurité notamment aux abords des terrains de sports et du collège et de créer des connections entre ce pôle secondaire et les pôles historiques de Penne d'Agenais.



3.3.1.7. L'entrée par l'ouest de la RD661, une entrée rurale

Cette entrée peut être qualifiée de rurale car certains hameaux sont signalés par la présence de panneaux, le panorama offre des vues sur de vastes prairies et quelques bois. L'urbanisation linéaire vient entacher de par et d'autre le RD661 de façon diffus. Ce tronçon de voie est en ligne droite ce qui entraîne une certaine vitesse.

L'enjeu est de maintenir ce cadre rural et naturel. Toutefois, il s'agit de prévenir davantage de la présence de la ville pour inciter l'automobiliste à ralentir.



3.3.2. Des circulations hiérarchisées

Comme toutes communes, Penne d'Agenais connaît une hiérarchisation de ses voies de circulations. On s'intéressera également au traitement de leurs abords qui est irrégulier et inégal. Les axes de circulation ne sont pas seulement réservés aux véhicules motorisés, ainsi Penne d'Agenais détient un réseau de cheminements doux, de chemins de promenades, de sentiers.

3.3.2.1. La RD661, un axe traversant

La RD661 structure le pôle urbain en traversant la commune d'est en ouest. La RD661 ne traverse ni le bourg ni le port. Le développement s'est fait principalement au nord de cet axe. Il distribue ainsi les circulations sur des axes plus réduits. L'habitat s'est également développé le long de cet axe de façon linéaire.

L'enjeu est de marquer les bords de cet axe pour les requalifier et les sécuriser.



3.3.2.2. Une requalification du réseau secondaire à continuer

Le réseau secondaire de Penne d'Agenais dessert le bourg et le port. Les axes sont la RD243, la RD103, la RD159, RD439. Un effort de refonte du système viaire a déjà été réalisé avec des circulations à sens unique (une partie de l'avenue de la myre moire pour accéder au bourg) et des aménagements pour les piétons (rue de la Libération notamment avec des trottoirs et un traitement paysager).

L'enjeu est de continuer ces aménagements notamment sur les connexions mais également les intersections entre ces voiries et celles d'un autre gabarit.



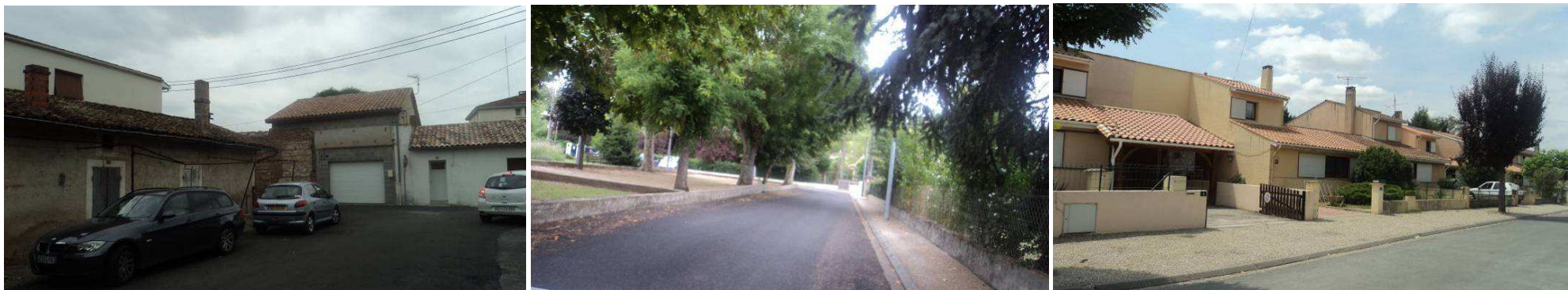
3.3.2.3. Trois types de réseaux de desserte

Le troisième niveau dans le réseau viaire est celui de la desserte. Il se sépare en quatre : celui de la cité médiéval, le réseau des lotissements du port, le réseau ancien du port et celui qui dessert les hameaux.

La cité médiévale est composée de venelles très étroites avec souvent un caniveau central. La vitesse ne peut y être que réduite. Les voitures présentes sont essentiellement celles des riverains. Les touristiques se garent sur les parkings avant les portes de la cité. L'habitat est en front de voirie et à l'alignement ce qui structurent les voies qui présentent une forte pente du fait de la topographie en éperon de la cité.



Le réseau ancien du port est étroit, il dessert le cœur du port (école, gendarmerie). Il est plus souvent implanté par de l'habitat ancien et à l'alignement. Le pas de porte donne directement sur la rue. La vitesse ne peut y être que réduite. Le réseau de desserte des lotissements du port est plus large. Des trottoirs sont disposés de part et d'autre ce qui laisse de la place au stationnement. L'exemple du hameau du port est flagrant puisque ce hameau est rattaché à une trame plus ancienne qui présente une typologie de voirie ancienne où une typologie plus récente lui est accolée.



Les chemins d'exploitations qui desservent les hameaux sont étroits et ne présentent pas d'aménagements piétons. Ils sont la plupart du temps en impasse ce qui peut créer des incohérences : il n'y a pas d'accès direct entre le hameau des Auziols et celui des Gauthiers par exemple alors qu'ils ne sont qu'à moins de 500m l'un de l'autre à vol d'oiseau.



3.3.3. Les déplacements alternatifs

3.3.3.1. La ligne TER Aquitaine

En termes de déplacement alternatif, la commune de Penne d'Agenais a sur son territoire une gare SNCF qui est sur le trajet du TER Aquitaine Périgueux-Agen. Le trajet Penne d'Agenais-Périgueux se déroule en 2h, celui de Penne d'Agenais-Agen entre 20 et 25 minutes. Cette ligne a une bonne fréquence, puisque Penne d'Agenais est desservi pendant les heures de pointe. Cependant, la commune n'est plus desservie par la ligne de chemin de fer qui traverse les parties agglomérées. La problématique de la reconversion de ces lignes est ainsi posée.

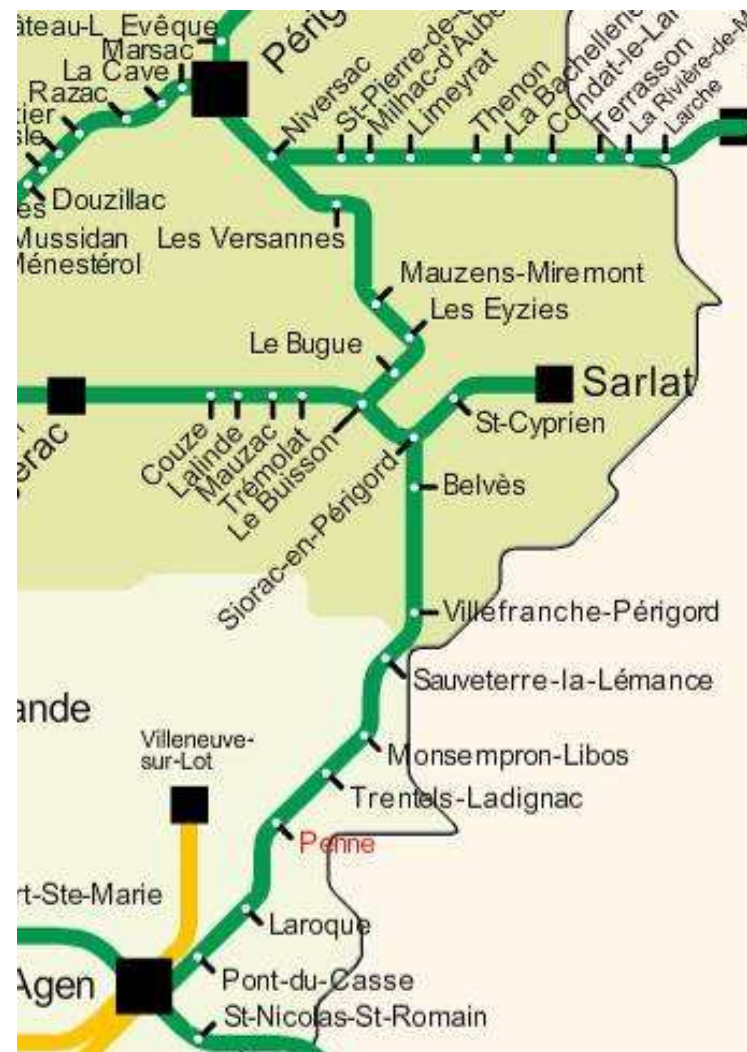
La mairie a mis en place un réseau de minibus-navette pour desservir Villeneuve sur Lot (le mardi) et Saint Sylvestre (les mercredis et vendredis et le jeudi une fois par mois). Ce type de transport est destiné en priorité aux retraités et suivant les places disponibles aux autres usagers de la commune en difficulté de mobilité. Le tarif est de 1,65€ l'aller avec des tarifs préférentiels.

3.3.3.2. La voie navigable

Même si la voie navigable qu'est le Lot est surtout réservée au tourisme, elle n'en reste pas moins un déplacement alternatif sur 65kms (avec 5 écluses). Le Lot dit aval est navigable depuis Penne d'Agenais en passant par Villeneuve sur Lot jusqu'à rejoindre la Garonne.



Les voies navigables



Le réseau TER Aquitaine

3.3.3.3. Un réseau de cheminements doux tournés vers le tourisme

Penne d'Agenais possède un réseau de cheminements doux qui couvre toutes la cité médiévale (toutes les venelles) qui est empreinté par des touristes et des pèlerins (sentier de Saint Jacques de Compostelle). Les chemins ruraux qui mènent aux hameaux peuvent être qualifiés de cheminements doux. Enfin, Penne d'Agenais connaît un réseau de sentiers de randonnées. Toutefois, il y a peu de connexions douces entre les différents quartiers et au sein des quartiers. **Il s'agit donc d'amplifier ces connexions notamment entre le bourg et le port.**

Les bords du Lot sont peu aménagés pour les piétons, il s'agit de renforcer les berges du Lot, véritable valeur ajoutée au territoire communal.



Sentier de Saint-Jacques de Compostelle, sentier de randonnée, connexions piétonnes, venelles, chemin d'exploitation, bord du Lot

3.3.3.4. Le Véloroute

La véloroute-vallée du Lot est propice aux découvertes culturelles et gastronomiques. Au total cet itinéraire représente 160 kms. Le tronçon qui passe par Penne d'Agenais a été inauguré en 2002 et a connu une amélioration de sa route dense circulée (RD243) en 2006.



Le réseau cyclable du Véloroute

3.4. Des espaces publics à vocation touristique et locale



Les espaces publics de Penne d'Agenais

3.4.1. Les espaces publics à vocation de tourisme historico-culturel

Penne d'Agenais possède un réseau d'espaces publics dans le centre ancien et le port. Il se caractérise par trois types d'espaces bien distincts : les espaces publics de la cité médiévale, ceux liés au port de Penne d'Agenais, ceux liés au patrimoine. Ce réseau d'espaces publics crée des liens physiques mais aussi sociaux entre les habitants. C'est également une source de tourisme et de mise en valeur du patrimoine de la commune. La disposition des espaces publics pose la question des connexions entre les deux entités que sont le port et le bourg.

3.4.1.1. Les espaces publics qualitatifs de la cité médiévale, un réseau de placettes

Il existe des espaces publics en toute première périphérie de la cité médiévale comme le parking sur la RD159 et la placette sur la place Gambetta. Cette dernière a été aménagée en mail avec du stationnement et le restaurant a prolongé sa terrasse sur cette place. Cependant, le parking sur le RD159 n'est pas aménagé malgré du potentiel en termes de point de vue et de positionnement (près de la basilique). Cet espace est dédié aux voitures.

Les espaces publics à l'intérieur de la cité sont, la plupart du temps bordés par des services ou échoppes. C'est le cas pour la placette ombragée qui jouxte l'office de tourisme où une terrasse de restaurant y est implantée. Cette placette intimiste qui est en réalité l'intérieur d'une cour est aménagée par un traitement au sol particulier et une fresque au mur qui rend cet espace très qualitatif. De même le parvis de la mairie, placette en long est bordée par des artisans, des boutiques de souvenirs et des terrasses. Ces espaces ont gardé le cachet et les matériaux de la cité ancienne.

D'autres espaces de rencontre existent au sein de la cité médiévale, comme un boulodrome aménagé avec des bancs qui en fait une placette intimiste. Enfin, le parvis de la basilique offre un panorama sur le Lot. Ce parvis est ombragé. Il offre un panorama à 360° sur les alentours (puisque nous pouvons faire le tour de la basilique). L'arrière de la basilique dessert un espace vert, lieu de recueillement et début de sentiers.



3.4.1.2. L'espace public touristique du port de Penne d'Agenais

Les accès de cet espace public ont été réaménagés pour pouvoir faciliter le stationnement mais également l'accès piétons. L'espace public s'organise autour de la capitainerie an contrebas du centre du port. Les pontons sont aménagés de manière qualitative et des bancs sont à la disposition du piéton. Des cheminements doux, sous forme de venelle, connectent le port fluvial au reste du port. Les bâtis en R+2 bordent cet espace public qui est limité de l'autre côté par le Lot.



3.4.2. Les éléments du patrimoine

La commune compte quatre immeubles faisant l'objet d'une inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques :

- La porte de Ferracap et la porte de Ricard
- La porte de ville et la maison contigüe
- Les façades et les toitures de la tour d'Escoute
- Plusieurs éléments du château Noaillac

Ces monuments font l'objet de périmètres de protection de 500m, comme le Château de Ferrassou sur la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot dont le périmètre déborde sur la commune de Penne d'Agenais.

La commune compte également un site classé et cinq sites inscrits (rive gauche du ruisseau du Saut du Boudouyssou, site de la chapelle des Allemans, moulin de Peyssel, plan d'eau du Boudouyssou, site du Rocail, vieux moulins et abords du port de Penne d'Agenais).

La commune comprend aussi un nombre important de sites sensibles au niveau de l'archéologie. Cette dénomination implique que le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de démolir ou de lotir, de toute installation ou travaux divers concernant ces sites.

Enfin, la commune compte un important patrimoine vernaculaire composé de croix, puits, étables parsemé sur l'ensemble de la commune.

Le patrimoine de la commune est à préserver. Il s'agit de continuer sa mise en valeur



3.4.3. Les espaces publics liés au fonctionnement urbain

Avec les extensions urbaines et l'augmentation de services, commerces, équipements et activités, les espaces publics sont de plus en plus liés au fonctionnement urbain et à la vie locale de Penne d'Agenais.

3.4.3.1. Des espaces collectifs des lotissements sous exploités

Le développement des lotissements à partir des années 1980 a fait apparaître une nouvelle forme urbaine : la raquette. A la fois espace de distribution d'entrée dans les terrains, espace de voirie et de stationnement, espace de retournement et enfin espace public, ces raquettes ne participent pas à la création urbaine. Ni traversantes, ni privées, ni publiques, elles restent déconnectées du tissu existant comme la résidence du sporting avec ses aires de retournement.

L'urbanisation sous forme de lotissement présente des limites en termes de fonctionnalité de l'espace collectif (espace vert à la place boulbenne). Les populations qui habitent en lotissement ont un espace privatif bien souvent suffisant, il s'agit alors de donner une vraie fonctionnalité à ces espaces collectifs. Il s'agit également d'anticiper sur le développement du lotissement les versants du catus pour connaître les attentes des populations et savoir si l'espace public collectif qui est un boulo-drome sera investi par ses habitants.

Enfin, l'espace public collectif peut être symbolisé par du stationnement comme c'est le cas pour le collectif à côté de la gendarmerie qui est dédié aux voitures.

L'enjeu pour ces espaces est de favoriser leur réappropriation par les habitants.



3.4.3.2. Des esplanades peu aménagées

Ces esplanades sont en réalité des asphaltes de goudron non aménagées, le plus souvent devant des activités et des commerces complètement dédiées au stationnement mais sans traitement paysager. Il s'agit de l'espace devant la gare, de celui devant les services techniques municipaux et de l'espace à l'intersection entre le RD661 et le RD103, en entrée de ville. Ce dernier espace a une position stratégique car il marque une des entrées d'agglomération majeure de la commune.

Enfin, il existe l'espace aménagé du restaurant le Patio de l'Hauteville dédié également au stationnement mais dont le traitement paysager rend cet espace agréable. Ces espaces sont pour la plupart du temps privatifs. **L'enjeu est d'intégrer ces espaces en travaillant sur des traitements paysagers en limite de zone.**



Enfin, il existe un dernier type d'espace public, celui de l'aire de pique nique sur le bas côté de la RD159. Ces espaces sont aménagés par du mobilier urbain et un traitement au sol, toutefois leur emplacement est enclavé sans une réelle attractivité comme par exemple un point de vue sur la commune ce qui rend ainsi ces espaces sous utilisés.



3.5. Un fonctionnement multipolaire

Les analyses sur le développement et sur les structures urbaines nous renseignent sur l'usage des espaces et la manière dont ceux-ci sont gérés. Certains éléments du fonctionnement urbain doivent être soulignés. Depuis le XII^{ème} siècle, la vie à Penne d'Agenais s'organise autour du centre bourg et du port. La cité médiévale est le centre religieux, administratif, patrimonial et touristique alors que le port est plutôt tourné vers les commerces, services : la vie locale en somme. Le port est un véritable lieu de vie, outre les prestations et services proposés, cette centralité offre une qualité de vie agréable grâce aux aménagements en bord de Lot. La cité médiévale, quant à elle, est le cœur historique, source de tourisme. Malgré tout, les développements plus récents ont provoqué la création de nouveaux centres. Aujourd'hui, le pôle de Ferrié avec le camping, le collège la gare ainsi que la zone d'activités sont des pôles structurants.

L'enjeu est de travailler sur les connexions entre ces différentes centralités.

Les centralités sur Penne d'Agenais



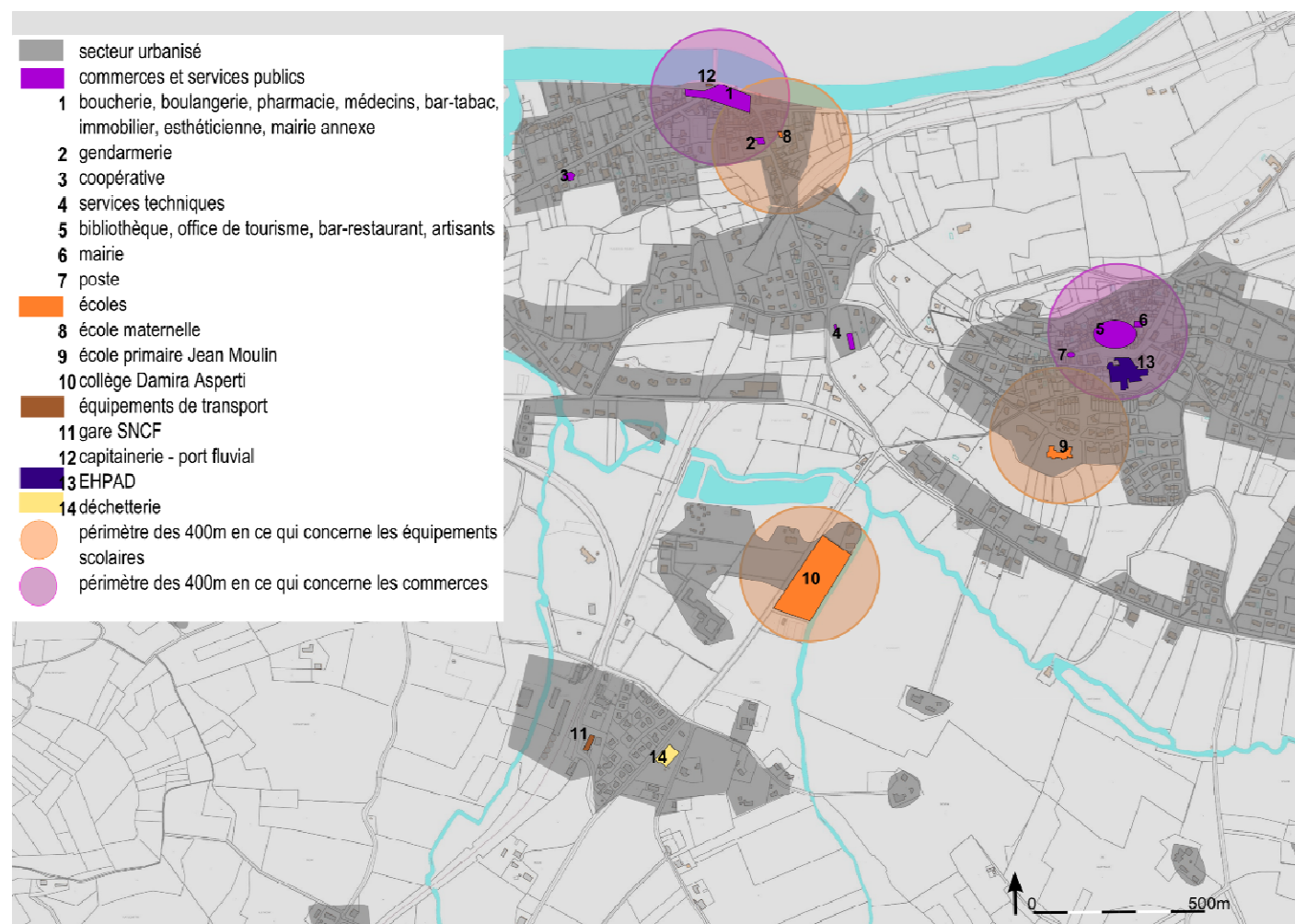
3.5.1. Les équipements collectifs

3.5.1.1. Les équipements, services et associations sur la commune de Penne d'Agenais

L'offre en équipements sur la commune de Penne d'Agenais répond aux besoins de la population. La commune a sur son territoire aussi bien des services généraux (2 bureaux de poste, mairie, gendarmerie, trésor public), des écoles (crèche, maternelle, primaire, collège, ITEP), des services médicaux (EHPAD, dentiste, infirmière, médecins, pharmacie), des équipements sportifs (terrain de football, gymnase omnisports, trois terrains de tennis, terrain de basket et de hand-ball et un local de musculation), des équipements sociaux (CCAS, point ANPE, point CAF), des équipements de loisirs et de tourisme (deux salles des fêtes, centre de loisirs, local d'exposition, office de tourisme)

Les pôles de commerces et d'équipements scolaires sont souvent associés. Ce sont des équipements qui génèrent du trafic. Ainsi, il semble nécessaire d'aborder les connexions entre ces différentes entités.

Le tissu associatif regroupe une soixantaine d'associations divisées en associations sportives (18), culturelles et de loisirs (22), sociales (9), des anciens combattants (3), de préservation du patrimoine culinaire (8). Ce tissu associatif montre le dynamisme de la population de Penne d'Agenais.



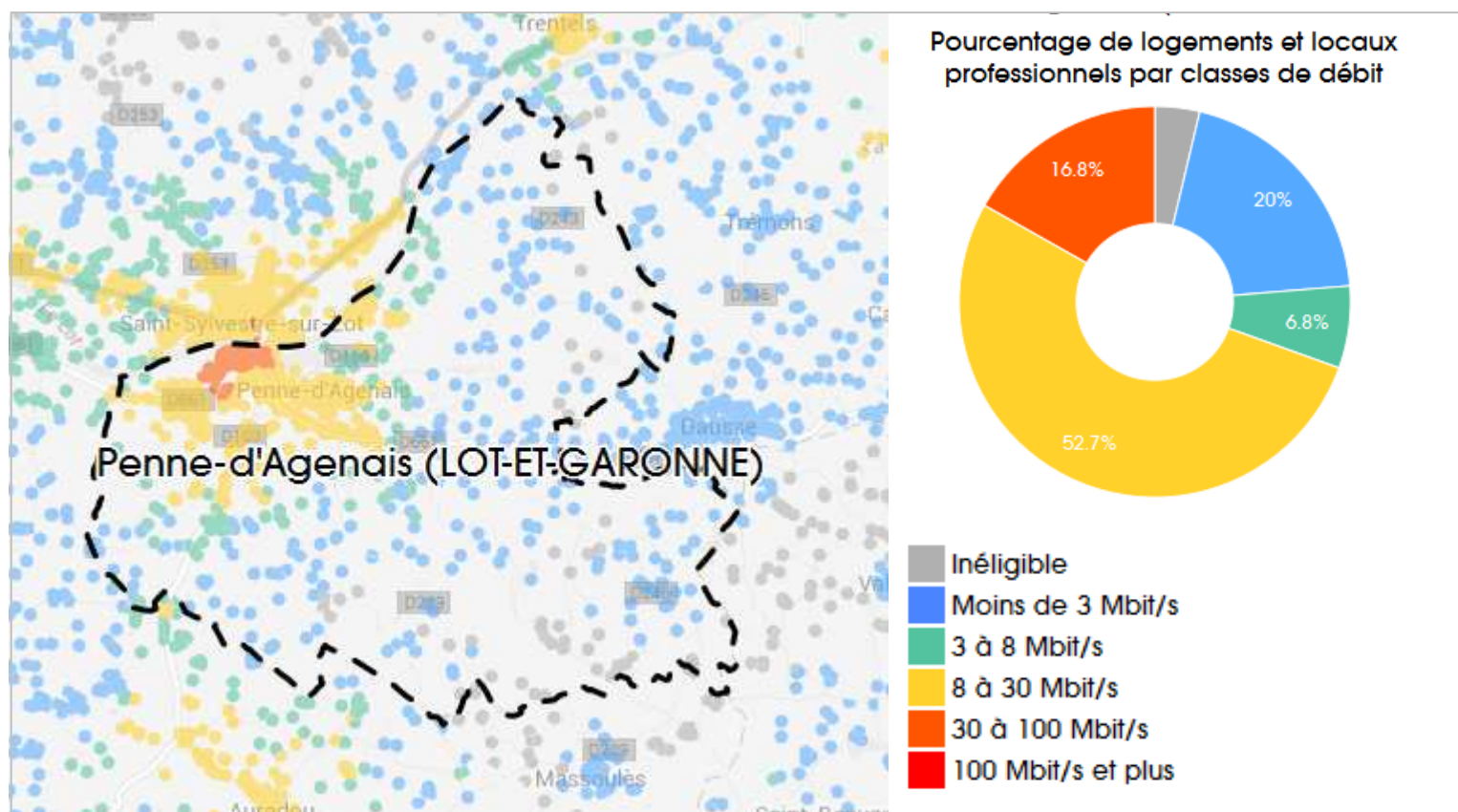
Les équipements et services sur Penne d'Agenais

3.5.1.2. Le réseau numérique

Depuis 2004, les élus du Pays de la Vallée du Lot ont décidé de réduire la fracture numérique du territoire par la mise en place d'une infrastructure permettant à tous les habitants de se connecter au réseau Internet et à la téléphonie en haut débit. Le réseau internet haut débit ADSL couvre la quasi-totalité des espaces bâtis avec un débit moyen supérieur à 3Mb/s. Plus de 76% des logements et locaux professionnels desservis disposent d'un débit supérieur à 3Mb/s. 4% du territoire est à ce jour inéligible.

A noter que la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT) devra permettre une meilleure couverture du territoire dans des débits de plus en plus performants, dans les années à venir.

LE RESEAU ADSL



Source: Observatoire France Très Haut débit.



3.5.1.3. Le réseau d'alimentation en eau potable

La distribution d'eau potable est de la responsabilité du Syndicat des Eaux de Penne-Saint-Sylvestre assure la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable sur le territoire des communes adhérentes, dont Penne d'Agenais. Ces trois missions ont été déléguées à Véolia eau, par contrat d'affermage en date du 1er janvier 2011, pour une durée de 12 ans.

L'alimentation en eau du territoire est garantie par l'exploitation du forage de Mounet, seul et unique points d'approvisionnement. A noter que ce dernier permet la valorisation de nappes profondes peu exposées au risque de contamination. Par ailleurs, afin de garantir la protection de la ressource, le forage de Mounet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et est grevé d'un périmètre de protection depuis le 1992.

Afin de garantir un suivi de l'évolution du toit de la nappe, le forage bénéficie d'une sonde piézométrique. Les dernières analyses concluent sur un abaissement progressif du toit de la nappe malgré une maîtrise des volumes prélevés. La production du forage est limitée par la baisse du niveau de la nappe. Après plusieurs aménagements en 2011 et 2012, le forage ne permet toujours pas de garantir une bonne productivité. Les traitements n'ont pas apporté d'amélioration significative. La sollicitation du forage est donc limitée et compensée par l'achat d'eau à Villeneuve-sur-Lot et au Syndicat Départemental Eau 47. **Cette sollicitation assure une meilleure répartition des pressions sur la ressource et permet de répondre aux besoins en eau existants de façon satisfaisante.**

La capacité nominale de la station du Mounet s'élève à 1500m³/jour. Après traitement simple de désinfection, l'eau transite par refoulement en direction des différents points de stockage répartis sur le territoire du syndicat (capacité globale de 2 200m³). L'analyse des rendements du réseau met en évidence en baisse de performance depuis 2010. Les volumes vendus sont légèrement en baisse tandis que les volumes introduits dans le réseau sont stables, ce qui induit que les pertes du réseau sont en augmentation.

Afin de limiter les fuites, le délégataire s'appuie sur la sectorisation du réseau et les recherches de fuites. Depuis 2012, les interventions de recherche de fuite ont concerné 32 km de réseau. Par ailleurs, l'évolution des consommations est en baisse sur les communes du syndicat. En 2013, **132 528 m³** d'eau ont été consommées sur le territoire communal, traduisant par une consommation annuelle moyenne en eau de **105m³/habitants**. L'eau distribuée était de bonne qualité et conforme à la réglementation en vigueur.

L'achat de volumes d'eau complémentaires à ceux produits sur le territoire sera de nature à garantir une alimentation en eau potable en quantité satisfaisante et à répondre aux besoins en eau supplémentaires générés par l'accueil de nouvelles populations. Les interconnexions avec le réseau du Villeneuve-sur-Lot et du Syndicat Départemental Eau 47 est un atout et permettra une sécurisation de la ressource en eau vis-à-vis d'un point d'approvisionnement en particulier.

3.5.1.4. Les dispositifs de défense incendie

Étant concerné par le risque de feux de forêt, la commune de Penne d'Agenais se doit de disposer d'une défense incendie satisfaisante. A ce titre, le réseau de défense incendie dessert l'ensemble des tissus agglomérés de la commune. Ce dernier est constitué de près de 62 poteaux et bornes incendies alimentés par le réseau d'adduction en eau potable.

Le dernier contrôle de bon fonctionnement des hydrants publics en date de 2014 met en évidence la disponibilité de tous les hydrants et l'absence de non-conformité.



3.5.1.5. L'assainissement des eaux usées

- **L'assainissement collectif**

Le Syndicat intercommunal d'assainissement de Penne St-Sylvestre assure la collecte, le transport et le traitement des eaux usées domestiques et industrielles pour les communes de Penne d'Agenais et de Saint-Sylvestre. Le Syndicat a délégué la gestion de ce service à Véolia Eau. En 2013, le nombre d'habitants desservis est d'environ 5 000, dont 708 pour la seule commune de Penne d'Agenais.

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées de 29,9 km pour grande partie unitaire aboutissant à la station d'épuration intercommunale de type boues activées située au lieu-dit roquelardit à Penne-d'Agenais. D'une capacité nominale de 3000 équivalent-habitants, la station d'épuration collecte les effluents des communes de Penne d'Agenais et de Saint-Sylvestre. D'après les mesures d'autosurveillance réalisées par l'exploitant en 2013, la charge organique en entrée de station serait de 75 % de la capacité nominale de la station. Le réseau possède près de 20 déversoirs d'orage afin de prévenir de tout risque de pollution du Lot et de ses affluents.

La station d'épuration est particulièrement sensible aux intrusions d'eaux claires parasites. Lors de fort intempérie, le réseau unitaire assure la collecte d'une importante d'eau pluviale en complément des effluents traditionnels. L'important apport en eau pluviale occasionne ainsi une surcharge hydraulique de la station pouvant atteindre 500 % de la capacité hydraulique nominale de la station lors de fortes pluviométries.

Afin de lutter contre ces intrusions d'eaux claires, une étude diagnostic du réseau a été lancée. Dans ce cadre, une réhabilitation totale de réseau a été préconisée, ainsi qu'une réhabilitation du poste de Saint Sylvestre. De nombreux travaux ont également été préconisés par le bureau d'études Aqualis, dans le but de réduire le nombre de connexion entre les fossés de drainage et les déversoirs d'eaux usées. La réhabilitation du réseau unitaire avenue de la Myre Mory à Penne a commencé en décembre 2013. **La réhabilitation du réseau sous le camping de Saint Sylvestre a été anticipée en début d'année 2014. Les travaux de réhabilitation devraient poursuivre et permettre un bon fonctionnement du réseau à terme.**

Par ailleurs, en parallèle de la rénovation et du renforcement du réseau, une étude de faisabilité pour l'extension de la station d'épuration, sur la base des éléments mis en exergue dans le cadre du diagnostic réseau, a été réalisée. L'étude conclut sur une extension des capacités nominales de la STEP à 3500 Eqh. A noter que l'extension de la station d'épuration a été inscrite au programme de travaux du SIAPE à horizon 2020 par délibération 18 Juin 2014.

Concernant les sous-produits de traitement, les capacités de stockage et de traitement sont suffisantes. La totalité des boues sont évacuées selon des filières conformes à la réglementation et envoyée en compostage sur la plateforme du SIAAV.

- **L'assainissement non collectif**

Depuis 2003, la gestion de l'assainissement non collectif a été déléguée Syndicat intercommunal d'assainissement de Penne St-Sylvestre. Ce service comprend :

- le contrôle des installations neuves ou à réhabiliter permettant d'évaluer la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires,
- le contrôle périodique des installations existantes permettant une vérification du bon fonctionnement et de l'entretien des installations.

Le syndicat a choisi de faire contrôler les installations d'assainissement autonome à une périodicité de 6 ans. Au cours de l'année 2013, 248 installations existantes ont été contrôlées dans le cadre du marché, dont près de 66 sur la commune de Penne d'Agenais. Ainsi depuis 2011, la conformité des installations du syndicat est en hausse. Estimée à 76,6% en 2012, ce dernier s'élève à 77,33% en 2013. **Ainsi, les missions du SPANC ont un effet positif sur les performances du parc d'assainissement non collectif des communes adhérentes.**



3.5.1.6. Les ordures ménagères

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés est à la charge La Communauté des Communes de Penne d'Agenais. Cette compétence a été déléguée au S.M.A.V. pour le traitement des déchets ménagers qui assure la collecte et le traitement des déchets pour le compte de la communauté de communes.

A L'ensemble des foyers de Penne d'Agenais, et plus généralement ceux du S.M.A.V, bénéficient d'un ramassage en porte à porte ou en points de collecte deux fois par semaine. Ces collectes permettent de capter sélectivement les déchets et de tendre vers une meilleure valorisation de ces derniers.

Le S.M.A.V dispose également d'un important réseau de déchetteries, destinées à la collecte et au tri des déchets non pris en charge lors des ramassages traditionnels (encombrants, gravats, carton, bois, ferrailles, Déchets Ménagers Spéciaux, Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques, etc.). Dernièrement, les habitants de la CCCPA peuvent déposer en déchetterie leurs cartouches d'impression pour imprimantes et fax laser et jet d'encre ainsi que les téléphones portables usagés. A Penne d'Agenais, cette dernière est implantée au lieu-dit le Ferrié.

En 2013, pour la Communauté de Communes de Penne d'Agenais ce ne sont pas moins **de 243 kg de déchets par an et par habitant** qui ont été collectés et transférés vers des filières de valorisation adaptées.



4. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



Durant toute cette partie, le diagnostic socio-économique, s'est appuyée sur l'exploitation de données de l'Insee et de la commune.

4.1. Analyse de la démographie de Penne d'Agenais

4.1.1. Une démographie fluctuante...

La commune de Penne d'Agenais compte **2 358 habitants en 2012** (population municipale en vigueur depuis 1er janvier 2015). Ces données confirment la position de Penne d'Agenais comme chef lieu de canton où la densité de population est de 50hab/km² (contre à la même date 49hab/km² à l'échelle du Canton). En comparaison, le département Lot et Garonne (le moins peuplé de la région) a une densité de 62 hab/km² contre 80 hab/km² pour la région Aquitaine.

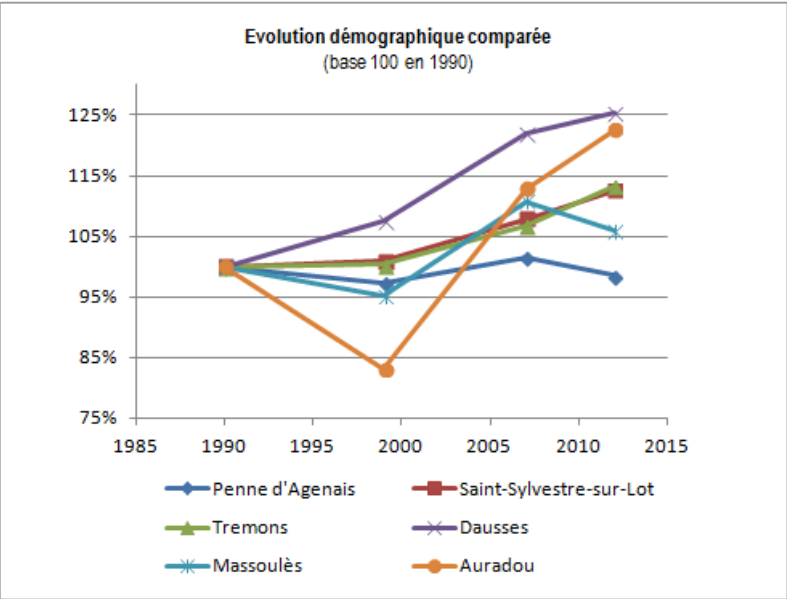
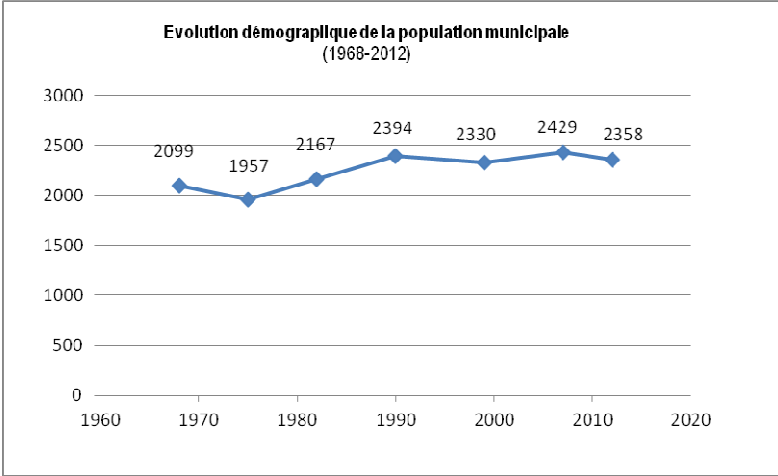
Penne d'Agenais est une commune atypique puisque sa croissance démographique a fluctué depuis 1968. Du début des années 70 à la fin des années 90, la commune a connu une importante croissance démographique l'amenant à passer de 1957 habitants en 1975 à 2394 habitants en 1990, soit un accroissement de la population de près de 14%.

Après plusieurs années de stagnation, la population municipale connaît une érosion. En 2012, la population municipale s'élevait à 2358 habitants, contre 2429 en 2007. Toutefois entre 2007 et 2012, Penne d'Agenais a connu une démographie négative d'un peu moins de 0,6% par an, en contradiction avec les dynamiques de croissance connues sur les territoires voisins, en particulier de Saint-Sylvestre-sur-Lot (+0,9), la deuxième commune du Canton.

Par ailleurs, la tendance démographique observée est nettement plus faible que celle observée à l'échelle de la CC de Pennes d'Agenais (+0,3%), mais également que celle observée sur le département de la Lot-et-Garonne (croissance annuelle moyenne de +0,5%).

Variation annuelle moyenne de la population comparée
1990 -2012

Période de référence	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Penne d'Agenais	-0,3%	+0,5%	-0,6%
Cdc de Penne d'Agenais	-0,1%	+1%	+0,3%
Lot-et-Garonne	0%	+0,7%	+0,5%



4.1.2. ..due à un affaïssement progressif du solde migratoire

Du début des années 70 à la fin des années 90, **Penne d'Agenais a connu une importante croissance démographique** liée à un renouvellement continu de la population. Sur cette période, la commune a **connu un solde migratoire annuel moyen positif** relativement fort témoignant de son attractivité pour les nouvelles populations.

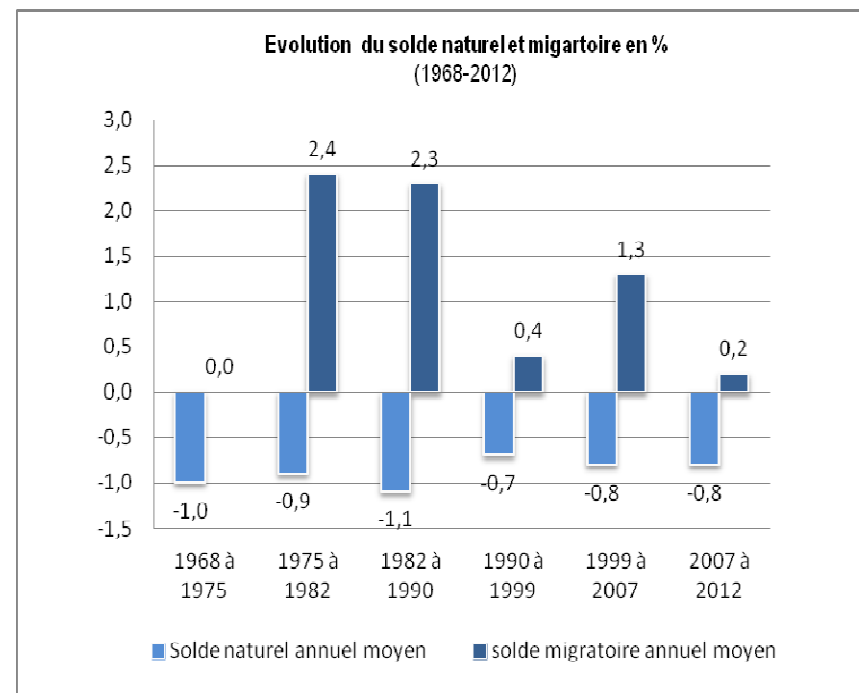
Jusqu'en 1990, le solde migratoire compensait le faible accroissement naturel de la population. Il permettait jusqu'alors de doper la croissance démographique et de compenser une faible natalité. **Depuis 1990, la commune connaît un affaïssement progressif de son solde migratoire**, face à un solde naturel toujours aussi faible.

A cet égard, le maintien de la population est le fait, exclusivement, de nouveaux entrants sur la commune. Malgré l'arrivée de nouvelles populations entre 1999 et 2007, le déficit naturel tend à se creuser depuis. A noter que le taux de natalité reste cependant relativement stable et plus important que celui connu depuis 1968.

Ainsi depuis 1990, Penne d'Agenais connaît un faible renouvellement de sa population. Il semble être généré par des soldes migratoires et naturels instables, à l'image des dynamiques migratoires connues à l'échelle de CdC de Penne d'Agenais et du Lot-et-Garonne ces dernières années.

Toutefois, la commune bénéficie d'un solde naturel et d'un solde migratoire inférieure que ceux connus à l'échelle de ces deux territoires, elle semble en ce sens moins attractive que ces voisines.

Retrouver une croissance démographique positive doit être un objectif prioritaire.



**Evolution du solde naturel et migratoire comparée
1990-2012**

Variation annuelle moyenne de la population	1990-1999		1999-2007		2007-2012	
	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire
Saint-Sylvestre-sur-Lot	-0,3	+0,4	-0,1	+0,1	-0,1	+0,1
Cdc de Penne d'Agenais	-0,5	+0,3	-0,3	+1,2	-0,2	+0,5
Lot-et-Garonne	-0,1	+0,1	-0,1	+0,8	0	+0,5

4.1.3. Un vieillissement de la population de plus en plus marqué...

L'analyse de la structure par âge de la population sur la période 2007-2012 pointe un vieillissement démographique de la population.

Depuis 1999, les plus de 45 ans ont augmenté pour représenter près de 60% de la population en 2012. Ainsi, l'indice de jeunesse, qui témoigne du rapport entre la population âgée de moins de 20 et celle de 60 ans et plus, apparaît relativement faible (0,4 en 2012). Autrement dit la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans, ce qui est à mettre en lien avec un faible taux de natalité.

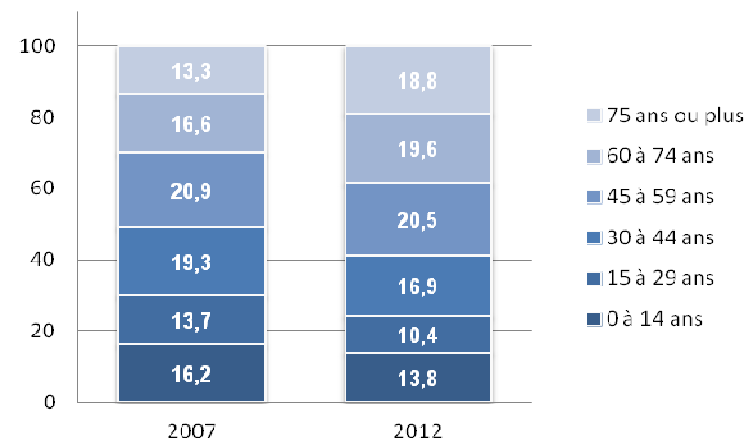
En effet, la commune connaît depuis 1968 un taux de natalité largement inférieure au taux de mortalité, ce qui se traduit par un très faible accroissement naturel de la population. Les personnes âgées sont donc naturellement de plus en plus nombreuses dans la commune : les plus de 60 ans représentent un peu moins de 40% de la population. On retrouve là encore une des **caractéristiques du département** où les plus de 60 ans représentent 30% des lot-et-garonnais. En 2012, la commune compte près de la moitié des ménages composés de retraités. Ce chiffre a augmenté passant de près de 37,5% en 2007 à 43,4% en 2012. Près 971 retraités habitent à Penne d'Agenais, soit 125 de plus qu'en 2007.

Ce phénomène de vieillissement de la population est en corrélation avec le cas du département, le Lot et Garonne. Depuis 2007, la population s'accroît de 0,5% par an. Cet accroissement démographique n'est dû qu'aux migrations, le solde naturel reste négatif et le taux de natalité faible. **Tout comme à Penne d'Agenais, le vieillissement de la population se poursuit.**

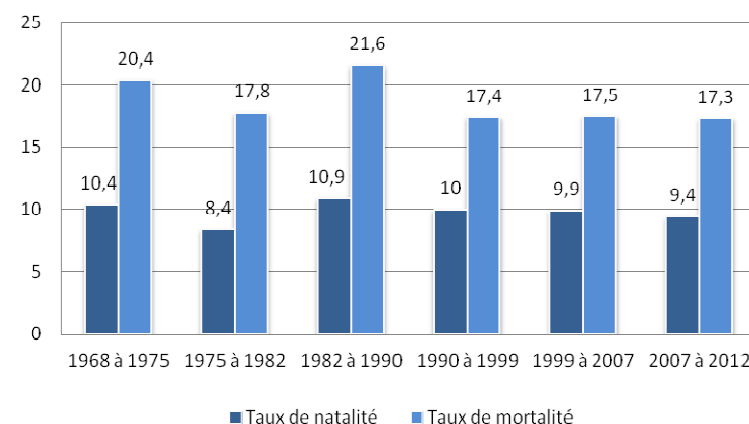
En revanche, l'analyse de la structure par âge de la population intercommunale en 2012, **met en évidence la présence d'une population plus jeune que celle observée à l'échelle communale.** La part des moins de 29 ans semble plus importante (27,9% contre 24,2% à Penne d'Agenais), ce qui témoigne d'une population plus jeune. Ce constat met en évidence une plus grande attractivité des communes périphériques vis-à-vis des jeunes populations. Cette attractivité peut être la conséquence d'une offre en logements plus diversifiés et de contraintes techniques à la construction moindres. La commune de penne d'Agenais dispose de sols particulièrement sensibles aux mouvements de terrain, impliquant la réalisation d'études de sols et le recourt à des techniques constructives spécifiques, dont le coût peut être contraignant.

Afin de lutter contre le vieillissement de la population, la commune devra s'engager dans une politique volontariste afin d'accueillir de jeunes ménages sur son territoire. Il s'agit d'offrir les conditions satisfaisantes à l'accueil de ces nouvelles populations extérieures, mais également de les fixer à plus long terme, pour garantir un meilleur renouvellement de la population.

Population par grandes tranches d'âges en %



Evolution du taux de natalité et de mortalité en ‰
(1968-2012)



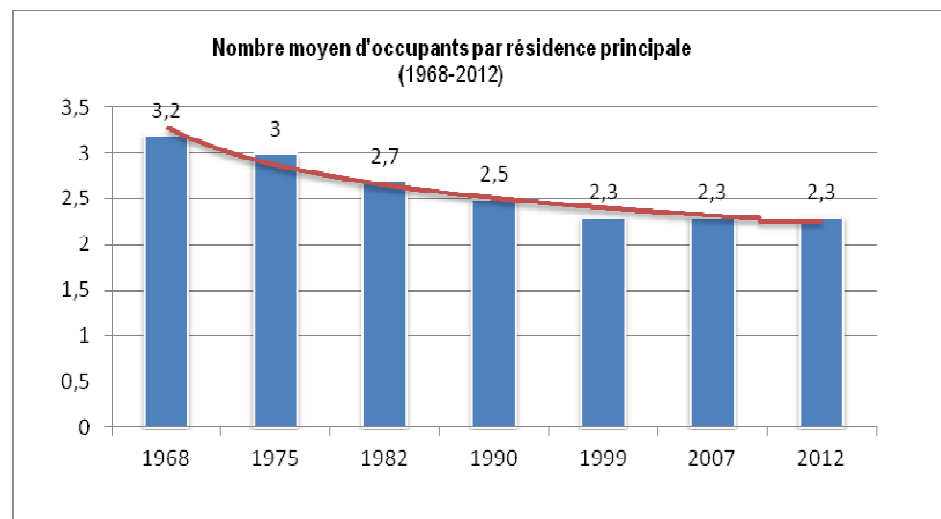
4.1.4. ...pouvant générer un besoin en logements supplémentaire

L'évolution de la structure des ménages depuis 1968, témoigne d'une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage résidant à Penne d'Agenais. Leur taille moyenne a diminué passant de 3,2 personnes par ménage en 1968 à 2,3 en 2012 et traduisant ainsi **un phénomène de desserrement des ménages**.

Ce phénomène résulte de plusieurs facteurs dont l'augmentation du nombre de couples sans enfants (jeunes ou retraités), l'augmentation du nombre de personnes vivant seules et la baisse du nombre moyen d'enfants par famille (décohabitation).

Des phénomènes similaires ont également été constatés tant à l'échelle de l'intercommunalité et du Lot-et-Garonne, la moyenne s'établissant à **2,2 personnes par ménage** pour ces deux territoires.

Cette évolution intervenue dans la composition des ménages induit indirectement **un besoin en logements supplémentaire déconnecté de tout effet démographique**, soit un besoin de plus de logements à population constante. Ainsi, un parc de logements peut continuer de s'accroître sur une période donnée, sans que cet accroissement soit lié à une augmentation de la population.



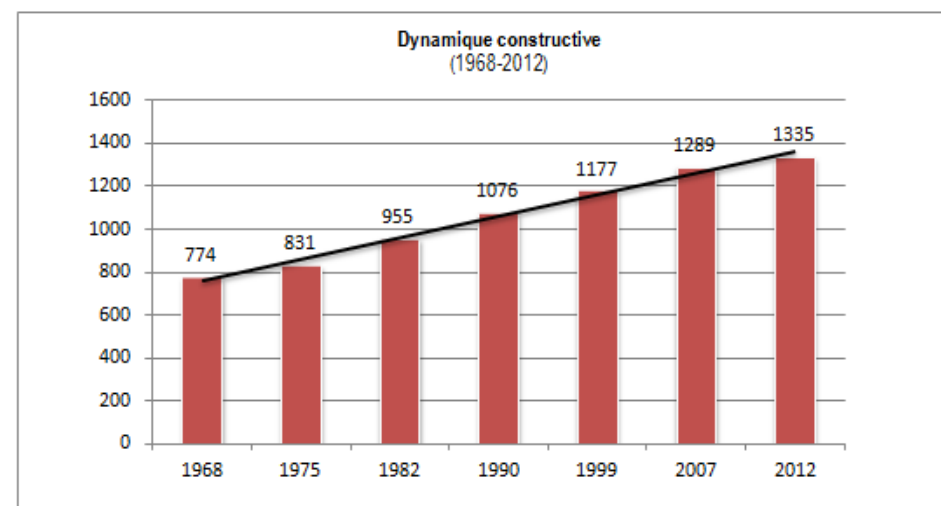
4.2. Le parc de logements de Penne d'Agenais

4.2.1. Un parc de logement en augmentation

Depuis 1968, le **parc de logements** de Penne d'Agenais n'a cessé de s'accroître. Il est passé de 774 logements en 1968 à 1335 logements en 2012.

Ainsi, les différentes baisses démographiques enregistrées sur la commune n'ont eu aucun effet significatif sur la dynamique du parc. A titre d'exemple entre 1990 et 1999, près de 101 constructions ont vu le jour, alors que la commune avait perdu 64 habitants. Il en va de même sur la période 2007-2012, où le parc a augmenté de 4% face à une variation annuelle de la population négative de -0,6%.

Toutefois, sur cette période, le parc a connu une augmentation moins significative que celle rencontrée à l'échelle intercommunale (+ 5,6%).





Ainsi, cette croissance continue du parc résulte de deux phénomènes concomitants à savoir d'une part, la **diminution de la taille moyenne des ménages à l'œuvre depuis 1968 (desserrement de la population)** et d'autre part, **l'augmentation de la part des résidences principales, qui est plus faible ces dernières années.**

La croissance du parc de logements des résidences principales confirme le phénomène de résidentialisation entamé depuis 30 ans. En 1999, le parc de résidences principales représentait 79% du parc. En 2012, elles occupent encore 76% du parc, soit seulement 2% de moins.

Malgré une forte résidentialisation de la commune, **la part des résidences secondaires tant a augmenté plus vite que le part des résidences principales.** Même si les résidences secondaires ne représentent que 11% du parc en 2012, elles ne cessent d'augmenter depuis 1982.

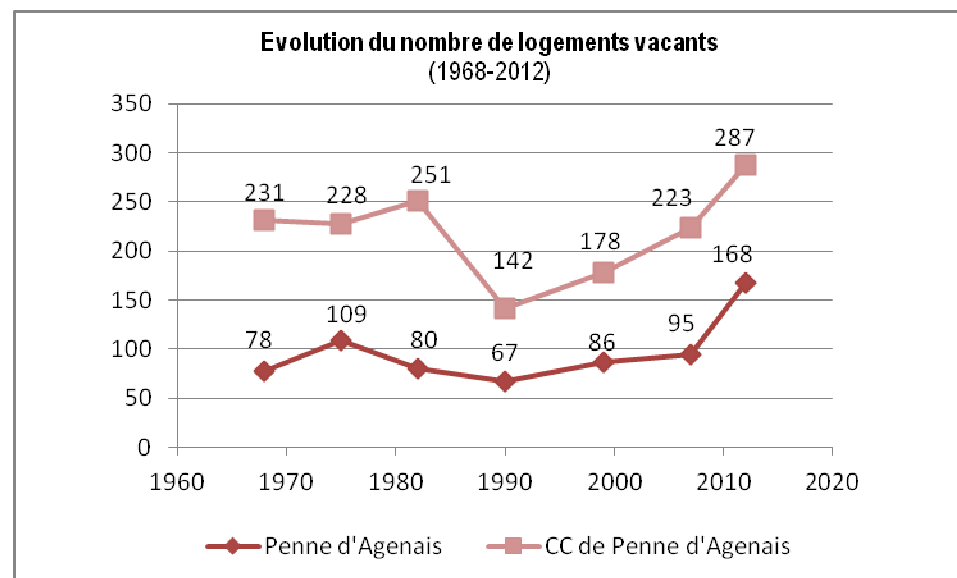
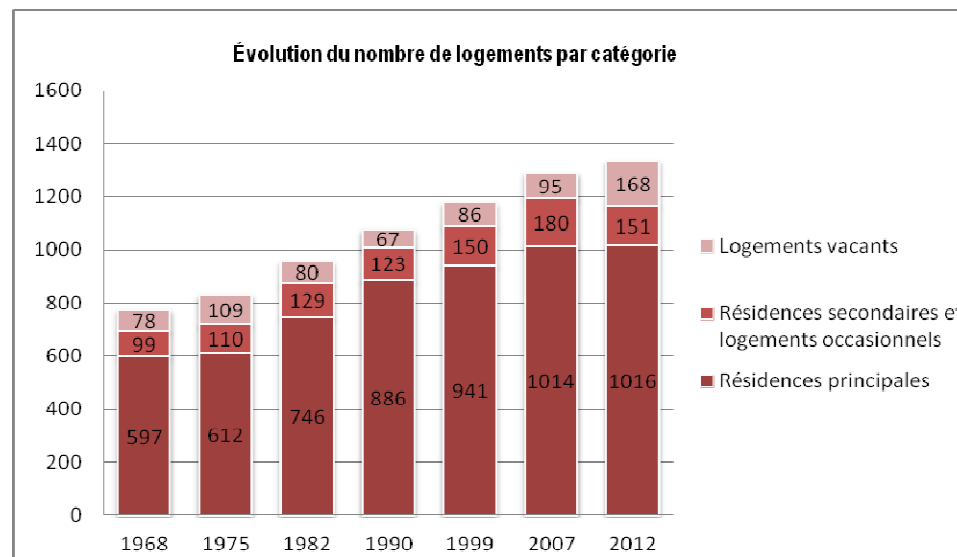
Appartenant à des étrangers notamment des anglais, ces dernières sont majoritairement occupées quelques mois dans l'année. Hormis le pic de construction constaté en 2007, **la construction des résidences secondaires semble relativement stable ces dernières années.**

La diminution de la taille moyenne des ménages à l'œuvre depuis 1968 semble de nature à ce maintenir voir à ce poursuivre dans les années à venir. **Ce phénomène aura nécessairement une implication sur les besoins en logements en terme quantitatif (nombre de logements à produire) et qualitatif (typologie de logements)**

Par ailleurs, à noter que la part de logements vacants a augmenté depuis la fin des années 90, passant de 7 % en 2007 à 13% en 2012. Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 5% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements.

Or, Penne d'Agenais est largement au-dessus du seuil admis. L'augmentation de la vacance peut témoigner de deux phénomènes concomitants : un marché de l'immobilier peut favorable à l'achat ou à la rénovation de bâtiments ou encore la présence d'un parc de logements dégradés. La commune s'inscrit dans une dynamique similaire que celle connue à l'échelle intercommunale.

Afin de permettre une bonne rotation des populations dans le parc de logements, il apparait important pour la commune d'intervenir autant que possible en faveur d'une réduction de la vacance et d'œuvrer pour la réhabilitation et la préservation du patrimoine bâti en centre-ville.



4.2.2. Un parc de logements déséquilibré favorable à l'accession à la propriété

Depuis plus de 40 ans, le parc de logements est principalement de maisons individuelles. En 2012, les maisons individuelles occupent **88,9%** du parc, part en nette diminution par rapport à 1999 au profit des appartements. Les appartements qui occupaient moins de 2,8% du parc, en 1999, ont augmenté pour atteindre **10,2%** du parc en 2012. **Ce phénomène témoigne d'une diversification progressive du parc de logements à l'œuvre depuis 1999.**

Par ailleurs, le parc est occupé en grande partie par des propriétaires (70,8%), occupation en augmentation depuis 1999. Les locataires, quant à eux, représentent un peu plus de 26,7% des occupants du parc en 2012, contre 30,2 en 2007. En effet, la part des locataires tend à réduire depuis 2007. Ce phénomène peut relever d'un effet de vase communicant, où certains locataires seraient devenus propriétaires depuis.

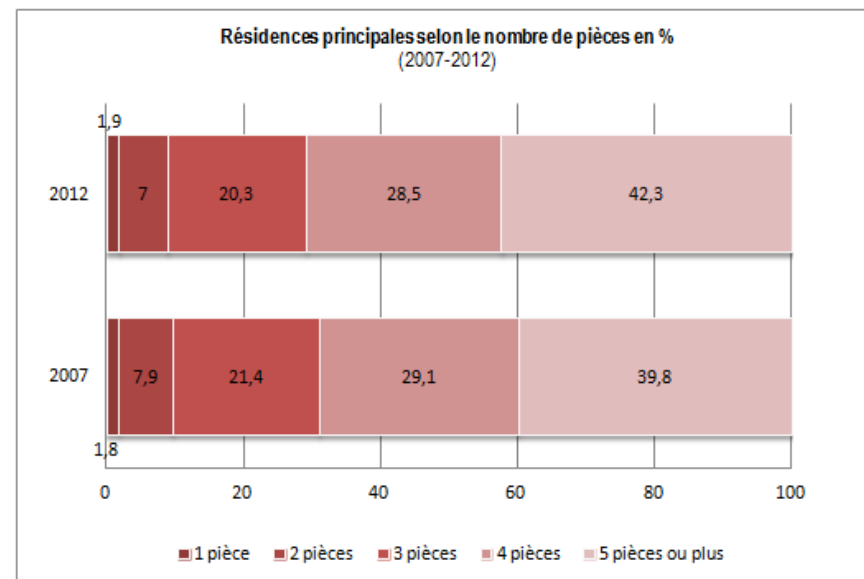
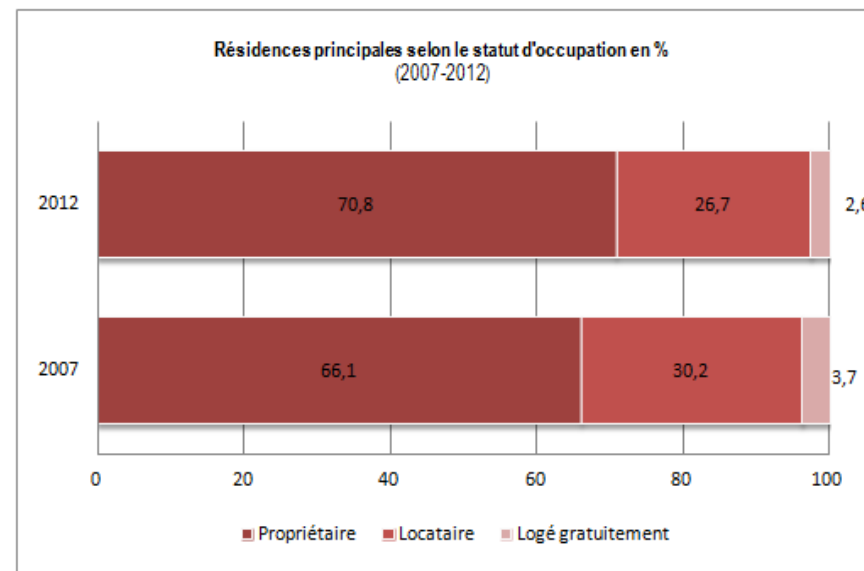
La taille des logements est, elle-aussi, peu diversifiée. On observe une prédominance des grands logements. En 2007, la part des logements de 4 pièces et plus représentait près de 68,9% du parc pour un total de 719 logements. En 2012, la part de ces logements s'est accrue et occupe 70,8% du parc en dépit de plus petits logements. A cet égard, cette tendance s'est accentuée entre 2007 et 2012, où la **part des petits logements et logements intermédiaires tend à réduire**. Les logements de 3 pièces ne correspondent qu'à 20,3% du parc et les logements de 1 à 2 pièces sont très peu représentés (8,9%).

A noter qu'en 2012 la commune compte une cinquantaine de logements sociaux. La part des HLM représentait 5,1% du parc total. Il y a également 2,6% de logements gratuits, ce chiffre est en baisse depuis 1999, où il était évalué à 5,6% du parc. La commune souhaite nourrir l'offre en logements sociaux sur son territoire tout en créant une véritable mixité urbaine.

Même si le parc de logements de la commune de Penne d'Agenais s'est nettement diversifié depuis 1999, ce dernier l'est encore insuffisamment. L'offre logement paraît en ce sens déséquilibrée à la faveur de grands logements à destinations des familles.

Ainsi, les petits logements et logements intermédiaires semblent trop peu nombreux sur la commune, ce qui peut avoir des incidences sur le maintien des populations résidentes : l'absence de petits logements ou de logements intermédiaires peut conduire des familles monoparentales ou des personnes isolées à aller vivre sur des communes périphériques disposant d'une offre plus adaptée.

Un rééquilibrage du parc permettrait d'augmenter la part de logements de plus petite taille et de diversifier l'habitat, alors même de jeunes couples travaillant sur le territoire (hôpital) éprouvent des difficultés à se loger sur le territoire.



4.3. La situation économique de Penne d'Agenais

4.3.1. Une commune périurbaine comptant de moins en moins d'actifs

La commune de Penne d'Agenais connaît un vieillissement de la population, ce qui a eu une implication sur le nombre d'actifs résidents. Entre 2007 et 2012, **près de 99 actifs ont cessé leur activité**. Sur cette période, **la part de retraités et de préretraités a augmenté** de 1,2 point.

La commune de Penne d'Agenais connaît depuis un vieillissement de la population, ce qui a eu une implication sur le nombre d'actifs résidents. Entre 2007 et 2012, **près de 99 actifs ont cessé leur activité**. Sur cette période, **la part de retraités et de préretraités a augmenté** de 1,2 point et la population active âgée de 15-64 ans a également réduit (62,2% d'actifs en 2012 contre 70,4 en 2007).

En 2012, **62,2% des actifs** ont un emploi. Le taux de chômage de la population active est **de 7,7%**, au même titre que la moyenne nationale. Comparé en 2007, cette part est en baisse. A noter que la part des étudiants semble faible et représente 7,3%. Le taux d'étudiants faible s'explique par l'attrance de cette population pour les grands centres urbains qui regroupent une offre de structures scolaires et d'emplois adaptés (Agen, Toulouse, Bordeaux).

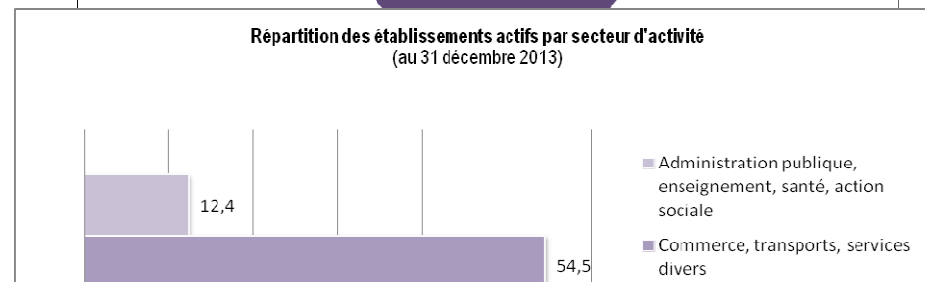
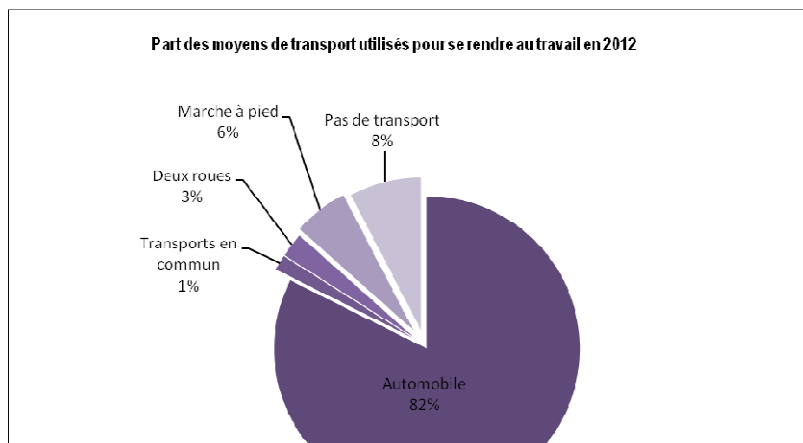
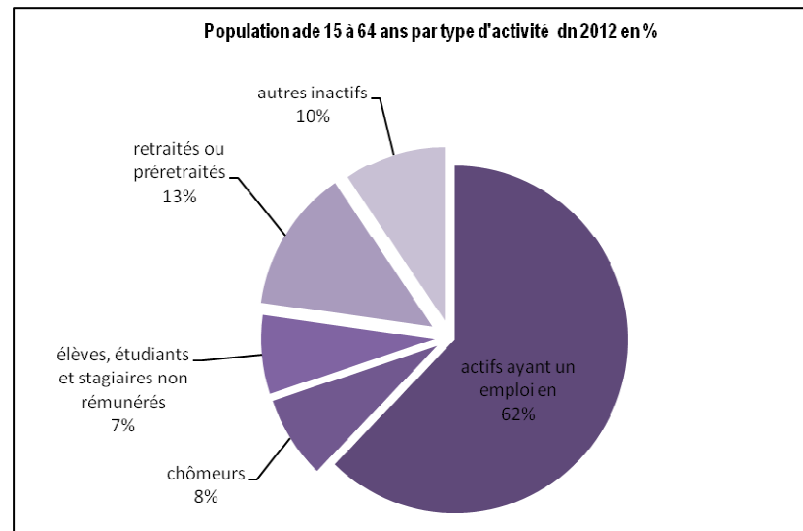
Sur les 909 actifs que compte la commune en 2012, plus de la moitié travaille dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ce chiffre est en nette hausse par rapport à 1999 passant de 39,8% des emplois totaux à 58,8% en 2012. Aussi, la part des actifs travaillant dans les secteurs de l'industrie et de la construction a fortement régressé, passant de 138 emplois à 47 en 2012.

Pars ailleurs, l'évolution de la structure des actifs témoignent depuis 2007 :

- d'un accroissement de la part des professions intermédiaires et employés. Elle représente 63,6% des emplois en 2012 contre 53,6 en 2007 ;
- d'un plus faible part des cadres et professions intellectuelles et des ouvriers. Elle représente 18,5% des emplois en 2012 contre 31,5 en 2007 ;
- d'un accroissement du nombre d'exploitants agricoles : +0,2% en 2012 ;

Au vue de sa forte résidentialisation, la commune de Penne d'Agenais compte **davantage d'actifs que d'emplois à offrir**. Ce déséquilibre se traduit nécessairement par une fuite des résidents vers les pôles d'emplois périphériques de l'agglomération villeneuvoise et agenaise, ce qui a une implication directe sur la dynamique des déplacements pendulaires.

En 2012, 33,5% des actifs résidents travaillent sur la commune de Penne d'Agenais. Ainsi, la **majorité des actifs résidents travaille sur les communes de Villeneuve-sur-Lot, Saint**





Sylvestre et dans une moindre mesure sur Fumel et Agen Depuis 2007 la tendance tend à se renforcer. A cette date, 61,8% des actifs de Penne d'Agenais travaillaient à l'extérieure soit 55 personnes de moins qu'en 2012.

Compte tenu de ces déplacements pendulaires, Penne d'Agenais peut donc être qualifiée de commune périurbaine. La commune bénéficie d'une position privilégiée vis-à-vis des infrastructures routières stratégiques d'intérêt local mais également départemental, **ce qui rend particulièrement accessible le territoire.**

Cette « fuite » de la population vers les grands pôles d'emplois périphériques accentue le caractère résidentiel du territoire, il conviendra de nourrir l'emploi local afin de rapprocher emplois et résidents.

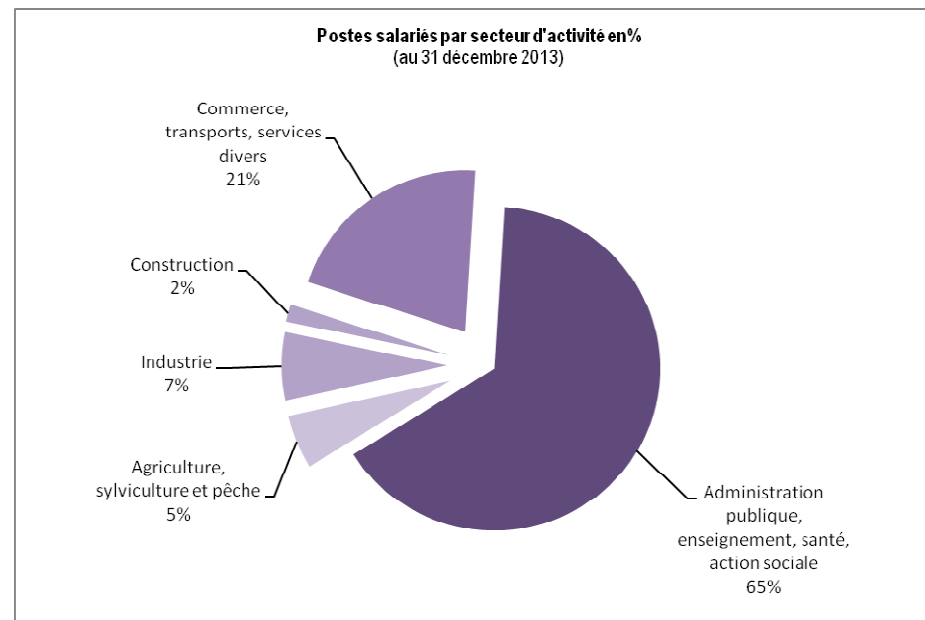
4.3.2. Une économie présentielle dominante

Le tissu économique local apparaît cependant assez fourni et compte **près de 144 entreprises en 2014** dans des domaines d'activités variées (bâtiment, commerces de proximité telle la boulangerie, etc.).

Toutefois, l'économie dite présentielle est largement majoritaire (commerces, transports, services divers, et administration publique, enseignement, santé et action sociale), et offre plus de 86% des postes salariés proposés sur la commune, soit 522 emplois. 65% des établissements actifs relèvent de la sphère présentielle. En 2014, le secteur commerce, transports et services divers comptait à lui seul près de 108 établissements, alors que le secteur Administration publique, enseignement, santé et action sociale n'en comptait que 15.

Les activités artisanales et industrielles semblent moins représentées dans le tissu économique local (seulement 17%) et dispose d'un poids économique résiduel au vue du nombre de postes salariés offerts, à savoir 51 postes. En 2014, ces deux secteurs d'activité comptaient un peu moins de 36 établissements.

L'analyse de la démographie des entreprises en 2014 révèle une **certaine attractivité de la commune**. Près de 21 entreprises ont été créées en 2014, en particulier dans le secteur du commerce et des services, ce qui confirme une tertiarisation de l'économie locale. A noter que l'augmentation des activités tertiaires peut résulter des effets positifs de la politique économique de CC de Penne d'Agenais à l'origine la ZA de Ferrié.



4.3.3. Une offre commerciale restreinte mais une offre artisanale de qualité vouée en partie au tourisme

Ainsi, l'offre commerciale est assez restreinte ce qui est dû, entre autre, à la proximité de Saint-Sylvestre-sur-Lot et à réseau de commerces (avec la présence d'un supermarché). Les commerces sont sectorisés sur les deux secteurs que sont le bourg et le port. La commune a développé un réseau de commerces et de services de proximité (alimentation, boulangerie, boucherie, librairie, salon de coiffure, café, bureau de tabac). La commune dispose également d'un pôle médical avec 3 médecins, une pharmacie, un dentiste et une infirmière libérale.

L'offre commerciale est donc atypique sur la commune : alors que l'offre artisanale est développée (entre autre sous forme d'échoppes « touristiques » dans le bourg, ZA de Ferrié), l'offre de proximité est restreinte. Les commerces d'artisanat et de restauration de qualité notamment dans la cité médiévale attirent une clientèle touristique de passage. Il s'agit de les conforter. Le port est plus propice que le bourg au développement de l'offre de proximité étant donné sa situation et la structure commerciale déjà existante.



4.3.4. Une économie liée au tourisme

La commune vit également grâce à son tourisme : le tourisme dit « vert » (véloroute le long du Lot, GR652, tourisme fluvial), le tourisme culturel (patrimoine historique, lieu de pèlerinage, sentier de Saint-Jacques de Compostelle) et le tourisme dit de loisirs (parc naturoland, pêche sur le lac de Ferrié, le lac de Riconne, le Lot et les lacs de Labarthe, base nautique de la Meyrade sur Lot). L'ensemble du village possède un patrimoine riche à la fois sur le plan bâti, des espaces naturels et des paysages avec notamment des points de vue intéressants sur la vallée du Lot et le pays de Serres. Le vieux bourg est un cadre adéquat pour les commerces d'artisanat d'art qui vivent essentiellement du tourisme. Une procédure de labellisation de la commune « Ville et Métiers d'Art », le renouvellement des activités artisanales de verrerie et de poterie, et des expositions sur le thème des Métiers d'Art sont en projet. Concrètement, cette économie se traduit par divers installations : 8 restaurants 18 chambre d'hôtes, 13 gîtes 2 campings dont le municipal le Ferrié, 1 hôtel, des ventes à la ferme, ...





4.3.5. La déprise du monde agricole

Même si l'agriculture dispose toujours d'un poids important dans l'économie local (16% des établissements actifs en 2013), le nombre d'exploitation et d'emplois offerts par ces dernières ne cessent de régresser. En 2010, la commune accueille 57 sièges d'exploitation contre 71 en 2000 et 171 en 1988.

La superficie agricole utilisée diminue considérablement à Penne d'Agenais entre 2010 et 2000 passant de 1730 ha à 1907 ha, soit -9%. Au cours de la période séparant les deux derniers recensements agricoles, elle a diminué de 35% (contre 3,5% entre 1979 et 1988), soit beaucoup plus que dans le canton (-16%) et que dans le département (-9%).

Les enquêtes agricoles

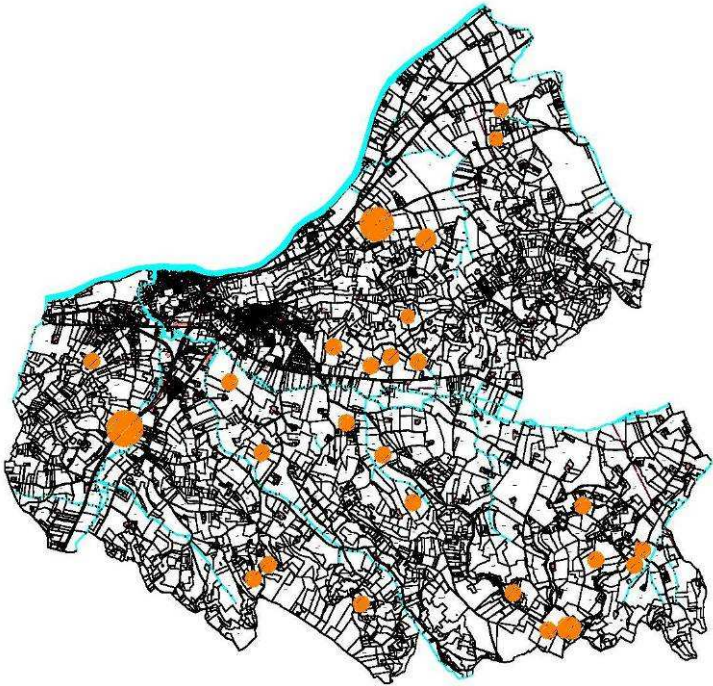
Le cabinet G2C Environnement a effectué des enquêtes agricoles où tous les agriculteurs ont été conviés afin de localiser leur exploitation, les bâtiments liés à l'activité agricole, les maisons d'habitation et les bâtiments destinés à une autre activité. Par la suite les agriculteurs évoquaient leurs projets de création, d'extension ou de changement de destination.

26 exploitations ont été recensées lors de ces enquêtes. Plusieurs types de bâtiments agricoles ont été évoqués : stabulation, séchoir à tabac, abattoir à volailles, pigeonnier, poulailler, volailler, grange, hangar, bâtiment de stockage.

Lors de cette réunion, des bâtiments ont été identifiés comme n'ayant plus de vocation agricole (à Fontey, Pouget, Bonal). 3 projet d'extension ont également été évoqués (Lascrambelles, Ladeveze, la Moutette) ainsi que des projets de création que ce soient des créations de hangar (Pied Bas) ou de chalet (Roque Blanche).

Enfin, sur une quinzaine d'exploitations ont été évoqués des possibilités de changement de destination dont certains vers de l'agro-tourisme sur des bâtiments en pierre, des granges, des hangars, des séchoirs, des dépendances. Ces éventuels projets se situent partout sur le territoire communal : Letachy, Bousquet, Gautier, Lascrambelles, Roque, Pouget, Lacoste, l'Habit, Gourdou, Berny, Caillade, Pied Bas, Lapagesie, Counillac.

	Nombre d'exploitation en ayant		SAU en hectares	
	2010	2000	2010	2000
Céréales	32	48	570	697
dont Maïs grain et semence	19	32	183	342
dont Oléagineux	20	29	286	337
Fourrages et STH	42	31	389	326
Légumes frais, fraises, melons	6	13	16	25
Vignes	6	8	2	3
Vergers	30	33	236	226





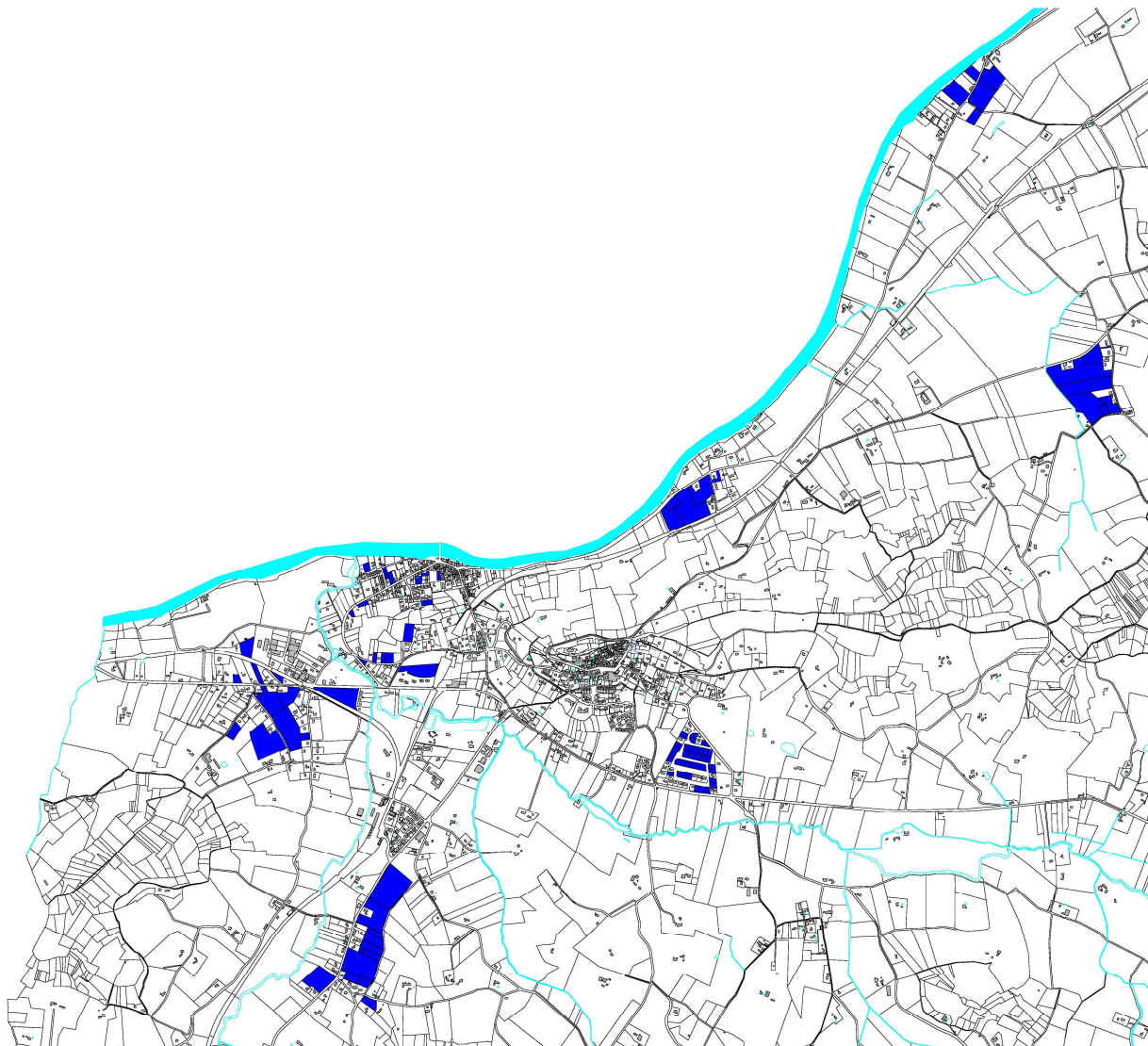
5. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

5.1. Les perspectives de développement de la commune de Penne d'Agenais

5.1.1. Le Résiduel constructible du PLU

En tenant compte des incidences du risque inondation et de l'aléa mouvements de terrain, en 2014, le résiduel constructible présents au sein des zones urbaines et à urbaniser au PLU peut être estimée à environ 46,28 hectares de dents creuses.

Zone UA	Zone UB	Zone AU
Environ 0,09 ha	Environ 9,31 ha dont 3,73 ha au niveau du lotissement des Catus	Environ 36,88 ha





5.1.2. Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population à horizon 2025

5.1.2.1. Les projections démographiques

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Penne d'Agenais, plusieurs scénarios démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposés. Ces deux scénarios reposent sur la traduction d'une politique volontariste se traduisant par une reconquête de la croissance démographique à horizon 2025 :

- **Hypothèse 1 – Une croissance démographique modérée** : projection démographique basée sur le taux de croissance de la population annuel moyen observé entre 1999 et 2007 évalué à 0,5% /an ;
- **Hypothèse 2 – Une croissance démographique plus soutenue** : projection démographique basée sur un taux de croissance de la population annuel moyen entre 1982 et 1990 évalué à 1,2%/an.

	HYPOTHESE 1 Taux de croissance à 0,5% par an (progression entre 1999 et 2007)	HYPOTHESE 2 Taux de croissance de 1,2% par an (progression entre 1982 et 1990)
Nombre d'habitants en 2012	2358	
Nombre de logements en 2012	1016	
Taux de variation annuel moyen	0,50%	1,20%
Population supplémentaire accueillie entre 2012 et 2025	158	396
Gain de population annuel moyen	18	44
Population estimée en 2025	<u>2516</u>	<u>2754</u>

Ainsi, au regard des différentes hypothèses démographiques proposées, la commune connaîtra un gain de population variable, allant de 158 à 396 habitants supplémentaires à horizon 2025. Dans les 13 prochaines années, la population attendue pourrait être comprise de 2516 ou de 2754 habitants.



5.1.2.2. Logements à produire

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Penne d'Agenais, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle **le point mort**. Il apparaît indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des scénarios démographiques proposés :

Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :

- du « **desserrement des ménages** » (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du **renouvellement du parc** (transformation/mutation du parc : logements démolis / reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la **variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants**, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

- **Le phénomène de desserrement :** L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la commune de Penne d'Agenais connaît une régression continue depuis 1968. De plus, la moyenne départementale et intercommunale du nombre d'occupants par résidence principale confirme cette tendance. Ce phénomène semble pourtant s'être stabilisé sur la période 2007-2012 pour atteindre à 2,3 occupants par ménage. **Toutefois, le vieillissement continu de la population devrait renforcer ce phénomène dans les années à venir. On peut estimer que la régression du taux d'occupation devrait se poursuivre et légèrement baisser pour atteindre 2,2 personnes par ménage à horizon 2025. Quelque soit le scénario proposé, 56 logements seront affectées au desserrement des ménages.**
- **Les besoins liés au renouvellement du parc :** L'analyse de l'évolution du parc de logements sur la commune aux travers des données Sitadel révèle que chaque année, 2 logements sont retirés du parc de logements. Ce phénomène témoigne probablement d'une régression du nombre de constructions anciennes, lié au regroupement, à l'abandon, la destruction ou au changement de destination de logements existants. A l'image du desserrement des ménages, nous retenons l'hypothèse d'un maintien de cette dynamique dans les années à venir. En retenant cette hypothèse, le besoin destiné à compenser l'abandon, la destruction ou le changement de destination de logements **s'élèverait 26 unités à horizon 2025.**
- **Les résidences secondaires :** L'analyse de la part des résidences secondaires sur le territoire met en évidence une tendance naturelle à son accroissement. En effet, entre 1990 et 2012, le nombre de résidences secondaire n'a cessé d'augmenter, mais cela dans des proportions variables comme en témoigne le pic statistique de 2007. En 2012, la part des résidences secondaires approche les 11%. A la vue des antécédents, l'hypothèse **d'un maintien de l'équilibre existant** entre la part des résidences principales et des secondaires semble se justifier. **Seulement 11 % du parc de logements sera affecté à la construction de résidences secondaires. A cet égard, dans le cadre de l'hypothèse de développement modéré, près de 5 constructions nouvelles devront affectées au parc de résidences secondaires.**
- **La vacance :** Le pourcentage de logements vacants approche les 13% et apparaît préoccupant pour garantir une bonne rotation du parc, une résorption de la vacance doit être engagée. En 2007, ce dernier était de l'ordre de 7%. **Réduire la vacance dans des proportions comparables à celles connues lors de la dernière période censitaire semble être pertinent.** Ainsi, la réduction du taux de la vacance à 6% permettrait dans le cas de l'hypothèse démographique modéré de réintroduire 12 logements dans le parc de résidences principales.



	HYPOTHESE 1 Taux de croissance à 0,5% par an (progression entre 1999 et 2007)	HYPOTHESE 2 Taux de croissance de 1,2% par an (progression entre 1982 et 1990)
Projections démographiques		
Nombre d'habitants en 2012	2358	
Nombre de logements en 2012	1016	
Taux de variation annuel moyen	0,50%	1,20%
Population supplémentaire accueillie entre 2012 et 2025	158	396
Gain de population annuel moyen	18	44
Population estimée en 2025	<u>2516</u>	<u>2754</u>
Logements à produire sur le territoire		
Accueil de nouveaux habitants	69	172
Desserrement (maintien du taux à 2,25 personnes par ménage)	32	32
Réduction de la vacance (6%)	-12	-12
Maintien du taux de résidences secondaires (11%)	5	5
Besoins liés au renouvellement du parc (2 constructions par an)	26	26
Total des logements à construire entre 2012 et 2025	120	223
Rythme annuel de production de logements	9	17
Parc total estimé en 2025	1136	1239

Au regard des deux hypothèses démographiques formulées, la commune devra accueillir entre **147 et 255 logements supplémentaires** à horizon 2025. Selon le scénario démographique, il convient de souligner que sur l'ensemble des logements à produire à horizon 2025, **75 logements nouveaux** devront être affectés au point mort et seront nécessaires au seul maintien de la population estimée en 2012.

5.1.2.3. Besoins en foncier

	HYPOTHESE 1 Taux de croissance à 0,5% par an (progression entre 1999 et 2007)	HYPOTHESE 2 Taux de croissance de 1,2% par an (progression entre 1982 et 1990)
Logements à construire entre 2012 et 2025	147	255
Hectares à mobiliser à horizon 2025 (12 lgts/ha)	10	21

Afin de tendre vers une gestion économe de l'espace, une densité moyenne de l'ordre de **12 logts/ha** est préconisée. Cette densité moyenne semble faire la synthèse entre les différentes densités et formes urbaines rencontrées sur le territoire. A ce titre, afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2025, **il conviendra de mobiliser entre 10 et 21 hectares de foncier**.



5.1.3. Les incidences induites par l'accueil de nouvelles population sur les besoins équipements, infrastructures et les ressources naturelles

		HYPOTHESE 1 Taux de croissance à 0,5% par an (progression entre 1999 et 2007)	HYPOTHESE 2 Taux de croissance de 1,2% par an (progression entre 1982 et 1990)
Objectif population d'ici 2025		2516 habitants	2754 habitants
Total logements		147 logements supplémentaires en 2025	255 logements supplémentaires en 2025
Equipements scolaires	Maternelle (0,25 el/log)	37 élèves supplémentaires	64 élèves supplémentaires
	Elémentaire (0,35 el/log)	51 élèves supplémentaires	89 élèves supplémentaires
	Collège (0,11 el/log)	16 élèves supplémentaires	28 élèves supplémentaires
Equipements à destination des enfants en bas-âges	Crèche (1 place/100 log)	2 places en crèche supplémentaires	3 places en crèche supplémentaires
	Halte garderie (1 place/200 log)	1 place en halte garderie supplémentaire	2 places en halte garderie supplémentaires
Cimetière	Place de cimetière (base 1 place pour 4 habitants supplémentaires)	37 places de cimetière en plus	63 places de cimetière en plus
Consommation en eau supplémentaire (base 105m3/hab/jour)		15,43 m3 / jour supplémentaire	26,77m3/ jour supplémentaire
Accroissement du parc automobile (base de 1,36 par ménage)		200 véhicules supplémentaires	347 véhicules supplémentaires
Effluents domestiques supplémentaires (1 Eqh = 2,2 personnes)		158 Eqh	396 Eqh



5.2. Les enjeux et problématiques d'accueil

L'enjeu pour le développement envisagé de Penne d'Agenais réside **dans l'établissement d'un projet équilibré et raisonné** qui tienne compte des problématiques sociales, économiques et patrimoniales.

Penne d'Agenais est une commune attractive et touristique du fait de son riche patrimoine historique et naturel. **L'enjeu pour la commune est donc de soutenir un développement urbain harmonieux et cohérent et de préserver sa position de commune centrale au sein de la CCCPA.**

L'enjeu pour Penne d'Agenais est de poursuivre **une diversification de son offre de logements** (encore trop accès sur de l'accession à la propriété de maison individuelle), pour pouvoir accueillir de nouvelles populations, répondre à leurs besoins et ainsi assister à un renouvellement démographique.

D'un point de vue économique, il est important **de soutenir une économie locale** qui fonctionne notamment grâce au tourisme de Penne d'Agenais. Il est vrai, le tourisme représente une part non négligeable de l'économie de Penne d'Agenais et permet de faire vivre la cité médiévale mais également le port fluvial. **L'enjeu est donc de conforter l'artisanat, le commerce, la restauration par rapport à cette valeur ajoutée qu'est le tourisme, dans un premier temps pour ensuite leur permettre d'avoir une réelle autonomie par rapport aux commerces de Saint-Sylvestre-sur-Lot notamment.**

L'enjeu est également de préserver l'activité agricole, d'autant plus qu'elle façonne et détermine le territoire. **Il faut lui donner les moyens de son développement.** La crise agricole qui touche les exploitations de Penne d'Agenais, affaiblit cette activité sur la commune. Ainsi, l'agriculture se tourne progressivement vers des pratiques de valorisation de l'agriculture (gîtes, tourisme à la ferme, ...) et complémentaire à l'activité qui deviennent de plus en plus indispensable pour sa pérennité. **La commune devra donc soutenir les exploitations dans ces démarches de diversifications.**

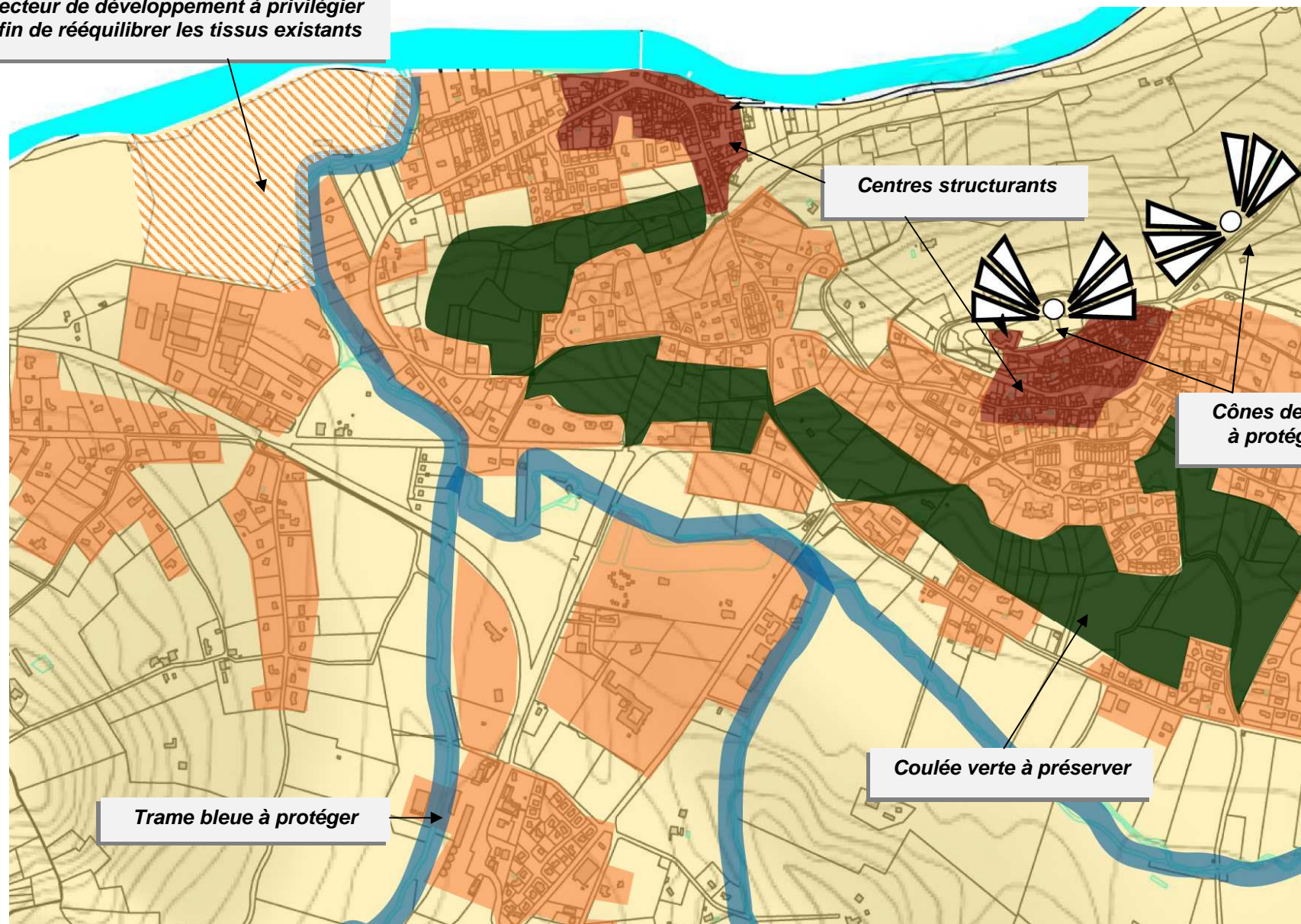
5.3. Les enjeux du développement urbain de Penne d'Agenais

La topographie et l'hydrographie du territoire communale oblige à **une gestion raisonnée des covisibilités et à une intégration paysagère des bâtiments.** De plus, l'urbanisation atypique de la commune : deux pôles urbains et un mitage du territoire par des corps de ferme incite **à un retour de l'urbanisation sur les pôles urbains de la commune et ainsi de créer une véritable couture entre les deux.** Il paraît donc judicieux de réglementer les futures urbanisations en jouant sur les outils de favorisation de la densité afin de lutter contre l'image étalée de la commune. Ces deux pôles urbains, le bourg et le port, ont chacun des fonctions propres l'un plus culturel et l'autre plus tourné vers le fonctionnement local. **Il s'agit de conforter l'identité de ces deux pôles.**

L'enjeu de son développement passe également par **son intégration avec l'existant** pour éviter les erreurs qui ont pu être commise dans l'urbanisation de certains sites paysagers. Cette intégration doit être travaillée en premier lieu au niveau des entrées de ville, puis le long des axes pavillonnaires. Le traitement des franges urbaines est ainsi essentiel et doit être pris en compte pour assurer un développement harmonieux du territoire.

L'enjeu est d'affirmer les centralités que sont celles du centre bourg et du port mais également des centralités émergentes comme celle de Ferrié en créant de véritables connexions entre elles. **Une requalification des espaces de circulations et piétons en vue d'une meilleure connexion du territoire communale confortera Penne d'Agenais comme pôle touristique et de proximité où la qualité de vie est essentielle.** Devant faire face aux nouveaux enjeux urbains, Penne d'Agenais doit se développer en prenant compte des objectifs **de mixité sociale, de mixité des fonctions, de mixité des formes urbaines et aussi de mixité des usages.** La réflexion que mènera la commune prendra en compte ainsi les nouvelles manières d'habiter et les attentes des futures populations.

**Secteur de développement à privilégier
afin de rééquilibrer les tissus existants**





6. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



6.1. Explication des choix retenus dans le PADD

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

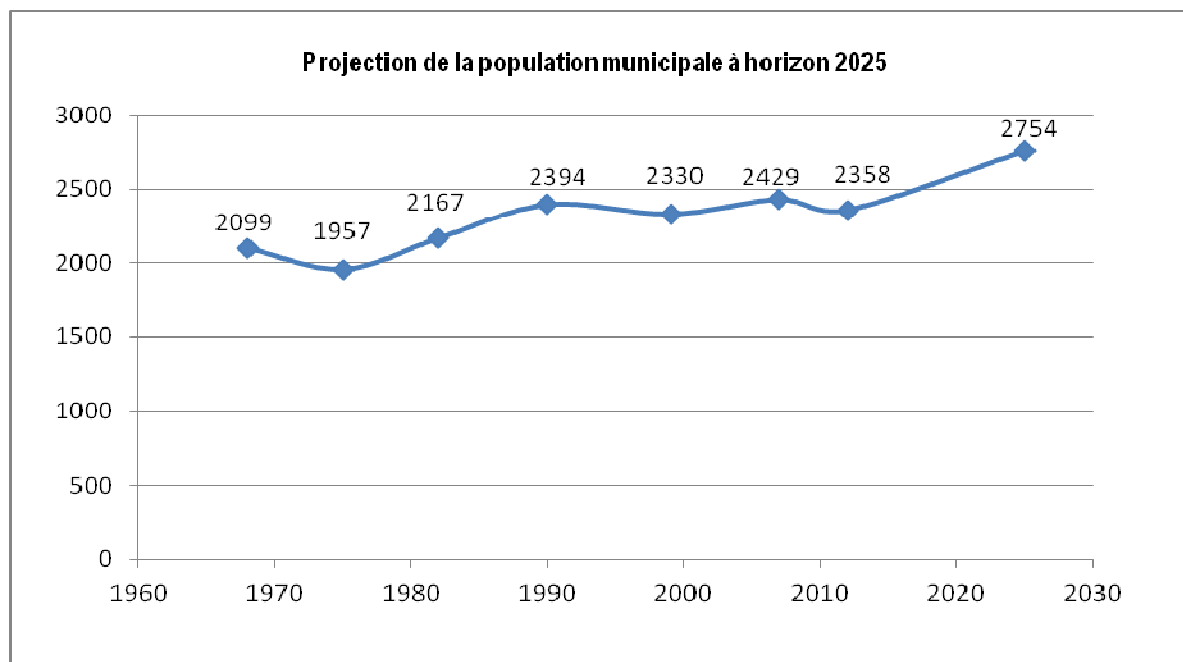
Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 31 décembre 2013. Ces orientations générales et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés au regard des perspectives démographiques dressées à l'issue du diagnostic.



6.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal

6.1.1.1. Des hypothèses de développement en cohérence avec le développement récent

Les perspectives démographiques retenues par la commune sont basées sur un taux de variation moyen de la population de l'ordre de 1,2% par an. Ce taux témoigne d'une dynamique démographique retrouvée et soutenue en cohérence avec les dynamiques de croissance démographique observées entre 1982 et 1990.



Le choix de ce scénario volontariste relève d'une volonté affirmée des élus d'œuvrer pour un renouveau démographique et de maintenir un niveau d'équipements, commerces et services représentatif d'une polarité intercommunale. Le choix de ce scénario repose donc sur une inflexion des tendances observées au cours de ces vingt dernières années, avec un passage d'un taux de variation annuelle moyen légèrement négatif de 0,01% à un taux de variation annuelle moyen positif à hauteur de 1,2% par an.

Un scénario alternatif, établi sur la base d'une accélération de la croissance démographique moins soutenue a pu être envisagé préalablement à la définition du projet. Tout comme le scénario ambitieux, il repose sur des besoins en foncier relativement globalement inférieurs aux possibilités constructibles restantes au PLU en vigueur. Même s'il présente l'avantage d'une consommation d'espaces naturels et agricoles moindre, il semble toutefois ne pas être en mesure de satisfaire pleinement au besoin de renouvellement de la population. Dans ce cas, le déséquilibre observé dans la pyramide des âges, à la faveur des personnes âgées, serait de nature à s'accroître. L'augmentation des besoins naturels liés au vieillissement de la population aurait des implications, sur la vie locale et sur le niveau de services offert à la population.



La réduction des effectifs scolaires, voir la fermeture de classes, l'accroissement des besoins en matière de santé et de services à la personne, et plus généralement, la dégradation partielle des services offerts à la population, aurait un coût économique et démographique que la collectivité ne pourrait supporter à moyen long terme. Une évolution démographique suivant un rythme peu soutenu n'est pas en ce sens pas souhaitable, dans la mesure où elle ne permettrait pas un renouvellement de population suffisant et participerait à une amplification du phénomène de vieillissement de la population, avec une hausse sensible de la part des plus de 60 ans.

Notons, que l'ambition de la collectivité en matière démographique sera repose sur une diversification du parc logements. Ce scénario est souhaitable, dans la mesure où il conduit à lutter contre l'éviction des certaines catégories de ménages du parc de logements, notamment de jeunes couples avec ou sans enfants. Il permettra également, par la constitution d'une offre en petits logements ou en logements intermédiaires, de répondre aux besoins en logements induits par le vieillissement de la population ou encore la décohabitation.

Afin de maîtriser et d'organiser cette diversification du parc dans l'espace, la commune souhaite s'orienter vers une plus grande densité. En ce sens, la densité retenue pour estimer les besoins de la commune est de l'ordre de 12 logements par hectare. Cette valeur permet de proposer une diversité de typologies de logements, du petit ensemble collectif à la maison individuelle pavillonnaire, tout en respectant les caractéristiques paysagères et architecturales du territoire. Au regard du nombre de logements à produire, cette valeur de densité implique la mobilisation d'environ 21 hectares. Cette valeur correspond à l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace estimé par la commune.

Près de 3000 habitants en 2025 <i>1,2% par an entre 2012 et 2025</i>	
POPULATION EN 2012	2358 habitants en 2012 (population recensée, recensement INSEE).
POPULATION EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 396 habitants supplémentaires <u>ENVIRON 2754 HABITANTS EN 2025.</u>
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025	<p>Logements nécessaires pour l'accueil de population $396/2,2 = 180$ LOGEMENTS A CREER <i>Rythme de construction projeté : + 13 logements/an sur 13 ans</i></p> <p>Prise en compte du point-mort induisant une consommation des logements : <i>56 logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages</i> <i>+26 logements pour compenser les abandons, destructions et changements de destination</i> <i>+5 résidences secondaires supplémentaires,</i> <i>-12 logements vacants dans le parc.</i></p> <p>SOIT 255 LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES A CREER Besoin en logements d'ici 2025 : $180 + 75 = 255$ LOGEMENTS DOIVENT ETRE CONSTRUITS</p>
FONCIER A MOBILISER : 12 LGTS / HA	21 HA



6.1.1.2. Axe 1 – Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé en lien avec l'identité multipolaire de la commune

- **Objectif 3000 habitants**

Penne d'Agenais est une commune atypique dont la croissance démographique n'a cessé de fluctuer depuis 1968. Après plusieurs années de stagnation, la population municipale connaît une érosion, en contradiction avec les dynamiques de croissance connues sur les territoires voisins. Ce manque d'attractivité n'est pas sans incidence sur le renouvellement de la population, aujourd'hui très faible, en raison d'une réduction significative des apports en populations extérieures et d'un faible taux de natalité.

Ainsi, le déséquilibre observé dans la pyramide des âges, à la faveur des personnes âgées devrait s'accroître de manière significative dans les années à venir, ce qui aurait un coût économique, sociale et démographique pour la commune : augmentation de la part des prestations sociales à destination des personnes âgées isolées, mixité générationnelle réduite, accroissement des besoins naturels liés au vieillissement de la population, réduction progressive des effectifs scolaires, etc.

L'analyse de la structure par âge de la population intercommunale met en évidence la présence d'une population plus jeune que celle observée à Penne d'Agenais. Ce constat témoigne d'une plus grande attractivité des communes périphériques vis-à-vis des jeunes populations. Cette attractivité peut être notamment la conséquence d'une offre en logements plus diversifiés et de plus faibles contraintes naturelles.

Pour répondre au nécessaire renouvellement de la population, la municipalité souhaite engager une politique volontariste permettant l'accueil de familles et de jeunes ménages sur son territoire. L'accueil de ces nouvelles populations se traduira par l'atteinte d'un objectif de 3 000 habitants à horizon 2025. L'accueil 400 habitants supplémentaires permettra d'assurer un renouvellement progressif de la population ainsi que son rajeunissement. L'accueil de jeunes ménages permettra ainsi d'assurer un maintien du niveau d'équipements, commerces et services existants, à la hauteur d'une polarité intercommunale.

- **Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins des habitants et d'en accueillir de nouveaux**

Depuis plus de 40 ans, l'offre logement paraît en déséquilibre à la faveur l'accession à la propriété, en maison individuelle et de grande superficie à destination des familles. Même si le parc de logements de la commune de Penne d'Agenais s'est nettement diversifié depuis 1999, ce dernier l'est encore insuffisamment. La part des petits logements et logements intermédiaires semble encore trop faible, ce qui a une incidence sur le maintien des populations résidentes et l'attractivité de la commune vis-à-vis de jeunes ménages : l'absence de petits logements ou de logements intermédiaires peut conduire des jeunes ménages, des familles monoparentales ou des personnes isolées à aller vivre sur des communes périphériques disposant d'une offre plus adaptée.

En ne répondant pas à la demande de ces ménages, le retour d'une dynamique démographique positive ne pourrait être envisagé. A ce titre la commune souhaite offrir les conditions favorables aux maintiens des populations résidentes, tout en renforçant son attractivité vis-à-vis des jeunes ménages.

Pour ce faire, la commune souhaite développer un parc de logements locatifs diversifié permettant de répondre aux besoins de différentes catégories de personnes et de ménages (familles monoparentales, personnes âgées seules, jeunes, petits et grands ménages modestes...), tout en garantissant de possibles accessions à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation au sein du tissu existant et en périphérie immédiate.

Il s'agit de favoriser la conduite de programmes de logements de taille intermédiaire, afin de proposer davantage de solutions aux familles monoparentales, tout en donnant une place importante à l'accession et notamment à l'accession sociale dans le cadre des futurs programmes de construction, afin de cibler les primo-accédants. Cette ambition n'impose pas le recours exclusif au modèle de la maison individuelle pavillonnaire, mais peut au contraire conduire à favoriser la réhabilitation de l'ancien, participant ainsi à une réduction de la vacance.



La répartition équilibrée des logements sociaux au sein des différents quartiers vise à favoriser la mixité sociale en évitant la constitution d'enclaves ou de quartiers d'habitat social sur le modèle des grands ensembles. A cet égard, plusieurs pistes d'intervention sont envisagées pour satisfaire cet objectif. En premier lieu, il importe de poursuivre l'effort engagé en matière de conventionnement. Le développement d'une offre locative abordable peut s'appuyer sur ce levier, qui permet en outre d'assurer la remise sur le marché de logements anciens en centre ville dotées dans bien des cas d'une valeur architecturale et patrimoniale indéniable. De manière plus diffuse, des recommandations sont énoncées au sein des OAP afin de favoriser la diversité des typologies et des tailles de logements dans le cadre des programmes de construction.

La politique d'accueil souhaitée s'appuie sur la volonté de garantir une diversité intergénérationnelle et de satisfaire les besoins de tous par la constitution d'une offre d'habitat complète reposant à la fois sur la poursuite de l'accession à la propriété et de l'habitat locatif tant adaptée aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées. Grâce à ces orientations et à ces pistes d'actions, la collectivité aspire à rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages, et offrir une solution adaptées aux demandes et attentes du plus grand nombre, pour une plus grande attractivité vis-à-vis des nouvelles populations. Elle oriente son développement futur vers des formes d'habitat et typologies de logements plus diversifiés, pour pallier au déficit de logements de petites tailles au travers de nouvelles formes urbaines au sein des futurs quartiers : semi-collectif, habitat groupé, individuel.

• Limiter la consommation d'espace agricole

Depuis la fin des années 60, Penne d'Agenais a connu diverses formes de développement, se manifestant soit en extension périphériques des tissus anciens le long des axes de communication, soit en continuité des hameaux. Ces formes d'urbanisation ont conduit à une importante consommation d'espaces et ont été particulièrement favorable au mitage des espaces naturels et agricoles.

Le développement de l'urbanisation sur ces secteurs ont produit des tissus bâtis relativement distendus dans lesquels résidait initialement un important potentiel de densification. Après prise en compte des sensibilités des tissus bâtis au risque inondation et mouvement de terrain, ce potentiel a pu être estimé dans le cadre du diagnostic à environ 7 hectares. Ainsi, l'urbanisation préférentielle de ces secteurs apparaît dès lors prioritaire, cela permettant de limiter d'autant l'extension de l'urbanisation. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces actuellement bâtis, le principe même de l'extension de l'urbanisation s'impose au vu du caractère limité des possibilités constructives restantes dans les enveloppes actuellement urbanisées. Environ 21 hectares sont nécessaires afin de mener à bien le projet de la commune, dont 7 sont mobilisés au sein des zones urbaines périphériques au bourg. Cela implique la mobilisation d'environ de 14 hectares, à prélever en extension de l'urbanisation ou en densification des hameaux.

Soucieuse de respecter cette disposition fondamentale du droit de l'urbanisme, la collectivité a envisagé l'ensemble des solutions géographiquement possibles afin de procéder à l'extension de l'urbanisation. Une analyse des différentes composantes de l'environnement (milieu physique, milieu humain, milieu naturel et paysages) a dès lors été entreprise :

- La démarche a conduit en premier lieu à écarter les secteurs concernés par un aléa fort pour le risque d'inondation et mouvements de terrains. La commune s'est appuyée sur les documents du plan de prévention du risque d'inondation et mouvement de terrain argiles. La commune a également pris en compte la sensibilité du territoire aux mouvements de terrain (glissements de terrain), en particulier au niveau du pech de Saint Michel qui domine la plaine, où les sols semblent particulièrement instables.
- Les nuisances et les risques générés par les voies routières et ferroviaires qui traversent le territoire ont également été pris en considération. Un développement trop important à proximité des voiries départementales structurantes ou du réseau ferroviaire augmenterait en effet l'exposition des personnes aux nuisances et aux dangers que génère le trafic routier le long de ces axes.
- La commune a également pris en compte la sensibilité des milieux naturels présents sur son territoire. Cette analyse a conduit à écarter l'urbanisation nouvelle de secteurs aux abords immédiats ou à l'intérieur des sites Natura 2000 parcourant le territoire.



- L'occupation et l'usage des sols ont également été un critère déterminant. La plupart des terres au contact des zones urbanisées relèvent d'espaces agricoles, pour partie cultivés. La volonté de lutter contre le mitage des terres agricoles a conduit la collectivité à concentrer ses efforts sur le secteur du Saut et sur le hameau d'Allemans. Ce choix vise principalement à réduire autant que possible le nombre d'exploitants susceptibles de subir un préjudice suite au changement d'affectation des sols.
- Enfin, la collectivité a considéré avec attention la question des distances, dans le cadre des déplacements du quotidien. Pour bénéficier de la proximité du centre bourg et organiser le recentrage du développement urbain, il a été préféré d'envisager l'urbanisation du hameau d'Allemans en continuité du bâti existant et de mobiliser plusieurs hectares sur le secteur du Saut particulièrement proche des quartiers du port fluviale.

Grâce à ces orientations, la collectivité souhaite recentrer son développement à proximité de polarités urbaines structurantes du territoire, tout en permettant un développement raisonné du hameau d'Allemans et une légère densification du hameau de Saint-Légers. Afin de maîtriser l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs, des opérations d'aménagement d'ensemble sont exigées et des OAP ont été dessinées.

Garante d'une de la bonne insertion paysagère des futurs quartiers, ces dernières seront de nature à préserver les linéaires boisés et à assurer leur bonne intégration. En dehors de ces espaces, aucune possibilité constructive en extension des espaces bâtis ne sera admise afin d'éviter tout mitage. Par ailleurs, elle fait le choix d'orienter son développement vers une plus grande densité de bâtis pour les nouvelles opérations et retenant un objectif de densité brute de 12 lgts/ha. Il est à noter que le choix d'une telle densité résulte d'un juste arbitrage entre modération de la consommation de l'espace et préservation du paysage local, source de cadre de vie.

En effet, la densité retenue deux fois est plus élevée que celle résultant des opérations de logements réalisés ces dix dernières années, ce qui est gage d'une consommation foncière moindre. Par ailleurs, le positionnement des secteurs de développement implique une prise en compte fine des sensibilités paysagères des lieux : vue sur les berges du Lot, vue sur la cité Médiévale, vue sur la chapelle d'Allemans, etc. Même si des densités légèrement supérieures ont été pensées dans le cadre de l'élaboration du projet, la nécessaire préservation des paysages a été déterminante dans le choix de la densité. Cette densité permettra de trouver un équilibre raisonnable entre préservation des paysages, densification et diversification du parc de logements.

• Développer l'urbanisation sur les bords du Lot

L'urbanisation de Penne d'Agenais est, historiquement, liée à la topographie et à l'hydrographie de la commune. Etabli sur un éperon rocheux, le bourg de Penne d'Agenais domine ses extensions récentes. Depuis le XII^{ème} siècle, la vie à Penne d'Agenais s'organise autour du centre bourg et du port. La cité médiévale est le centre administratif, patrimonial et touristique tandis que le port est concentré l'offre en commerces et services, en bordure de Lot.

Les développements récents du territoire sont venus bouleverser ces équilibres naturels et ont conduit à la constitution de nouveaux pôles structurants déconnectés des noyaux anciens tels le quartier de la gare. A cet égard, la commune souhaite s'appuyer sur la vocation touristique et de loisirs des berges du Lot en lien avec le port, secteurs de commerce et de services, pour développer une offre en logements attractives par son cadre de vie, vis-à-vis des jeunes populations. Ainsi, la constitution d'une nouvelle offre, diversifiée dans ses typologies et modes d'accession, ambitionne de répondre aux besoins en logements induits par l'accueil de nouveaux ménages et à favoriser indirectement le tourisme fluvial.

En effet, les potentialités de développement en extension des tissus périphériques sont aujourd'hui relativement contraintes en raison d'une sensibilité particulière du territoire aux inondations et aux mouvements de terrain. Ainsi, les opportunités de développement d'une telle offre semblent limitées. Les choix de développement ont été orientés en conséquence, vers un développement de l'habitat sur le secteur du Saut, par la réalisation d'une opération de logements mixte intégrée à son environnement périphérique. Afin de tenir compte de la proximité du Lot et du Boudouyssou et d'éviter et réduire les potentielles incidences du projet sur ces derniers, une OAP a été pensée sur le site et le règlement de la zone a été adaptée en conséquence. L'OAP vise la préservation des bords du lot et une mise à l'écart des secteurs d'habitation des zones les plus sensibles. Les bords du Lot et du Boudoussou verront leur qualité d'espace vert conservé et renforcé par leur mise en valeur.



- **Offrir un cadre de vie de qualité**

L'accueil de nouvelles populations devra s'accompagner d'un niveau d'équipements satisfaisant pour répondre aux besoins des habitants. Le maintien d'un niveau d'équipements et de services satisfaisants et la constitution d'une offre nouvelle complémentaire semblent indispensables au renouvellement de l'attractivité du territoire. A titre d'exemple, des emplacements commerciaux seront réservés en cœur de zone au sein du futur quartier des berges du Lot. Afin d'offrir un niveau de service de qualité et attractif, il s'agira également de permettre le développement de la couverture numérique de la commune en lien avec Syndicat Mixte de la Vallée du Lot et les opérateurs du numérique.

Au-delà de doter la commune d'une offre adaptée aux besoins premiers de la population, il s'agit également de favoriser un urbanisme de proximité et de conforter la mixité des fonctions tant au sein des tissus existants que dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier des berges du Lot. L'inscription cette offre d'équipements au cœur du tissu urbain recherche à limiter les déplacements motorisés. La place aux équipements, commerces et espaces publics au Saut en est une des illustrations. A cet égard, la mise en valeur des équipements et bords du lot à donner lieu au dessin de zones spécifiques au plan de zonage.

En contre partie, il ne s'agira pas d'amoindrir le rôle fédérateur du cœur de village et du quartier du port, ces derniers devant rester des lieux de passage et de rencontre premiers pour l'ensemble de la population. En ce sens la commune envisage une mise en valeur des esplanades sous utilisé, en particulier le long RD159. La commune disposant d'ores et déjà de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'aménagements nouveaux, aucun emplacement réservé n'a été prévu à leur effet.

Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations s'accompagnera d'un accroissement des flux automobiles. Le territoire de Penne d'Agenais est parcouru par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. On peut ainsi distinguer plusieurs des axes déplacements structurants, des axes de déplacements secondaires et de voies de desserte locale, particulièrement adaptés au flux automobile. Les RD661 et RD103 constituent des axes majeurs. La commune est soumise depuis les années soixante-dix à une croissance démographique discontinue, mais ayant cependant participé à l'accroissement de la population, dont l'une des conséquences directes est l'augmentation des déplacements. Cette mobilité quotidienne se caractérise, comme dans tous les systèmes urbains, par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation du bourg et des modes de déplacements.

En conséquence, les transports alternatifs sont ainsi peu employés même si l'on assiste au développement des plusieurs modes de transports (transport collectif, covoiturage). Les déplacements piétons sont encore peu développés même si l'on observe des cheminements ponctuels dans le tissu urbain.

La recherche d'une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et d'une plus grande place à donner aux modes doux semble être indispensable à l'amélioration des conditions de circulation, tout comme la sécurisation des continuités piétonnes et voiries existantes. L'amélioration de la circulation constitue un objectif important pour la commune, qui mène d'ores et déjà des actions en sa faveur. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cet objectif en :

- **Sécurisant et requalifiant les différentes traversées de bourg (RD661 et RD103) :** Marquer les entrées de ville de façon précise, en travaillant par séquences, en limitant la vitesse et en sécurisant les accès du bourg, du collège, de la gare et au nouveau quartier sont tant d'objectif qui ont trouvés une traduction réglementaire. Plusieurs emplacements réservés ont été dessinés à cet effet au plan de zonage. Les OAP dessinés sur les nouveaux quartiers intègrent des orientations favorables à la mise en valeur des routes départementales afin de renforcer le caractère urbain des tissus qu'elles parcourent.
- **Favorisant l'établissement d'une liaison inter-quartiers et en améliorant les conditions de circulation :** le choix de privilégier le plus gros du développement à proximité du quartier du port et du centre du village vise encourager le recourt aux mobilités alternatives dans le cadre des déplacements de proximité. Pour ce faire la collectivité souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux au sein des tissus existants et des nouvelles opérations. Ainsi, la municipalité souhaite renforcer et requalifier les déplacements entre le quartier du port et de centre bourg. Dans un premier temps, elle souhaite engager des réflexions sur le plan de circulation afin de fluidifier le trafic, mieux gérer les déplacements et les connexions. Par la suite, elle souhaite poursuivre la requalification de l'avenue de la Libération à l'ensemble du port de Penne d'Agenais. Elle porte par ailleurs l'ambition de réaliser un cheminement doux entre le bourg et le quartier du port. Cette ambition s'est déclinée sous la forme d'un emplacement réservé au plan de zonage.



- Afin de faciliter les déplacements alternatifs, le développement du quartier des bords du Lot a été conditionné à l'établissement de liaisons permettant de le relier aux entités urbaines périphériques. L'OAP du secteur prévoit en ce sens la réalisation de cheminements doux et préconise la réalisation d'un franchissement piétons au niveau du Boudouyssou en direction du quartier du port.
- **Valorisant les déplacements collectifs** : la commune souhaite offrir une lisibilité des transports collectifs aux travers d'une action ciblée. Pour ce faire, elle ambitionne dans un premier temps de conforter et valoriser le secteur de la gare puis de permettre la réalisation d'un pôle-multimodale attractif et favorable aux mobilités alternatives.
- **Optimisant l'offre en stationnement au sein du village afin de conforter d'attractivité et l'accessibilité du centre-ancien** : la commune souhaite repenser le stationnement au sein du bourg et du port. Afin de faciliter l'accessibilité des nouveaux quartiers, la commune a retenu les principes de desserte automobile et de stationnement dans les futurs quartiers. Ainsi, la collectivité a souhaité assurer une prise en charges de besoins en stationnements lors de la réalisation de nouvelles opérations de construction. En effet, le règlement encadre de façon précise le nombre de stationnements à créer au regard de la vocation des constructions envisagées sur la zone.

6.1.1.3. Axe 2 – Conforter le développement économique et touristique de la commune

- **Renforcer le tissu économique local**

La commune de Pennes d'Agenais compte davantage d'actifs résidents que d'emplois à offrir, ce qui témoigne d'une importante dépendance de ces derniers vis-à-vis des pôles d'emplois périphériques. Ainsi, l'économie présentielle domine et offre plus de 86% des postes salariés proposés sur la commune.

Activités déterminantes dans l'économie locale, le commerce, les services et l'artisanat disposent d'un poids considérable en termes d'emplois offerts mais constituent également un élément du cadre de vie, qui doit être conforté et valorisé. L'attractivité de la commune de Penne d'Agenais, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire, mais également au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre.

Face à l'accueil de nouvelles populations résidentes, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. Les perspectives démographiques établies permettent d'anticiper une hausse du nombre d'habitants dans les années à venir. En conséquence, la dynamique de création d'emplois mérite d'être prolongée dans les années à venir afin de continuer à créer des emplois, au risque de voir le taux de chômage s'accroître à nouveau.

A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et artisanal local afin de soutenir l'économie local et de proximité indispensable au bon fonctionnement du territoire, à son attractivité et au maintien de son cadre de vie. Le projet de PLU vise à rapprocher offre en commerces et services et lieu de résidence. Les choix d'urbanisation vont à cet égard dans le sens de la proximité entre les futurs quartiers d'habitation et l'offre de proximité, ce qui constituera un facteur de maintien des activités voir de création. La création d'une offre complémentaire au sein du quartier des berges du lot sera également de nature permettre la mixité des fonctions urbaines au sein de ce dernier.

Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, la municipalité a souhaité au travers de son PLU affirmer la vocation d'activités artisanales et commerciales des secteurs d'activités existants. Il s'agit ainsi de soutenir les activités existantes, mais également de permettre l'implantation de nouvelles au lieu-dit croqueladit. Ainsi, le potentiel d'accueil existant est conservé par le maintien au plan de zonage des enveloppes existantes au PLU en vigueur, mais également conforter par le dessin d'une zone 1Aux. La commune souhaite par ailleurs mieux gérer l'intégration des secteurs d'activités le long de la RD661, veillant au travers de son règlement à la bonne intégration des bâtiments d'activités dans le paysage environnant : formes, architectures, couleurs, gestion des clôtures, des zones de dépôts et de stationnement.



- **Soutenir l'économie touristique**

Au-delà de ses paysages de qualité, le potentiel touristique de Penne d'Agenais est aussi lié à son positionnement géographique aux abords du Lot. La commune dispose ainsi d'une situation très favorable pour le développement du tourisme fluvial et de structures d'hébergements touristiques.

L'objectif fort pour la commune, à travers son PLU, est ainsi de mettre en valeur le Lot aux travers d'un projet d'aménagement global en lien avec la constitution d'un nouveau quartier. La mise en accessibilité des berges, la création d'itinéraires piétons et cyclables, la réhabilitation du franchissement existant sur le Boudouyssou seront tant d'éléments inscrits au sein de l'OAP du secteur, qui seront porteurs de la valorisation du site, en lien avec le tourisme fluvial.

Créer des passerelles entre le tourisme fluvial, patrimonial et religieux semble également un élément clé afin de renforcer l'économie touristique (circuit, prestation avec la capitainerie, signalétique...). La constitution d'une offre en hébergement sera de nature à y participer, en offrant l'opportunité aux visiteurs d'effectuer de plus grands séjours. Dans le but de mieux répartir et de diversifier l'offre existante (très présente en centre ville), le choix de la commune se porte sur le renforcement d'une offre en milieu rurale. Ainsi, plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées ont été identifiés en zone agricole et naturelle. Les secteurs AI et NI ont été identifiés afin de permettre la diversification des activités agricoles existantes par la constitution d'une offre en hébergement à la ferme.

- **Valoriser la vie agricole**

Depuis 1968, le parc de logements de Penne d'Agenais n'a cessé de s'accroître. Ainsi, les différentes baisses démographiques enregistrées sur la commune n'ont eu aucun effet significatif sur la dynamique du parc, et s'est traduit sur ces dix dernières années, par une consommation d'environ 19 hectares d'espaces naturelles et agricoles. Pourtant forte d'une identité agricole prégnante, les développements urbains connus depuis les dix derniers années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes supports de son image. Le territoire de Penne présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg ancien qu'au sein des espaces cultivés.

Garant de l'expression et de l'identité agricole, la protection des paysages et des activités est ainsi une condition de l'attractivité touristique de la commune. Les élus de la commune de Penne d'Agenais ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver le paysage agricole tout en garantissant la pérennité des exploitations. Ainsi, les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition, par :

- **Un respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et une maîtrise du développement urbain au sein des hameaux** : Les projets d'extension de l'urbanisation envisagés entraîneront inévitablement une consommation d'espaces agricoles ou naturels, en mobilisant près de 21 ha à vocation d'habitat. Toutefois, les enveloppes visant l'accueil de nouveaux logements traduisent un développement maîtrisé, plus dense et par conséquent moins consommateur d'espaces cultivés. Environ 5 ha de terres agricoles non déclarées comme cultivées au RPG 2012 seront susceptibles d'être artificialisées. Par ailleurs, les OAP et le règlement visent un traitement plus exigeant des limites urbaines en prévoyant des densités minimales et imposant au Saut, la réalisation d'espaces verts paysagers en frange des secteurs exploités ;
- **Une prise en compte des projets de développement et de diversification des exploitations existantes** : Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Il s'agissait d'assurer une protection des paysages ruraux, en encadrant l'implantation de nouveaux bâtiments à la fois dans leur localisation et leur aspect. Ainsi, la zone A admet la possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments d'exploitation ou nouvelles constructions à usage d'habitation, dès lors que ces bâtiments sont nécessaires au bon fonctionnement des activités et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages. Aussi, en permettant le développement d'une offre touristique à la ferme, ainsi qu'en admettant la réalisation de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles au sein des espaces cultivés, le PLU a également tenu compte des projets de développement des exploitations mis en évidence à l'occasion du diagnostic agricole.



6.1.1.4. Axe 3 – Valoriser l'identité pennoise, support d'un cadre de vie de qualité pour tous

- **Préserver le patrimoine naturel**

La commune dispose d'un patrimoine naturel reconnu reposant sur la présence de sols calcaire, particulièrement favorable au développement d'espèces végétales endémiques rares dont la présence à justifier la désignation de plusieurs sites Natura 2000. Les ruisseaux du Boudouyssou et de la Tancanne offrent également une succession d'habitats humides favorables à la présence d'espèces aquatiques d'importance communautaire.

Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement antropisés, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Les secteurs cultivés et boisés des coteaux offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires. Les cours d'eau forment également des continuités aquatiques d'importance supra-communale. Quelques boisements animent également cette vaste étendue homogène et jouent un rôle dans la diversification des paysages et le déplacement des espèces. Ainsi, les choix de zonage et de règlement ont été opérés en faveur de la préservation des points de repère naturel, des continuités écologiques et des boisements emblématiques du territoire :

- **Les sites sensibles des coteaux ont fait l'objet d'un zonage spécifique** : la volonté d'assurer une protection efficace des terres agricoles et naturelles identifiées comme sensibles (fonctionnalité écologique reconnue, zone humide, secteur de régulation des crues), a conduit la commune à classer une grande partie de ces espaces en zone N. Cette zone n'admet qu'un nombre restreint d'occupations et d'utilisations du sol, de manière à assurer une protection efficace de ces espaces, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme. Le secteur Np vise une protection stricte des milieux les plus sensibles, écologiquement riches et supports au développement d'une biodiversité remarquable (sites Natura 2000 et ZNIEFF en particulier).
- **Le réseau hydrographique et les espaces agricoles font l'objet de mesures favorables à la préservation de leur fonction écologique** : Les espaces agricoles seront de nature à accueillir très peu d'installations et constructions nouvelles. En effet, les occupations du sol autorisées en zone A sont particulièrement encadrées, afin de limiter la fragmentation des espaces agricoles. A noter que les cours d'eau font l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol à leur bord, ce qui permettra leur protection. Par ailleurs, la conservation des cours d'eau et fossés est appuyée par le règlement à l'article 1 et 2 ;
- **Les boisements des coteaux ont fait l'objet de dispositions spécifiques permettant d'assurer leur protection** : les boisements et ensembles arborés ou arbustifs des coteaux ont fait l'objet d'une protection complémentaire au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), en raison de leur rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte (rôle de corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité). Les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles ont également fait l'objet de cette désignation, en raison de leur contribution à l'animation des paysages agricoles et au maintien des sols sensibles aux mouvements de terrain.

Par ailleurs, dans le but de valoriser le patrimoine naturel, le projet de développement retenu intègre davantage le végétal dans la conception urbaine, notamment au sein des nouveaux quartiers. La création d'espaces collectifs plantés, le maintien des plantations existantes ou leur remplacement, l'emploi d'essences locales ou le recours privilégié aux clôtures végétales, sont autant d'éléments souhaités par la municipalité qui ont trouvé une traduction réglementaire dans le projet de PLU. L'article 12 précise qu'au Saut (secteur 1AUa) le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la superficie totale du terrain. Au sein du hameau d'Allemans (secteur 1AUb), ce pourcentage est porté à un minimum de 50% de la superficie totale du terrain. La volonté fut de veiller à l'équilibre des éléments naturels structurants du territoire en assurant notamment des transitions douces entre les espaces bâtis et les espaces naturels et boisés



Le territoire de pennois s'inscrit dans un contexte géologique particulier, composé de formations argilo-calcaires, particulièrement sensibles aux mouvements de terrain. La présence de cette sensibilité a donné à l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques - Retrait-Gonflement des Argiles et a une étude spécifique aux abords du Bourg (risque molasse). De plus, le contexte hydrographique du territoire soumet la commune à des risques de débordement du Lot et du Boudouyssou, pouvant occasionner des dommages sur les constructions.

En n'octroyant pas de droit nouveau droit à construire dans les secteurs sensibles, la municipalité a souhaité limiter le risque d'exposition des personnes et des biens. Il s'agit d'une manière plus large de prévenir des risques et nuisances en :

- Prenant en compte le risque inondation le long du Lot, du Boudouyssou et de la Tancanne
- Intégrant le risque mouvement de terrains dans tous développements urbains respectant des normes de constructibilité.

A ce titre, les coteaux sensibles aux risques de mouvements terrain sont classés pour la plupart en zone naturelle. En identifiant les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain et en rappelant le degré de sensibilité identifié, la commune a de nouveau porté à la connaissance du public la présence de ce risque. Les espaces bâtis du bourg connus comme sensibles ont été classés au sein d'un secteur spécifique au plan de zonage afin de limiter les possibilités d'occupations du sol (Uap et UBp). La municipalité a également veillé à la protection des boisements qui occupent les coteaux, en raison de leur rôle fonctionnel pour le maintien de sols (protection en EBC).

Par ailleurs, les secteurs constructibles au projet de PLU ont été déterminés au regard de la sensibilité des cours d'eau au débordement. Les secteurs inscrits dans le périmètre du PPR2i ont été classés en zone N afin de limiter les possibilités constructives, mais d'également reconnaître la vocation de ces espaces non bâtis dans la régulation des crues. Aussi, l'implantation de nouvelles constructions vis-à-vis des cours d'eau a été encadrer de façon à conserver une bande de 30 mètres non artificialisée aux abords du Lot et de 10 mètres aux abords des autres cours d'eau et fossés.

Au de là de la simple prise en compte des risques et des nuisances sur son territoire, la municipalité a souhaité s'inscrire dans une démarche plus globale de « qualité environnementale » au sein des projets urbains afin de ne pas renforcer l'exposition aux risques connus en travaillant notamment sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée et en donnant une place forte aux techniques environnementales nouvelles.

• **Maintenir le patrimoine agricole**

La protection des terres et des exploitations agricoles, garantir la diversification des exploitations et permettre l'évolution du tissu agricole (extensions, et agrandissements, etc.) sont autant d'éléments indispensables à la mise en valeur du patrimoine bâti agricole.

Il s'agit pour les élus de permettre une mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes ou la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Par ces mesures, la municipalité souhaite favoriser la diversification des activités d'exploitation, mais également assurer un maintien des usages au sein des espaces cultivés. Il s'agit de garantir une évolution du bâti afin de permettre le maintien des populations qui font vivre et maintiennent occupées d'anciennes constructions en zone agricole, sans pour autant renforcer le mitage de ces territoires, dégrader la qualité des paysages ou encore porter atteinte aux activités existantes.

Afin d'éviter toute incidence notable sur les paysages et limiter l'impact des constructions en zone agricole, la collectivité a souhaité admettre les extensions et les annexes sous des conditions particulièrement strictes. Ainsi, les conditions d'occupation des sols, la hauteur maximale ou encore l'emprise au sol des constructions et annexes ont été encadrées fortement.



- **Préserver le patrimoine architectural**

Au-delà de garantir une protection et une mise en valeur du patrimoine bâti agricole, la collectivité souhaite d'une manière générale assurer la préservation du petit patrimoine local, la structure des hameaux anciens mais également permettre la remise en état d'éléments bâtis anciens dégradés.

Pour cela, elle a fait le choix de limiter de manière stricte les possibilités d'urbanisation au sein des écarts, en permettant seulement, dans la plupart des hameaux, une simple gestion de l'existant. Ainsi selon les cas, seule l'évolution mesurée des constructions existantes, le changement de destination et la réhabilitation sont autorisés. A Saint Léger, des mesures spécifiques ont été prises afin de garantir une préservation des vues sur l'église du quartier, en autorisant une densification limitée des tissu existant, ainsi qu'en l'identifiant un élément de paysage à protéger aux abords du monument. Au sein du quartier d'Allemans, des dispositions ont également été prévues au sein de l'OAP afin de préserver la qualité des vues sur la chapelle et ses abords.

Par ailleurs, en zones naturelles et agricoles, il est également permis la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la révision du PLU de Penne d'Agenais, deux secteurs font l'objet de la formulation d'orientations d'aménagement et de programmation.

Compte tenu de leur localisation et des conditions de desserte par les voies et réseaux, ces secteurs constituent des espaces stratégiques qui s'inscrivent dans une volonté d'affirmer et maîtriser l'urbanisation des centralités existantes, au profit du cadre naturel et agricole de la commune.





6.2.1. Principes généraux de composition

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement envisagés au PLU vise à répondre à plusieurs objectifs :

- **Optimiser l'occupation des sols.** La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, plusieurs opérations d'aménagement seront possibles. Cependant, leur implantation pourra être réalisée de manière cohérente, en s'intégrant au schéma d'ensemble prévu pour la zone et qui a valeur de plan de référence.

Les voiries devront respecter la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers des différents modes de déplacement. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement de ces accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation.

Selon les zones, les orientations retenues peuvent comprendre également des dispositions relatives à la forme urbaine et aux typologies de constructions, en préconisation des densités minimum.

- **Continuer à développer le maillage de liaisons douces,** afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons internes au quartier bénéficiant d'une proximité au bourg, en particulier aux bords du Lot. Le dessin des OAP impose sur ces secteurs, de prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables mixtes, de manière à compléter le réseau de voies principal ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et encourager l'accès aux quartiers limitrophes.
- **Offrir un cadre de vie de qualité.** La hiérarchie et les principes édictés pour la configuration des voies s'inspirent de celles des tissus bâtis existants, assurant ainsi un développement respectueux de l'identité de la commune. Par ailleurs, la présence végétale est encouragée, au travers de l'obligation de plantation formant écran au contact des espaces bâtis ou des terres cultivées, imposée dans le schéma d'aménagement. L'objectif est d'assurer une certaine mise à distance, de manière à prévenir l'apparition de conflits de voisinage. Ces espaces tampons pourront accueillir au cas par cas des arbres de haute tige, de moyenne tige, des buissons ainsi que des cheminements doux.

6.2.2. Les Bords du Lot/ le Saut

Situé à l'Ouest du Vieux Port, le secteur des Bords du Lot est constitué de parcelles agricoles exploitées en tant que prés. Les principales contraintes à l'urbanisation de ce secteur sont liées à sa proximité avec le Lot et le Boudouyssou. Le secteur offre un potentiel d'urbanisation d'environ 9,6 hectares en continuité de la centralité du Vieux Port, constituée de tissus bâtis plus ou moins organisés et de faible densité. L'aménagement du secteur des Bords du Lot doit consolider la centralité du Vieux Port pour le moment émergente. L'aménagement de ce secteur forme ainsi une extension cohérente des tissus existants tout en participant à la diversification du parc de logements.

D'après le zonage du PPR2I, les zones aux abords du Lot et du Boudouyssou sont sujettes à un fort risque d'inondations et d'instabilité des berges. Au vu de l'intensité de ce risque, il s'y applique un principe d'inconstructibilité. Le secteur est également compris dans la zone B2 du PPRn Mouvements Différentiels, moyennement exposée au risque de retrait / gonflement des argiles. La mise en œuvre d'ouvrages bâtis devra sur cette zone s'accompagner d'études géotechniques préalables et sera soumise au respect de prescriptions spécifiques. La bordure Est du secteur, est délimitée par le Boudouyssou dont l'ensemble du réseau hydraulique est classé site Natura 2000, nécessitant une attention particulière en terme de protection environnementale.

Les orientations d'aménagement formulées sur ce secteur tiennent compte de la sensibilité du site et recherchent à limiter les incidences du projet sur les paysages et les bords du lot, tout en profitant de réaménagement et de la mise en valeur à venir des berges du lot, en :

→ **Proposant des formes urbaines et une organisation du bâti propices à l'intégration paysagère des bâtiments et la mise en sécurité des futures habitants :**

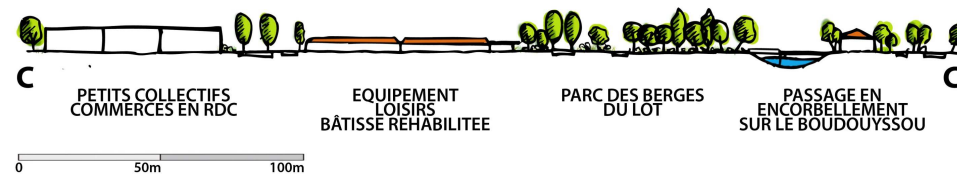
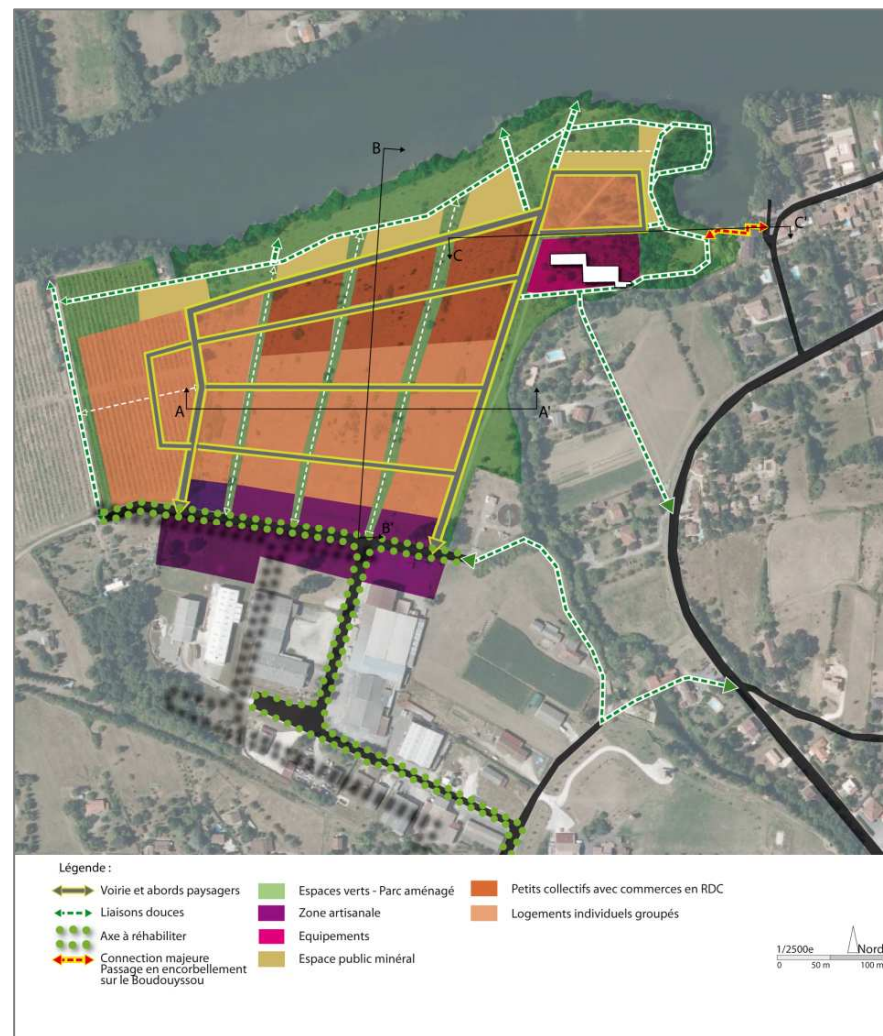
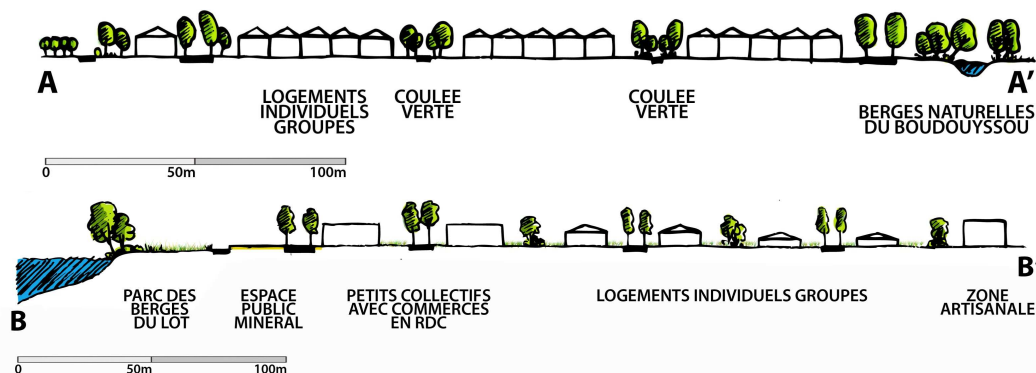
- Une diversité de typologies de logements pour favoriser la mixité sociale au sein de la commune ;
- Une densité minimale brute de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone ;
- Une hauteur maximale des constructions limitée à R+2 ;
- Un programme opérationnel en cohérence avec le principe de densité imposé ;
- 2 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent ;
- Introduction d'une vingtaine de locaux commerciaux au niveau rez-de-chaussée des bâtiments collectifs en bordure du parc ;
- L'implantation d'équipements au Nord-est ;
- Le renforcement de la zone artisanale au Sud.

→ **Assurant un traitement des espaces publics structurants en faveur d'une diversité des paysages :**

- Un parc aménagé en bordure du Lot, avec un traitement plus minéral au Sud pour assurer la transition entre l'espace végétal et l'espace bâti.
- Des espaces publics structurants sous forme de coulées vertes piétonnes, qui connectent l'axe routier Sud aux berges aménagées du Lot.
- Des liaisons douces qui permettent l'accroche du secteur dans son environnement immédiat.
- Un aménagement paysager à l'Est, intermédiaire entre le site Natura 2000 du Boudouyssou et le quartier.
- Une réhabilitation de l'axe Sud pour pouvoir assurer pleinement la desserte du quartier.

→ **Encadrant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



6.2.3. Le hameau d'Allemans

Situé au Nord-est de Penne d'Agenais, le secteur du hameau d'Allemans forme un hameau à vocation résidentielle, implanté à 1,7 km du bourg. Le secteur offre un potentiel d'urbanisation d'environ 2,3 hectares en continuité du bâti existant et qui bénéficie de la proximité de la polarité du Vieux Port. L'opération d'aménagement doit participer à la mise en valeur du quartier, en raison de la présence du Véloroute. A noter le quartier accueille une chapelle, ce qui lui confère un attrait patrimonial.

D'après le zonage du PPR2I, le secteur se situe hors de la zone d'aléa. L'ensemble du secteur est par ailleurs compris dans la zone B2 du PPRn mouvements différentiels, moyennement exposée au risque de retrait / gonflement des argiles. La mise en œuvre d'ouvrages bâtis devra sur cette zone s'accompagner d'études géotechniques préalables et sera soumise au respect de prescriptions spécifiques.

Les orientations d'aménagement formulées sur ce secteur tiennent compte de la sensibilité du site et recherchent à limiter les incidences du projet sur les paysages et les bords du lot, tout en profitant de la traversée du quartier par le Véloroute, en assurant :

→ **Une bonne intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie existante :**

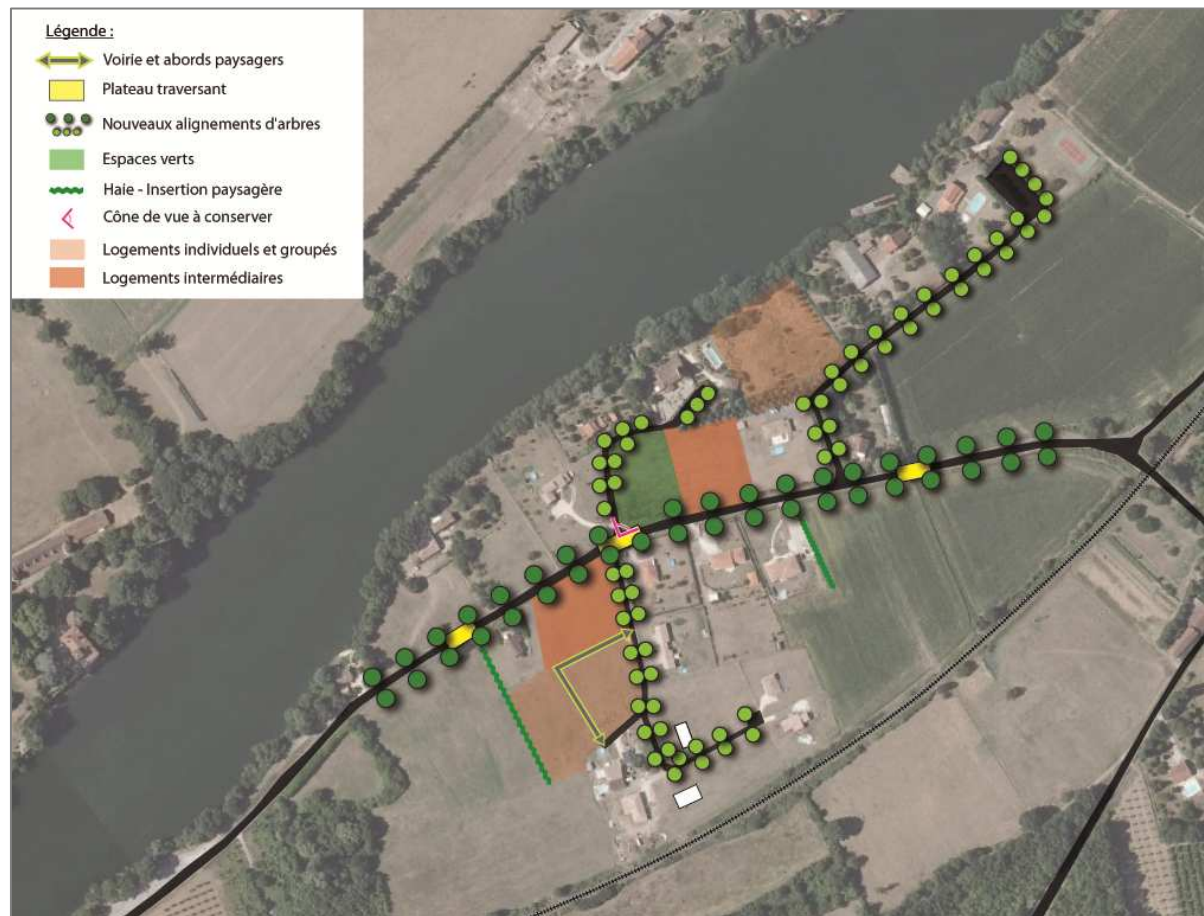
- Une diversité de typologies de logements pour favoriser une diversification de la trame urbaine existante ;
- Une densité minimale allant de 12 lgts/ha sur l'ensemble de la zone ;
- Une hauteur maximale des constructions limitée à 9 R+1 ;
- Création d'une voie desservant le cœur du quart Sud-ouest du secteur.

→ **la mise en valeur de la chapelle et des vues sur le paysage environnant :**

- Le maintien d'un espace ouvert au cœur du quartier afin de préserver les vues sur la chapelle ;
- L'implantation de haies en lisière de hameau afin d'assurer la transition entre l'espace bâti et les exploitations agricoles voisines.
- Une mise en valeur des voiries par l'aménagement des axes viaires existants, via :
 - La plantation d'alignements d'arbres le long des voies ;
 - La sécurisation de l'axe routier principal par la mise en place de plateaux traversant par exemple.

→ **Encadrant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone (1AU).





6.3. Justification du règlement

6.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N

6.3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (ZA)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><u>Zone UA</u> Centre historique de Penne d'Agenais et le quartier du Port <i>Secteur UAp : secteur sensible aux mouvements de terrain interdisant toute construction</i></p> <p><u>Zone UB</u> Extensions urbaines contemporaines <i>Secteur UBp : secteur sensible aux mouvements de terrain interdisant toute construction</i></p> <p><u>Zone UE</u> Equipements publics</p> <p><u>Zone UL</u> Equipements sportifs et de loisirs</p> <p><u>Zone UX</u> Activités économiques et artisanales</p>	<p><u>Zone 1AU</u> Secteur 1AUa des bords du Lot Secteur 1AUb aux Allenans</p> <p><u>Zone 1AUx</u> Activités économiques et artisanales à Croquelardit</p>	<p><u>Zone A</u> Espaces à protéger en raison du potentiel des terres agricoles</p> <p><i>Secteur AI : Zone agricole permettant l'accueil d'hébergements touristiques</i></p> <p><i>Secteur Ah à Saint-Léger : hameaux pouvant faire l'objet d'une légère densification</i></p>	<p><u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger</p> <p><i>Secteur Np : zone naturelle à fort intérêt patrimonial à protéger</i></p> <p><i>Secteur NI : Zone agricole permettant l'accueil d'hébergements touristiques</i></p>

En vertu des dispositions de l'article R.123-4-du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le territoire de Penne d'Agenais est ainsi divisé en plusieurs zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs dotés de dispositions particulières.



6.3.1.2. Un règlement comportant 14 articles

En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend les règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 7° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 8° L'emprise au sol des constructions ;
- 9° La hauteur maximale des constructions ;
- 10° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux¹
- 11° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 13° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

¹ CAA Lyon, 10 mai 2011, n°09LY00729



6.3.1.2.1. Les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone urbain, dite zone U, les **secteurs déjà urbanisés** et les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter* ».

A. DISPOSITION COMMUNE AUX ZONES URBAINES

Opportunité du classement en zone U

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du **premier critère**, à savoir celui de **secteurs déjà urbanisés**. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celui ci a en effet permis d'identifier le centre ancien et ses extensions immédiates puis les extensions pavillonnaires contemporaine en continuité de secteurs d'équipements et d'esquisser leurs contours. Sur la base du **second critère**, à savoir la **desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante**, quelques parcelles non bâties en extension de l'urbanisation existante ont également pu être intégrées en zone urbaine en vertu de ce critère. L'octroi de droits à construire dans ces secteurs ne relève donc pas d'une forme de mitage des espaces naturels et agricoles mais d'une logique d'extension de l'urbanisation. L'extension de la zone urbaine s'opère dans tous les cas en dehors des zones d'aléas forts identifiées dans le cadre du PPRI et à l'écart des secteurs inconstructibles délimités en raison des risques ou des nuisances.

La zone U a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet l'implantation de commerces, bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle. Ainsi, il s'agit de maintenir la diversité fonctionnelle des quartiers en permettant l'implantation d'activités compatibles avec les zones résidentielles telles les commerces, bureaux, d'activités artisanales ou encore des équipements. En ce sens, la zone U se compose de plusieurs sous-secteurs, permettant d'appréhender leur vocation : les zones multifonctionnels UA et UB, les zones à vocation d'équipements (UE) ou de loisirs sportifs ou touristiques (UL) et les zones à vocations d'activités artisanales ou industrielles (UX). D'une manière générale, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune.

Dispositions règlementaires communes aux zones urbaines

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	<p>Accès</p> <p><i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</i></p> <p><i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</i></p> <p><i>A ce titre l'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</i></p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
---------	--------------	---------------------------



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	<p>Voirie</p> <p><i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i></p> <p><i>La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.</i></p> <p><i>Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i></p> <p><i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i></p>	<p>Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds.</p>
Article 4	<p>Eaux potable</p> <p><i>Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</i></p> <p>Assainissement collectif</p> <p><i>Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :</i></p> <p><i>Eaux usées domestiques</i></p> <p><u><i>Secteurs desservis par l'assainissement collectif</i></u></p> <p><i>Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</i></p> <p><u><i>Secteurs non desservis par l'assainissement collectif</i></u></p> <p><i>En l'absence du réseau public, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.</i></p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i></p> <p><i>Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la</i></p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie adaptés aux débits.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone.</p> <p>Seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><i>réglementation en vigueur.</i></p> <p>Eaux pluviales</p> <p><i>Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.</i></p> <p><i>En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.</i></p> <p>Réseau divers :</p> <p><i>Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i></p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de manière à favoriser la réduction de la consommation en eau induite par la création de nouvelles unités (habitations, commerces, activités...) dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne.</p> <p>Assurer le raccordement aux réseaux secs.</p>
Article 7	<i>Non réglementé</i>	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties
Article 10	<i>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</i>	Encadrer les possibilités constructives, de manière à préserver les paysages urbains propres à chaque secteur.
Article 11	<p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.</i></p> <p><i>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</i></p>	<p>Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement.</p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées</p>
Article 12	<p><i>Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.</i></p> <p><i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.</i></p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p> <p>Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère.</p>
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.



B. LA ZONE UA

Opportunité du classement en zone UA

La zone UA correspond aux secteurs anciens de Penne d'Agenais. Elle recouvre d'une part l'ancienne cité médiévale et d'autre part, le quartier du Port, seconde polarité du territoire. La présence de tissus bâtis aux caractéristiques similaires entre ces deux entités a motivé la définition de règles communes de nature à garantir la préservation des particularités architecturales existantes, tant dans le cadre de la rénovation des bâtiments, que de leur potentielle densification. Afin d'assurer un maintien de la mixité fonctionnelle présente au sein de ces deux quartiers, la destination de la zone est multiple : habitat, commerces et services principalement. A noter que la cité médiévale est implantée sur des sols particulièrement sensibles aux mouvements de terrain. Afin de limiter le risque d'exposition des biens et des personnes sur le secteur, il a été fait le choix de classer les parcelles exposées au sein d'un secteur spécifique, nommé UAp, ne permettant que la gestion des tissus bâtis existants (extension des constructions, création d'annexes, etc.).

Plusieurs objectifs sont poursuivis par la collectivité au travers de ces classements :

- Affirmer les centralités du centre-bourg et du quartier du Port, marqué par la présence d'un bâti traditionnel,
- Valoriser les morphologies urbaines du bourg et du quartier du Port, qui accueillent un bâti relativement dense et majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative,
- Conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, et notamment commerciales pour mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur maintien ;
- Limiter le risque d'exposition des personnes et des biens au risque de mouvements de terrain.

Ces différents objectifs sont définis de manière à traduire les orientations générales du PADD formulées, dont la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, d'affirmer son identité ainsi que de garantir une qualité du cadre de vie.

Délimitation de la zone UA

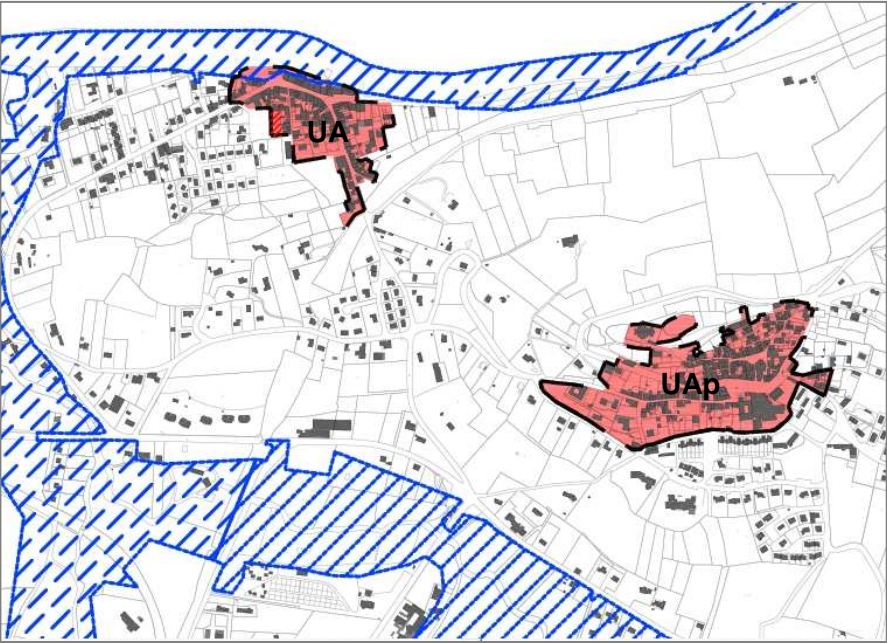
Les contours de la zone UA ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette correspond à la limite de la cité médiévale, historiquement enserré par un mur d'enceinte, ainsi que des tissus identitaires du quartier du Port. Ce secteur comprend le tissu urbain le plus ancien de la commune, caractérisé par une importante densité du bâti, avec des constructions de type maisons villageoises en R+2 accompagnées de commerces et de services en rez-de-chaussée. Le potentiel en renouvellement urbain délimité en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessus y est très limité, soit un potentiel constructible de 9300m² permettant l'implantation de 11 logements à terme. Le secteur UAp a été délimité sur la base des conclusions de l'étude mouvement de terrain – molasse ayant permis de qualifier l'intensité de l'aléa sur la zone. Seuls les tissus identifiés comme fortement exposés à cette occasion (zone d'aléa fort) ont été rendus inconstructibles.

Superficie de la zone UA

Total zone UA : 13,4 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Cité médiévale (UAp)	9	-	UA	Tissu urbain ancien compact exposé aux mouvements de terrain
Quartier du port (UA)	4,4	0,93 ha soit 11 lgts		Tissu urbain ancien compact

Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA

La zone UA et son secteur UAp





ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot ; - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ; - l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs et des caravanes ; - les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ; - l'ouverture et l'exploitation de carrière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA2 ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé ; <p>Sont interdits uniquement en secteur UAp, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.</p> <p>Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations ou utilisations du sol admises à l'article UA1 et UA2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ; - les constructions à usage d'entrepôt sous condition qu'elles soient nécessaires aux activités de commerces existants et liées à une fonction de gardiennage à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage d'habitations ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont admissibles dans la zone (sous conditions de générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage).</p> <p>Limiter les possibilités constructives aux abords des berges du Lot afin de limiter toute atteinte aux caractéristiques physiques du cours d'eau et à la qualité de ses paysages.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Réduire les atteintes potentielles à la qualité des paysages urbains.</p> <p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 2	<p>Uniquement en secteur UAp, sont admis à condition de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque de mouvements de terrains (glissement et chutes de blocs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions existantes ; - la réalisation d'annexes ; - le changement de destination des constructions ; - la reconstruction après sinistre à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain ; - les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, dans la limite des volumes existants de la construction. <p>Dans ce secteur, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</p>	<p>Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain aux abords de la cité médiévale en ne renforçant pas l'exposition au risque des résidents (secteur Uap).</p> <p>Permettre les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le prolongement des façades voisines, - à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Préserver le front urbain présent en centre ancien ou au port en imposant l'alignement des constructions existantes.</p> <p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites dans le bourg et les villages, afin notamment de garder des espaces de respiration dans le tissu urbanisé.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	Non réglementé	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties
Article 9	<p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture (R+2). Une hauteur supérieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. 	<p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 10</p>	<p><u>EXTRAIT DES DISPOSITION GENERALES</u></p> <p>Adaptation au terrain</p> <p><i>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</i></p> <p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p><i>La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.</i></p> <p><i>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i></p> <p><i>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</i></p> <p><i>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale.</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini pour chaque zone pourra être admis dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</i></p> <p>Clôtures</p> <p><i>Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,</i> - <i>ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.</i> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.</i></p> <p><i>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p>	<p>Prendre en compte la topographie du site afin de ne pas dénaturer les vues sur les berges du lot ou les.</p> <p>Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien.</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 11	<p>Stationnement véhicules : <i>La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p> <p>Stationnement des vélos <i>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i> <i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux</p>
Article 12	<p><i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m2 de surfaces de plancher créés.</i></p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.</p>
Article 14	<p><i>Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i></p>	<p>Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de desserte numérique.</p>



C. LA ZONE UB

Opportunité du classement en zone UB

La zone UB recouvre les extensions urbaines récentes du centre-bourg et du quartier du Port, développées le long des voies de communication et en continuité des tissus anciens. Ces tissus pavillonnaires, aux faibles densités, se présentent sur un ou deux niveaux et disposent d'une esthétique peu harmonieuse avec les espaces environnants (couleurs et matériaux variés, espaces cloisonnés de haies, murets et grillages, etc.). Ainsi, les modes d'implantation des constructions ainsi que leur volumétrie et forme architecturale contrastent avec les bâtisses traditionnelles, justifiant ainsi une délimitation spécifique.

La zone UB intègre également quelques parcelles desservies par les équipements existants, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. L'octroi de droits à construire sur ces parcelles, déjà prévu dans le document d'urbanisme en vigueur (zone UB du PLU en vigueur), permet à la commune de répondre au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où ces parcelles sont non bâties et situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés.

En vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, le secteur UB aura vocation à permettre la densification des tissus urbains existants par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation, commerciales et tertiaires.

Par ailleurs, un grand nombre de constructions existantes, implantées en contrebas du centre historique de Penne d'Agenais, se situe sur des sols particulièrement sensibles aux mouvements de terrain. Au même titre qu'en zone UA, il a été fait le choix de classer les parcelles exposées au risque au sein d'un secteur spécifique, nommé UBp, ne permettant que la gestion des tissus bâtis existants (extension des constructions, création d'annexes, etc.).

Délimitation de la zone UB

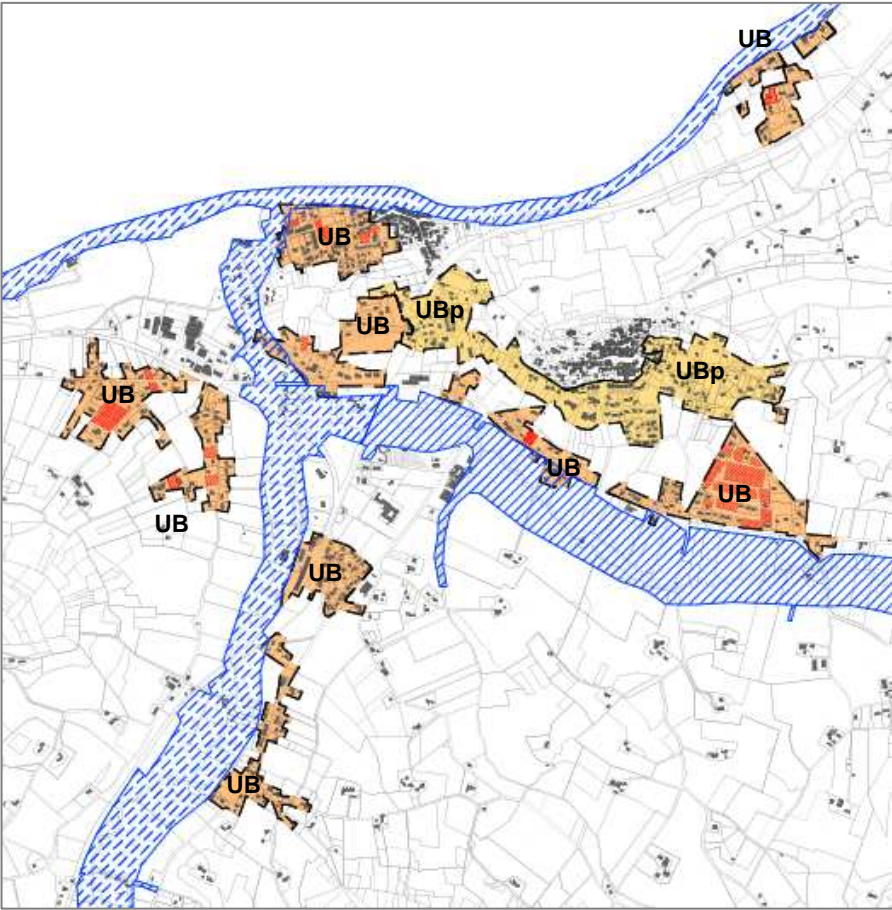
Le secteur UB recouvre l'ensemble des tissus pavillonnaires établis en continuité de la zone UA, ainsi que les activités commerciales existantes qui y sont implantées. La limite extérieure correspond à celle des secteurs déjà urbanisés de la commune et accueillant principalement de l'habitat.

En règle générale, le contour s'appuie donc sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles, délimitées en rouge sur l'extrait de zonage ci-contre, représentent un potentiel d'environ 6,1 hectares (environ 72 logements).

Superficie de la zone UB

Total zone UB : 116,5 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Extension pavillonnaire de la cité médiévale	34,6	-	UB	Tissu urbain pavillonnaire exposé aux mouvements de terrain
Extension pavillonnaire	81,9	6,1 ha soit 72 lgts	UB, N1 et N2	Tissu urbain pavillonnaire

La zone UB et son secteur UBp





Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot ; - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ; - l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs et des caravanes ; - les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ; - l'ouverture et l'exploitation de carrière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA2 ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé ; <p>Sont interdits uniquement en secteur UBp, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub2.</p> <p>Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations ou utilisations du sol admises à l'article UB1 et UB2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ; - les constructions à usage d'entrepôt sous condition qu'elles soient nécessaires aux activités de commerces existants et liées à une fonction de gardiennage à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage d'habitations ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont admissibles dans la zone (sous conditions de générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage).</p> <p>Limiter les possibilités constructives aux abords des berges du Lot afin de limiter toute atteinte aux caractéristiques physiques du cours d'eau et à la qualité de ses paysages.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Réduire les atteintes potentielles à la qualité des paysages urbains.</p> <p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Uniquement en secteur UBp, sont admis à condition de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque de mouvements de terrains (glissement et chutes de blocs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions existantes ; - la réalisation d'annexes ; - le changement de destination des constructions ; - la reconstruction après sinistre à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain ; - les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, dans la limite des volumes existants de la construction. - Dans ce secteur, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. 	<p>Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain aux abords de la cité médiévale en ne renforçant pas l'exposition au risque des résidents (secteur Uap).</p> <p>Permettre les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.</p> <p>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la RD 661, - 10 mètres de l'axe de la RD 159, RD103 et RD 243. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses.</p> <p>Prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules en façade en cas de recul.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la zone, afin notamment de garder des espaces de respiration dans le tissu urbanisé.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	<p>Le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions est fixé à 30% du terrain d'assiette du projet.</p>	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.</p>
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture (R+2). Une hauteur supérieure peut être admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</i> - <i>pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.</i> 	<p>Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des tissus urbanisés.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans les quartiers récents (R+2 maximum).</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 10	<p>Adaptation au terrain</p> <p><i>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</i></p> <p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p><i>Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;</i> - <i>les formes et proportions des percements ;</i> - <i>l'aspect des matériaux utilisés ;</i> - <i>le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).</i> <p><i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le volume des constructions ;</i> - <i>la forme et la proportion des percements ;</i> - <i>la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.</i> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p>	<p>Prendre en compte la topographie du site afin de ne pas dénaturer les vues sur les berges du lot et les paysages environnant.</p> <p>CONSTRUCTIONS ANCIENNES</p> <p>Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes des constructions traditionnelles de Penne d'Agenais.</p> <p>Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien.</p> <p>CONSTRUCTIONS NOUVELLES</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Respecter la répartition, la forme et l'encadrement des ouvertures observés sur les constructions anciennes, sauf en cas d'impossibilité technique manifeste.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région.</p> <p>Permettre l'utilisation de techniques constructives innovantes favorables aux économies d'énergie notamment.</p>
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	<p>Clôtures</p> <p><i>Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,</i> - <i>d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive d'essences locales.</i> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p>Ordures ménagères</p> <p><i>Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.</i></p>	<p>Limiter à 2 mètres la hauteur maximale des clôtures, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Inciter à la bonne gestion des déchets ménagers par la création d'espace de stockage.</p>
Article 11	<p>Stationnement véhicules :</p> <p><i>La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p> <p>Stationnement des vélos</p> <p><i>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p> <p><i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux</p>
Article 12	<p><i>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 50% minimum de la superficie totale du terrain.</i></p>	<p>Limiter l'artificialisation des parcelles susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.</p>
Article 14	<p><i>Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i></p>	<p>Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de desserte numérique.</p>



D. LA ZONE UE

Opportunité du classement zone UE

La zone UE correspond aux secteurs accueillant des équipements publics et scolaires. Plusieurs sites sont identifiés dont le collège, le centre de soins et de réadaptation Delestin, la déchetterie, le centre de loisirs ou encore le relais d'assistantes maternelles. La collectivité souhaite conforter la vocation de ces sites, en cohérence avec l'occupation du sol observée à l'heure actuelle.



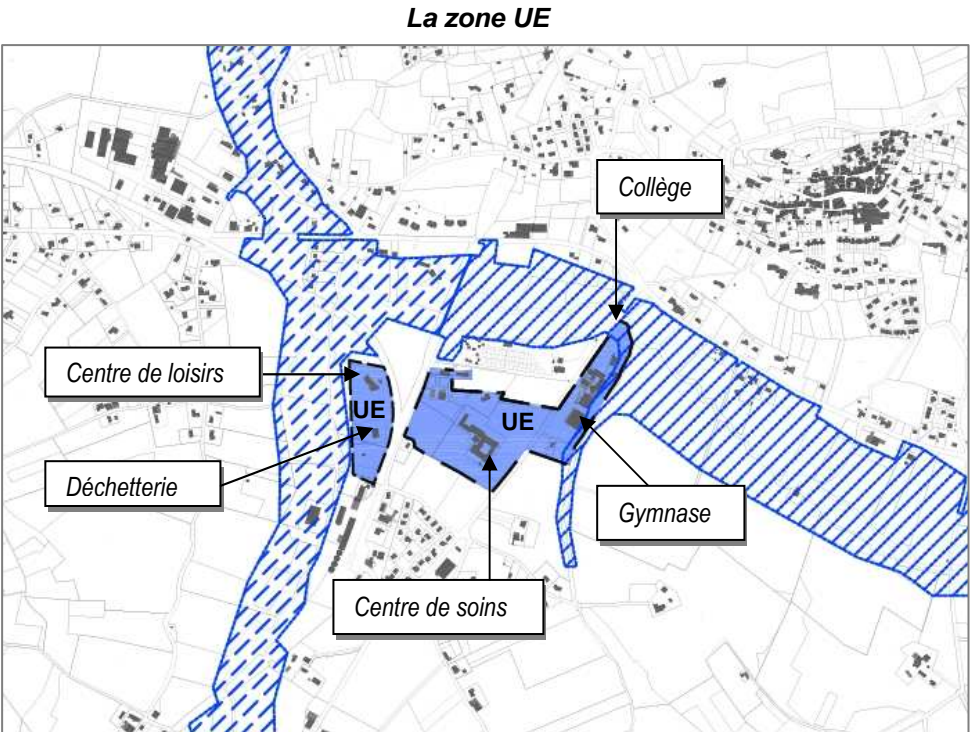
Le collège Damira Asperti



Le Gymnase Roger Maurel



Centre de loisirs et relais d'assistantes maternelles



Délimitation de la zone UE

Deux zones UE ont été délimitées, la première rassemblant le centre de loisirs, le relais d'assistantes maternelles, la déchetterie et le centre technique municipal, puis la seconde regroupant le centre de soins, le collège Damira Asperti et le Gymnase Roger Maurel. Leur emprise a été dessinée de manière à intégrer ensemble des parcelles supports à ces activités.

Superficie de la zone UE

Total zone UE : 12,5	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Centre de loisirs /déchetterie	2,7	-	UL	Equipements existants
Maison de soins/collège	9,8	-	UL et N	Equipements existants



Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UE

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2.	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs, afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation de nouveaux équipements publics.
Article 2	Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.</p> <p>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la RD 661, - 10 mètres de l'axe de la RD 159 et RD103. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules en façade en cas de recul.</p> <p>Tenir compte des prescriptions du règlement de voiries départementales 47 pour l'implantation de nouvelles constructions hors agglomération.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre des adaptations au principe d'implantation des constructions, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération l'impose.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</i> - <i>pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.</i> 	Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'infrastructures recevant du public.
Article 10	<p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>simplicité du volume et des proportions,</i> - <i>unité d'aspect,</i> - <i>choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.</i> - <i>l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.</i> <p><i>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i></p> <p><i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.</i></p>	<p>Encadrer les réhabilitations ou l'implantation de nouvelles constructions, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes sur le territoire communal.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région.</p> <p>Permettre l'utilisation de techniques constructives innovantes favorables aux économies d'énergie notamment.</p> <p>Limiter à 2 mètres la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>
Article 11	<i>Toute personne qui construit un nouvelle équipement visant l'accueil du public et équipé de places de stationnement destinées à des visiteurs dote une partie de ces places, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i>	Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'équipements publics
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.



E. LA ZONE UL

Opportunité du classement de la zone UL

La zone UL correspond aux secteurs accueillant des équipements et activités touristiques, sportives ou de loisirs existants, dont Pirate Parc, le centre de vacance ou encore du camping municipal. Afin de tenir compte des orientations de projet données pour chacun des sites, ces derniers ont fait l'objet d'une distinction par la création de deux secteurs :

- **le secteur ULa, visant affirmer et à conforter la vocation des équipements existants au niveau de Pirate Parc, du centre de vacance ou encore du collège (en anticipant sur les besoins en infrastructures sportives à venir.** Dans la perspective de l'accueil de couples avec enfants, la municipalité a souhaité maintenir les possibilités d'extension des équipements sportifs du collège d'ores et déjà inscrites au PLU en vigueur. A ce titre, l'emplacement réservé devant permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement de la zone est également conservé.
- **le secteur ULb, permettant l'éventuel changement de vocation du site, en autorisant l'implantation d'une maison pour personnes âgées.** Face au vieillissement de la population, la municipalité a souhaité lancer une étude d'opportunité pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. Etant de domanialité communale, le camping de la Férié semble pressentie pour l'accueil de ce futur équipement. Dans l'attente des conclusions de l'étude, le choix de la municipalité fut d'œuvrer au maintien des activités de camping existantes sur la zone.

Délimitation de la zone UL

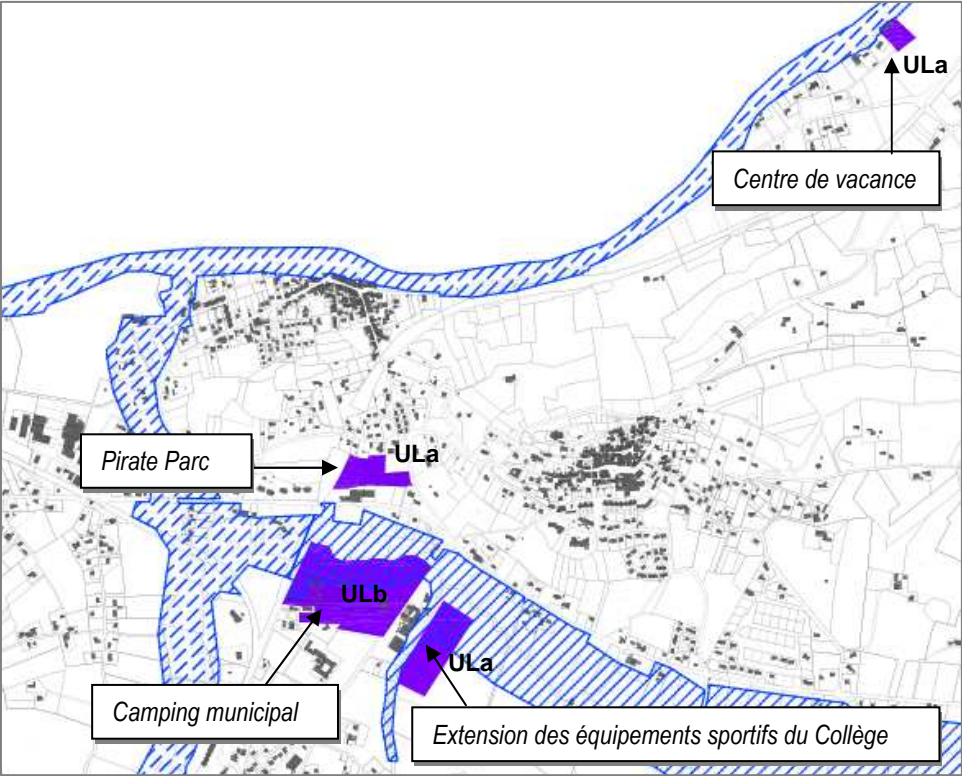
Les zones ULa de Pirate Parc et du centre de vacance intègrent les parcelles actuellement utilisées par ces équipements. La zone ULa limitrophe au collège a quant-à-elle été délimitée sur la base des parcelles visées par un emplacement destiné à la réalisation d'un équipement sportif et de loisirs. Cette dernière induira la consommation d'environ 3 ha d'espaces naturels et agricoles.

La zone ULb dessinée au niveau du camping et du Lac de la Férié intègre l'ensemble des équipements du camping communal ainsi que le lac. Le périmètre de cette zone correspond globalement à l'emprise des équipements existants.

Superficie de la zone UL

Total secteur UL : 14,2	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Pirate parc (ULa)	1,6	-	UE	Equipements existants + prairies
Centre de vacance (ULa)	0,6		N1/a	Equipements existants
Extension des équipements du collège (ULa)	3,3	3,3 ha	UE	Pairies naturelles
Camping municipal (ULb)	8,7	-	UE/N1	Equipements existants + Lac

La zone UL et ses secteurs ULa et ULb





Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UL

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL2.	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements existant.
Article 2	<p>Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, équipements et installations à usage sportif de loisirs ou culturels et l, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les terrains de camping ou de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. <p>Sont également admis sous condition en secteur ULb, les constructions et installations destinées à l'habitation, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération visant la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.</p>	<p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Permettre au niveau du Camping communal, l'évolution des équipements existants et anticipé sur la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.</p> <p>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de 10 mètres de l'axe de la RD 159 et de la RD103.</p> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Tenir compte des prescriptions du règlement de voiries départementales 47 pour l'implantation de nouvelles constructions hors agglomération.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre des adaptations au principe d'implantation des constructions, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération l'impose.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.</i></p> <p><i>Une hauteur supérieure peut être admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</i> <i>- pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.</i> 	Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'équipements publics
Article 10	<p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- simplicité du volume et des proportions,</i> <i>- unité d'aspect,</i> <i>- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.</i> <i>- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.</i> <p><i>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i></p> <p><i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.</i></p>	<p>Encadrer les réhabilitations ou l'implantation de nouvelles constructions, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes sur le territoire communal.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région.</p> <p>Permettre l'utilisation de techniques constructives innovantes favorables aux économies d'énergie notamment.</p> <p>Limiter à 2 mètres la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>
Article 11	<i>Toute personne qui construit un nouvelle équipement visant l'accueil du public et équipé de places de stationnement destinées à des visiteurs dote une partie de ces places, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i>	Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'équipements publics.
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.



F. LA ZONE UX

Opportunité du classement en zone UX

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. Cinq sites accueillant des activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal. Il s'agit de la zone d'activité de Croquelardit/Payssel, du point de vente de fruits à Pont de Pierre, du magasin de matériaux à Latapie, des activités de Terres du Sud aux abords de la Gare ou encore des activités industrielles présentes à Bidou.

L'objectif d'un classement au sein d'une zone dédiée à l'activité économique vise à maintenir l'interdiction des habitations dans ces zones, en raison des nuisances générées par les activités susceptibles d'y être implantées. Cette interdiction de l'habitat n'exclut pas la mixité des fonctions, dans la mesure où les dispositions envisagées dans cette zone visent à permettre une diversité des destinations admises : bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt et équipements d'intérêt collectif. Le classement en zone UX vise également à imposer des règles, en matière de desserte par exemple, d'intégration paysagères, adaptées notamment aux besoins et au fonctionnement des activités industrielles.

Le classement en zone UX repose sur l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où plusieurs des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage (stationnement permettant l'accueil du public, stockage, etc.).

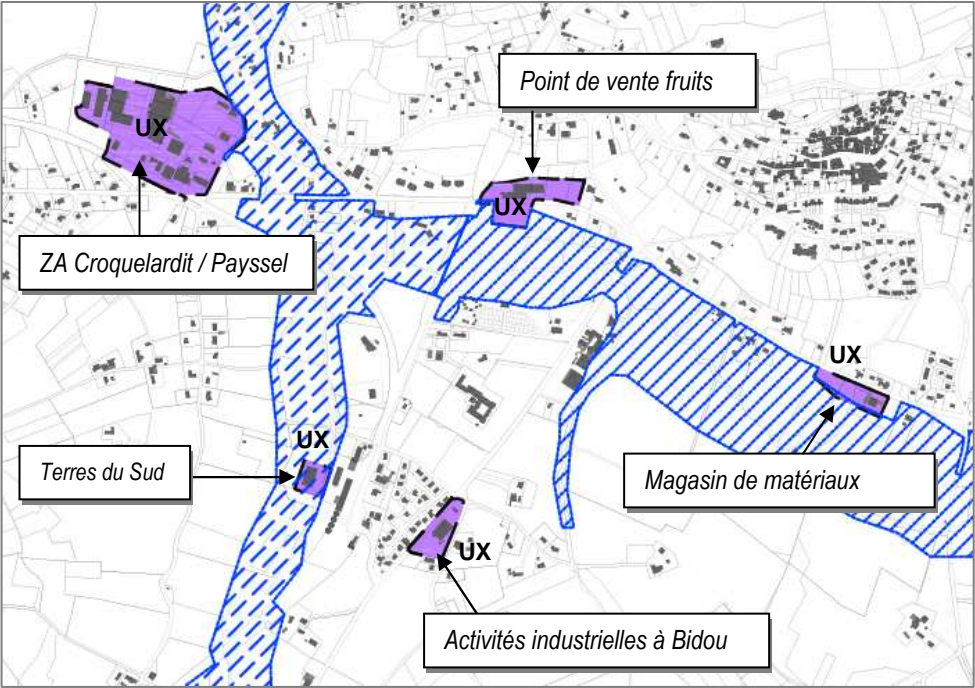
Délimitation de la zone UX

Le périmètre de ces secteurs permet d'intégrer les bâtiments destinés à des activités économiques. En règle générale, le contour s'appuie sur l'emprise des parcelles mobilisées par les activités existantes.

Superficie de la zone UX

Total zone UX : 12,8ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
ZA Croquelardit / Payssel	8,4	-	UX	Activités industrielles et artisanales
Point de vente fruit	1,9	-	AUX	Activités commerciales et entrepôt
Magasin de matériaux	0,9	-	AUX	Activités industrielles et artisanales
Terres du Sud	0,6	-	UX	Activités industrielles et artisanales
Activités industrielles à Bidou	1	-	UX	Activités industrielles et artisanales

La zone UX





Dispositions règlementaires spécifiques à la zone UX

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricoles et forestière ; - les terrains de stationnement de caravanes ; - les parcs résidentiels de loisirs ; - l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ; - les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ; - l'ouverture et l'exploitation de carrière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UX2 ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site, - les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant. - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les aires de camping et de caravaning, les parcs résidentiel de loisirs, les habitats légers de loisirs, l'exploitation agricole ou forestière et les habitations, afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p> <p>Encadrer les possibilités d'implantation de zones de stockage ou de dépôts de matériaux, en garantissant leur intégration paysagère pour limiter leur incidence sur les paysages urbains.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
---------	--------------	---------------------------



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 5	<p><i>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). - en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ; - dans le prolongement des façades voisines. <p><i>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la RD 661, - 10 mètres de l'axe de la RD159. <p><i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des activités économiques aux modes d'implantation divers et faciliter la densification des zones d'activités économiques, par la diversité des possibilités accordées.</p> <p>Tenir compte des prescriptions du règlement de voiries départementales 47 pour l'implantation de nouvelles constructions hors agglomération.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>
Article 6	<p><i>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</i></p> <p><i>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Imposer un retrait minimal entre les constructions.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	<i>Non réglementé</i>	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14 mètres à l'égout de toiture.</i></p> <p><i>Une hauteur supérieure peut être admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. 	Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans sites d'activités, afin de permettre l'évolution des constructions dans le respect de la volumétrie initiale.
Article 10	<p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité du volume et des proportions, - unité d'aspect, - choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants, - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit, - les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites. 	<p>Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune.</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables au sein des tissus existants, en valorisation le recourt aux techniques innovantes en matières en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><i>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i></p> <p><i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</i></p> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide, soit d'un mur bahut, grillagé et végétalisé.</i></p>	<p>Inciter à la mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales in situ.</p> <p>Limitier à 2 mètres la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>
Article 11	Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.	Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux.
Article 12	<p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et engazonnées.</p> <p>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la superficie totale du terrain.</p>	Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.
Article 13	Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	Les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.	Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de desserte numérique

6.3.1.2.2. Les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone à urbaniser, dite zone AU, les **secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. »

A. ZONES 1AU A VOCATION D'HABITAT

Opportunité du classement en zone 1AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir :

- tendre vers un développement urbain à proximité du quartier du Port, tout en s'appuyant sur l'aménagement d'une promenade le long des berges du Lot ;
- et à moindre mesure de permettre la densification des tissus bâtis aux Allemenans, afin de mettre en valeur le quartier aujourd'hui traversé par la Véloroute (itinéraire cyclable de 80 km le long de la vallée du Lot).

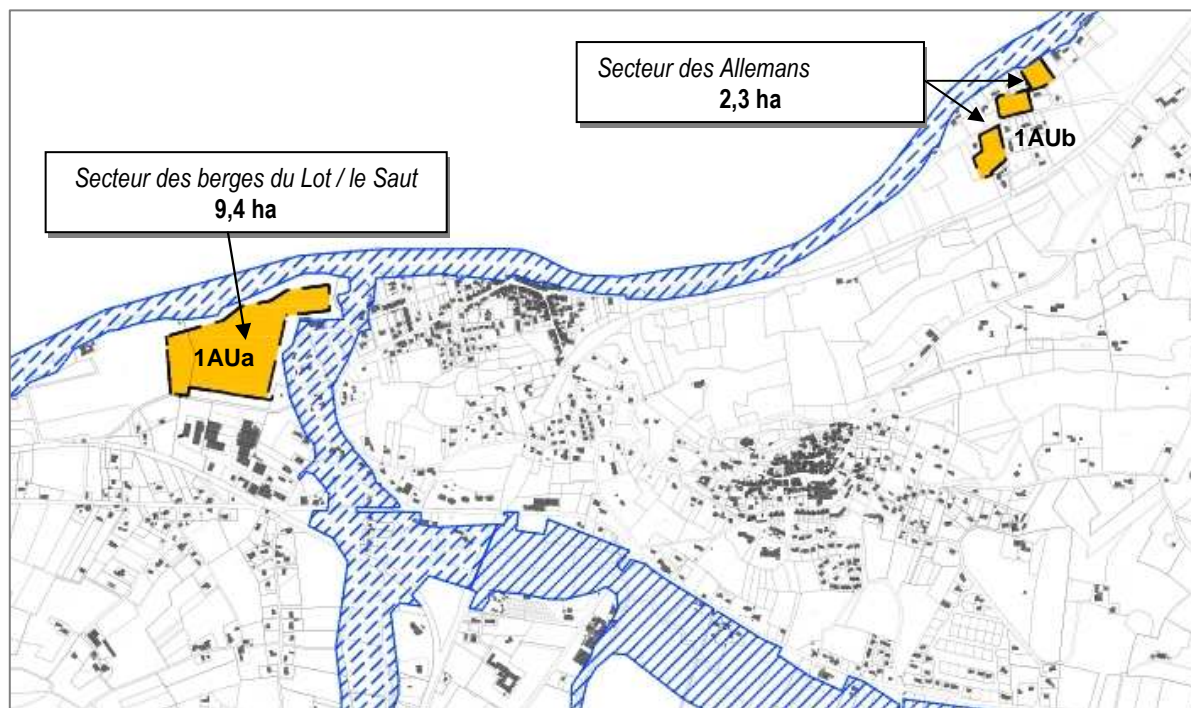
Les **voies publiques** et/ou les **réseaux** d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate des **différents sites à urbaniser** sont d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

En ce qui concerne la desserte par les réseaux d'assainissement, seul le secteur du Saut présente une proximité au réseau et sera ainsi desservi. Afin de conditionner l'ouverture de l'urbanisation de la zone à la réalisation des réseaux, un secteur spécifique a donc été dessiné au plan de zonage, le secteur 1AUa.

Etant trop loin de la STEP, le quartier d'Allemans ne pourra pas être raccordé au réseau collectif. A cet égard, il a été classé au sein du secteur 1AUb. A noter que les effluents seront pris en charge par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur. Le choix de classer ces parcelles en zone à urbaniser relève d'une desserte viaire aujourd'hui considérée comme insuffisante au regard du nombre de constructions attendues. A noter que l'axe départemental qui traverse le hameau fait l'objet d'un emplacement réservé à destination du conseil départemental afin d'assurer une sécurisation et mise en valeur de la voie.

Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer leur développement.

La zone 1AU et ses deux secteurs





Délimitation de la zone 1AU

Le dessin de la zone 1AUa des berges du Lot s'appuie à l'Est sur les limites de la zone 2AU, au Nord de la zone N visant l'aménagement d'une promenade le long des berges, puis au Sud sur les limites de la zone 1AUX. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité du quartier du Port. La présence d'une franchissent piéton sur le Boudouyssou permettra aux nouveaux habitants de profiter de la proximité des services et commerces qui y sont présents, en profitant de liaisons douces sécurisées. Au l'Ouest, la limite s'appuie sur la zone UE, visant le réinvestissement d'une ancienne bâtisse. Ce choix vise à marquer une limite franche à l'urbanisation à l'Ouest du bourg, dans une logique de rééquilibrage des tissus à terme.

La zone 1AUB d'Allemans s'établit en continuité des tissus existants classés en zone UB. Ce secteur plus excentré des polarités communales, bénéficie d'une desserte par le véloroute, encourageant les liaisons douces. La commune a choisi d'achever l'urbanisation du quartier, en permettant **le comblement des espaces interstitiels**. La limite de la zone repose en ce sens sur la limite de la zone UB et ne vas pas de l'emprise des tissus existants. A noter qu'une partie des droits à construire au PLU était initialement prévue dans le cadre du précédent document d'urbanisme (zone AU). Le dessin de la zone s'appuie sur les limites du secteur UB, en continuité des tissus bâtis.

Superficie de la zone 1AU

Total zone 1AU : 14,6 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Berges du Lot / le Saut (1AUa)	9,4	9,4 ha soit 112 lgts	Np / A	Terres cultivées et prairies naturelles
Allemands (1AUB)	2,3	2,3 soit 20 lgts	N1 / AU	Prairies naturelles et jardins

Dispositions réglementaires de la zone 1AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot ; - les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ; - les terrains de stationnement de caravanes ; - les parcs résidentiels de loisirs ; - l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ; - les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ; - l'ouverture et l'exploitation de carrière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé 	<p>Préserver les berges du Lot et le Boudouyssou vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU, hors secteurs 1AUa et 1AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations ou utilisations du sol admises à l'article 1AU1 et 1AU2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ; - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. <p>Sont admis sous condition en secteur 1AUa, les constructions et installations destinées à l'habitation; aux commerces, aux bureaux, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Sont admis sous conditions en secteur 1AUb, les constructions et installations destinées à l'habitation, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Permettre la présence de commerces et de bureaux au sein du quartier des berges du Lot, seul quartier de nature à pouvoir assurer la pérennité des activités futures qui pourraient s'y développer.</p> <p>Imposer la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin de favoriser une occupation rationnelle et relativement dense des terrains prélevés sur des espaces agricoles.</p> <p>Obliger au respect des schémas d'aménagement produits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de garantir un aménagement cohérent de la zone 1AU.</p>
Article 3	<p>En secteur 1AUa :</p> <p>Dans chaque opération d'ensemble, les voiries sont hiérarchisées et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'emprise des voiries primaires ne peut être inférieure à 7,50 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 3,5 mètres bordées de part et d'autre par des trottoirs d'une largeur minimale de 1,5 mètre. Les voies en impasse sont à éviter, mais sont admises dans l'attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (un rayon intérieur minimal de 11 m). Les cheminements piétons et pistes cyclables créés disposent d'une largeur minimale de 2 mètres.</p>	<p>Fixer les obligations minimales en matière d'organisation des voiries.</p> <p>Assurer la présence de cheminements piétons et cyclables accessibles à tous les usagers.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).</p> <p>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de 10 mètres de l'axe de la RD 243.</p> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, rassemblant des typologies d'habitat diverses.</p> <p>Encadrer l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques, afin de garantir une cohérence d'ensemble.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<p><i>Les constructions peuvent être implantées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>en secteur 1AUa soit en limites séparatives, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m ;</i> - <i>en secteur 1AUb en retrait. Les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</i> <p><i>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Admettre une diversité des modes d'implantation, afin de garantir la réalisation d'opération d'aménagement dense et aux formes urbaines diversifiées.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	<p><i>Le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions est fixé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à 50% du terrain d'assiette du projet en secteur 1AUa ;</i> - <i>à 30% du terrain d'assiette du projet en secteur 1AUb.</i> 	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres ;</p>
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>10 mètres à l'égout de toiture (R+2) en secteur 1AUa ;</i> - <i>7 mètres à l'égout de toiture (R+1) en secteur 1AUb.</i> <p><i>Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas selon les cas le R+1 ou R+2.</p> <p>Préserver les vues sur les paysages naturels environnant, en particulier sur les berges du Lot..</p>
Article 10	<p>Adaptation au terrain</p> <p><i>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</i></p> <p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p><i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le volume des constructions ;</i> - <i>la forme et la proportion des percements ;</i> - <i>la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.</i> <p><i>D'une manière générale, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir</i></p>	<p>Prendre en compte la topographie du site afin de ne pas dénaturer les vues sur les berges du lot et les paysages environnant.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><i>un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale. Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites.</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p>Clôtures</p> <p><i>Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,</i> - <i>ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive composée d'essences locales.</i> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.</i></p>	<p>Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune.</p> <p>Favoriser la réalisation d'un quartier durable, en permettant l'usage de procédés constructifs innovants en matière de performance énergétique notamment.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux.</p>
Article 11	<p>Stationnement véhicules :</p> <p><i>La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p> <p>Stationnement des vélos</p> <p><i>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p> <p><i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux</p>
Article 12	<p>En secteur 1AUa, le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la superficie totale du terrain. En secteur 1AUb, le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 50% minimum de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.</p>
Article 14	<p><i>Les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i></p>	<p>Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de desserte numérique</p>



B. ZONE 1AUX A VOCATION D'ACTIVITES

Opportunité du classement en zone 1AUX

Face à l'absence de résiduel constructible en zone UX, la collectivité a souhaité permettre l'implantation de nouvelles activités sur son territoire. A ce titre, une partie des emprises d'ores-et-déjà identifiées au PLU en vigueur établies en continuité de la ZA de Croquelardit / Payssel ont été maintenues.

Afin d'assurer une desserte future satisfaisante de la zone, un emplacement réservé a été identifié sur le chemin communal afin de permettre l'extension bilatéral de ce dernier à une emprise de 10 mètres. Par ailleurs, l'aménagement d'un rond point au croisement de ce dernier avec la RD 661 au niveau de la ZA existante permettra également de sécuriser le carrefour.

Délimitation de la zone 1AUX

Le dessin de la zone 1AUX de Croquelardit / Payssel s'appuie au Nord sur les limites du secteur 1AUa, puis au Sud sur les limites de la zone d'activités existante classée en UX au PLU en vigueur. De part sa configuration, elle se présente comme une véritable jonction entre le futur quartier du Saut et la zone d'activités existantes.



Vue sur le site d'extension

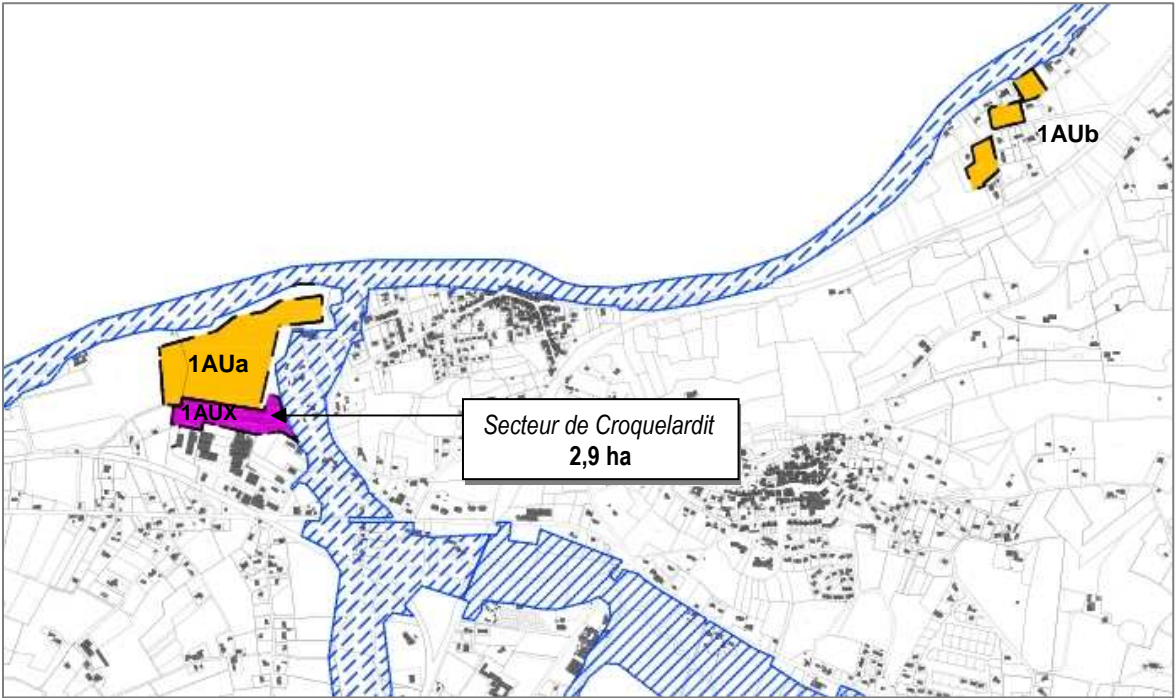
Vue sur la ZA établi en continuité

Seules des activités compatibles avec la présence d'habitations seront admis. Ce choix vise à limiter l'exposition du futur quartier à des nuisances sonores issues de la présence de nouvelles activités.

Superficie de la zone 1AU

Total zone 1AUX : 2,9 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Croquelardit / Payssel	2,9	2,9 ha	AUX	Prairies en friche

La zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb





Dispositions réglementaires de la zone 1AUX

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ; - les constructions à usage d'habitation ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricoles et forestière ; - les terrains de stationnement de caravanes ; - les parcs résidentiels de loisirs ; - l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ; - les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ; - l'ouverture et l'exploitation de carrière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AUX2 ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site, - les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant. - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Préserver le Boudouysou vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité.</p> <p>Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les aires de camping et de caravaning, les parcs résidentiel de loisirs, les habitats légers de loisirs, l'exploitation agricole ou forestière et les habitations, afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Encadrer les possibilités affouillements ou exhaussements afin de ne pas renforcer la fragilité des sols.</p> <p>Encadrer les possibilités d'implantation de zones de stockage ou de dépôts de matériaux, en garantissant leur intégration paysagère pour limiter leur incidence sur les paysages urbains.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 5	<p><i>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).</i> - <i>en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ;</i> - <i>dans le prolongement des façades voisines.</i> <p><i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des activités économiques aux modes d'implantation divers et faciliter la densification des zones d'activités économiques, par la diversité des possibilités accordées.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>
Article 6	<p><i>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</i></p> <p><i>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Imposer un retrait minimal entre les constructions.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	<i>Non réglementé</i>	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14 mètres à l'égout de toiture.</i></p> <p><i>Une hauteur supérieure peut être admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</i> - <i>pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.</i> 	Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans sites d'activités, afin de permettre l'évolution des constructions dans le respect de la volumétrie initiale.
Article 10	<p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>simplicité du volume et des proportions,</i> - <i>unité d'aspect,</i> - <i>choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,</i> - <i>l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit,</i> - <i>les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.</i> 	Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune, en interdisant-les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><i>Pour le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton pastel. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</i></p> <p><i>La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide, soit d'un mur bahut, grillagé et végétalisé.</i></p>	<p>Favoriser le développement des énergies renouvelables au sein des tissus existants, en valorisation le recourt aux techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies.</p> <p>Inciter à la mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales in situ.</p> <p>Limiter à 2 mètres la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>
Article 11	<p><i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i></p>	<p>Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux.</p>
Article 12	<p><i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et engazonnées.</i></p> <p><i>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la superficie totale du terrain.</i></p>	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.</p>
Article 14	<p><i>Les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i></p>	<p>Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de desserte numérique</p>



C. ZONE 2AU

Opportunité du classement en zone 2AU

Le secteur de Lebignal présente un positionnement stratégique, en continuité du secteur du Saut. Cependant, le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs.

D'une part la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement ou de construction sur le secteur est compromise à moyen terme sur ce secteur, avec un phénomène de rétention foncière avéré. En ne permettant pas de produire les logements induits par les perspectives démographiques attendues, le classement de ces parcelles aboutirait à contrevenir aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en ce que la commune ne prévoirait pas des « *capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat* ».

L'opportunité de classer ces parcelles en zone 1AU, fait partie des options qui ont été envisagées par la collectivité. Néanmoins, compte tenu des possibilités existantes en densification et en extension de l'urbanisation, il s'avère que l'intégration de l'ensemble de ces parcelles en zone à urbaniser, ne semble pas prioritaire au vu des investissements à réaliser en matière de desserte par les réseaux en assainissement notamment.

Afin de permettre une desserte effective de la zone par les réseaux lors de son ouverture à la construction, la municipalité a choisi de différer l'urbanisation de cette zone. Une modification ou révision ultérieure du document d'urbanisme pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

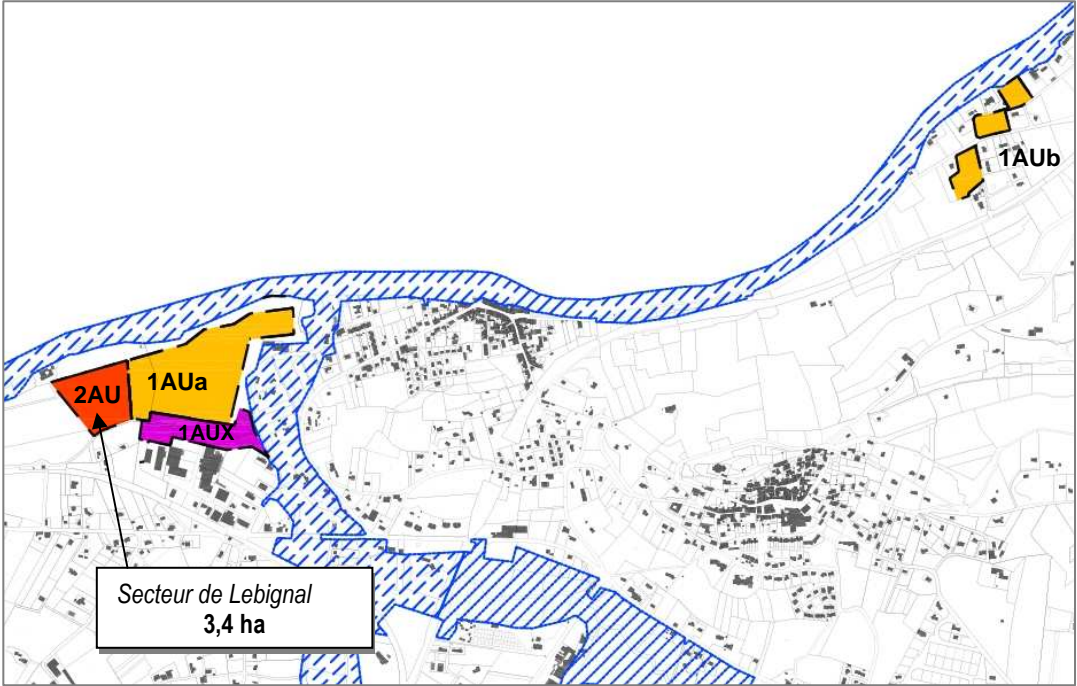
Délimitation de la zone 2AU

Le dessin de la zone 2AU de Lebignal s'appuie essentiellement sur les limites du secteur 1AUa et des espaces agricoles cultivés présents au droit de la zone. La zone présente l'avantage de la proximité du quartier du Saut mais également de l'absence de contraintes naturelles fortes.

Superficie de la zone 0AU

Total zone 2AU : 3,4 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur soumis à révision ou modification du PLU	3,4	3,4 ha soit 40 logements	A	Terres labourées et vergers

La zone 2AU





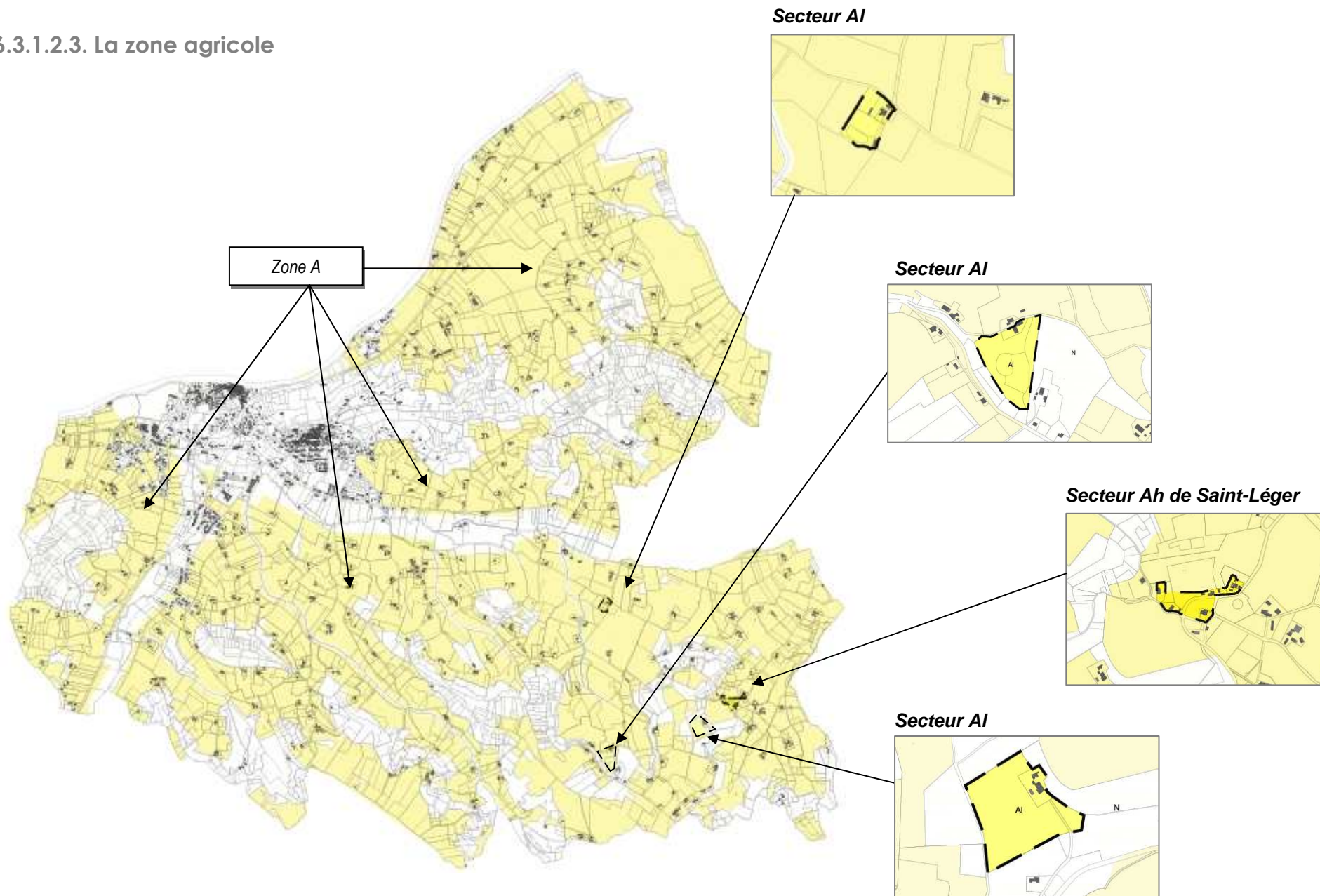
Dispositions réglementaires de la zone 2AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.</p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone ; - les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus, sous réserve de compatibilités avec les orientations d'aménagement et de programmation. 	<p>Permettre la réalisation des installations et équipements techniques liées aux réseaux publics, dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.</p>
Article 3	Non réglementé	Garantir un accès aux installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 4	Non réglementé.	Les modalités de raccordements aux divers réseaux publics sera réglementé ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).</p> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	Encadrer l'implantation des installations et équipements techniques liées aux réseaux publics ou aux établissements d'intérêt collectif.
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Imposer un retrait minimal entre les constructions.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8 Article 9	Non réglementé	<p>Préciser les règles d'implantation sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis.</p> <p>Les modalités d'implantation des constructions seront réglementés ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone,</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
		suite à modification ou révision du PLU.
Article 10	<p><i>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</i></p> <p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>simplicité du volume et des proportions,</i> - <i>unité d'aspect,</i> - <i>choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,</i> - <i>l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.</i> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p>	Garantir l'intégration de tous les équipements techniques et installations susceptibles d'être réalisés
Article 11 Article 12 Article 13 Article 14	Non réglementé	<p>Préciser les obligations en matière de stationnements, de traitement paysager des espaces extérieures ou de performances énergétiques, sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis, permettant de qualifier davantage les besoins à venir.</p> <p>Les modalités d'implantation des constructions seront réglementées ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU.</p>

6.3.1.2.3. La zone agricole





L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone agricole, dite zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

A noter que le code de l'urbanisme prévoit

Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Penne d'Agenais est particulièrement marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports à une économie locale spécifique, vecteur de cadre de vie et structurantes du paysage locale, qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres nécessaires au bon fonctionnement des exploitations.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou en friche. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres agricoles, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage de Penne d'Agenais.

Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU. Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme précité. De nouvelles constructions destinées aux logements peuvent uniquement être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitations.

En vertu des dispositions énoncées à cet article, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « *faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cet optique, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sans création d'un deuxième logement, est également permis dans la limite de 30% de la surface de plancher. La réalisation d'annexes est aussi admise mais particulièrement encadrée. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A noter que quatre secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été délimités en zone agricole. Le premier vise à permettre le maintien d'activités de camping à la ferme existante au lieu-dit Ploujal, deux autres visent le développement d'une nouvelle offre d'hébergement touristique et le dernier, admet une légère densification du hameau de Saint-Léger. Par sa taille et son organisation le hameau de Saint-Léger se distingue des autres groupes de construction ou constructions isolés présents sur le territoire. A la différence des écarts, ce dernier a conservé une structure traditionnelle : habitations organisées autour de l'église et de son cimetière. Son tissu relativement dense et son organisation permet de dessiner une entité agglomérée continue, ce qui permet d'envisager une légère densification. En ce sens, près de 0,5 ha pourront ainsi être densifiés.



En effet, les droits à construire admis sur ce hameau reste résiduel et limité à l'échelle du territoire. En effet, la dent creuse identifiée en continuité des tissus existants n'empiètent sur des parcelles cultivées déclarées au RPG de 2012. La proximité de l'urbanisation semble également être une contrainte aux activités d'exploitation qui pourraient y être développées à l'avenir.

Délimitation de la zone agricole

La zone agricole comprend plusieurs spatialement distinctes devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole.

Superficie de la zone agricole

Total zone A : 2909,8 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en Vigueur	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés (A)	2898,1	-	A / N1/ N2	Terres cultivées et habitats résiduels
Légère densification du hameau de Saint-Léger (Ah)	1,8	0,3 ha soit 1lt	N2/A	Prairies
Camping à la ferme et hébergement touristiques (Al)	9,9	6,8 ha	Nt / A	Prairies

Dispositions réglementaire de la zone agricole

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.</p> <p>Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A, en secteur Al et Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations ou utilisations du sol admises en zone A et secteur Al à l'article A2, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ; - les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation, implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitations ; - l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ; 	<p>Préserver le Boudouysou et la Tancanne vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité.</p> <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.</p> <p>Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.</p> <p>Admettre l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau notamment..</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<ul style="list-style-type: none"> <i>les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes régulièrement édifiées, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ;</i> <i>le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</i> <i>la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;</i> <i>les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, travaux ou installation nécessaires à l'irrigation et / ou à la création de zones de stockage d'eau individuel ou collectif ;</i> <i>les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> <p>Sont également admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> uniquement dans la zone A, hors secteurs AI et Ah, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole. uniquement en secteur AI, les terrains de camping ou de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. uniquement en secteur Ah, les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	<p>Autoriser les travaux de rénovation des constructions existantes, ainsi que la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, afin d'assurer l'entretien du patrimoine bâti</p> <p>Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dans le but de favoriser la diversification des activités agricoles par la constitution d'une offre d'hébergements touristiques à la ferme.</p> <p>Admettre sous conditions la possibilité de réaliser des affouillements ou exhaussements nécessaires à l'irrigation</p> <p>Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>N'admettre les ICPE qu'en zone agricole pour limiter la proximité avec les habitations ou secteurs d'hébergement touristique.</p> <p>Permettre le maintien des activités d'hébergements touristiques existantes</p> <p>Permettre une densification limitée du hameau de Saint-Leger.</p>
Article 5	<p><i>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.</i></p> <p><i>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>15 mètres de l'axe de la RD 661,</i> <i>10 mètres de l'axe de la RD 243, RD 159, RD103, RD 229 et RD 246.</i> <p><i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions au sein des espaces agricoles.</p>
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION

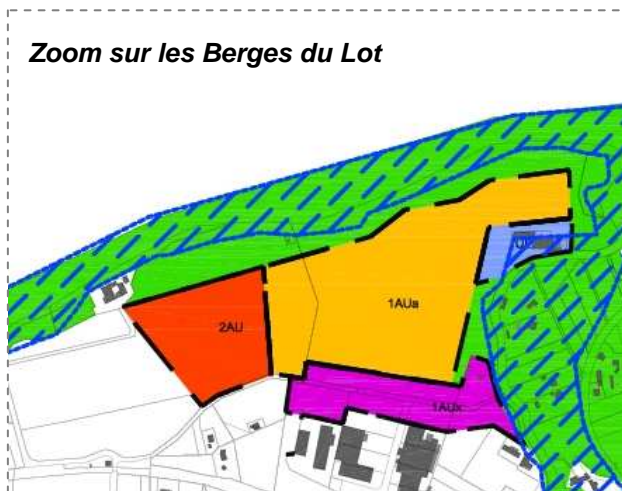


ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<p><i>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</i></p> <p><i>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 8	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, - 20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. 	<p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.</p> <p>Permettre l'implantation des constructions à usage agricole nécessaires aux activités d'exploitation, tout en limitant leur impact paysager.</p>
Article 10	<p>Dispositions générales :</p> <p><i>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</i></p> <p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité du volume et des proportions, - unité d'aspect, - choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants, - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit. <p>Pour les constructions à usage d'habitation</p> <p><i>Pour les constructions nouvelles, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades</i></p>	<p>Préserver les vues sur le paysage agricole et garantir l'intégration de tous les bâtiments produits.</p> <p>Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes des constructions traditionnelles.</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Proscrire les couleurs vives et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement naturel.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux.</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables, en</p>

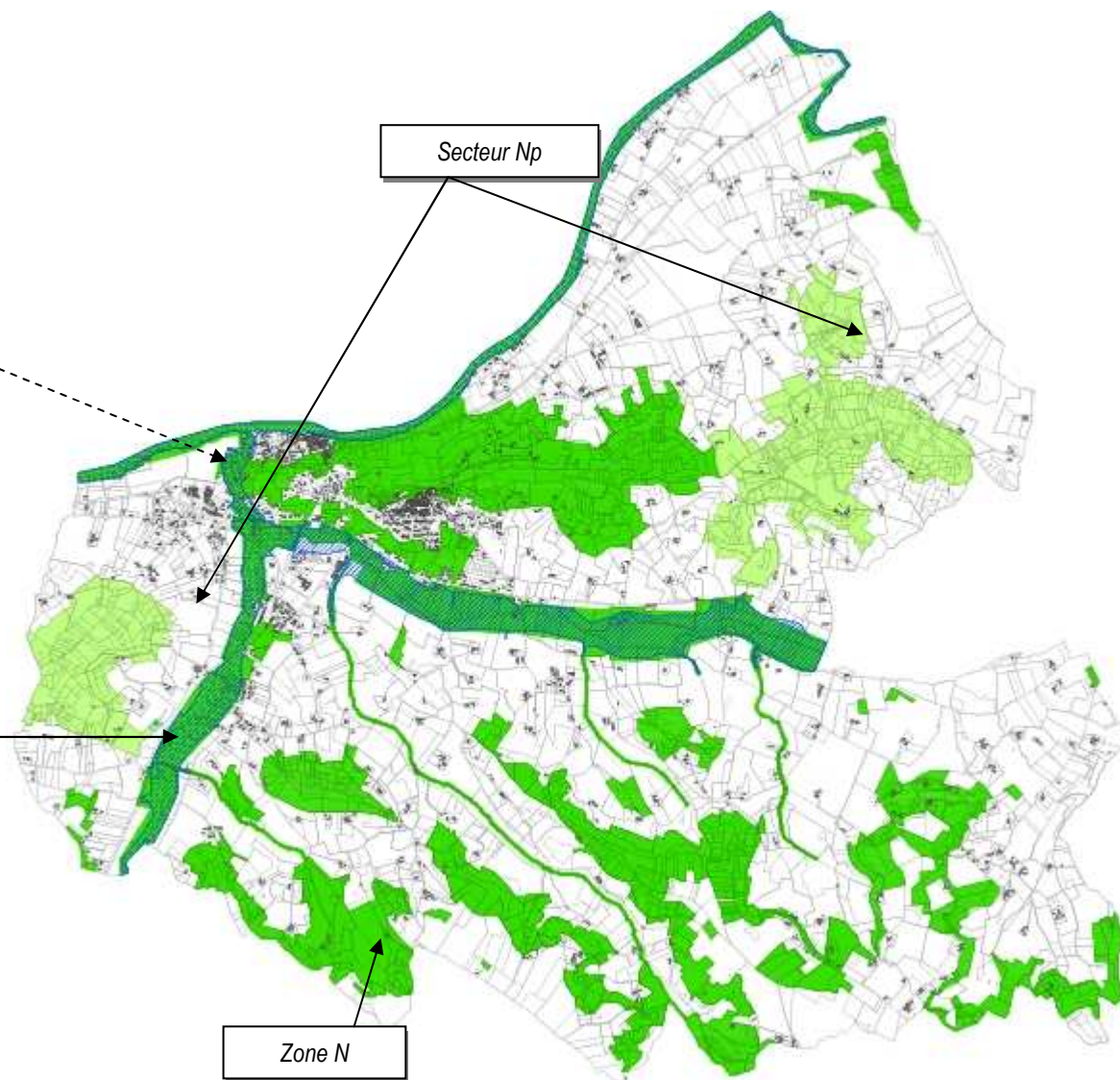


ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><i>principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elle est requise elle n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant avec le paysage.</i></p>	<p>valorisation le recours aux techniques innovantes en matières en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies.</p> <p>Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage ruraux.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p> <p>Ne pas imposer la réalisation de clôture afin de favoriser le déplacement de la faune.</p>
Article 11	<p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</i></p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p>
Article 12	<p>En secteur Ah, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit</p>	<p>Préserver les vue sur l'églises de Saint-Leger.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.</p>
Article 14	<p><i>Non réglementé</i></p>	<p>Prendre en compte l'absence de desserte des espaces agricoles par la fibre optique.</p>

6.3.1.2.4. La zone naturelle



Secteur NI





L'article R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, dite zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 ».

Opportunité du classement en zone naturelle

Plusieurs zones naturelles sont identifiées dans le cadre du projet de PLU, recouvrant des entités naturelles que sont la vallée du Lot, du Boudouyssou et de la Tancanne, les prairies sèches et boisements présents sur les coteaux. Pour tenir compte des sensibilités propres à chaque milieu, le niveau de protection adapté aux enjeux écologique et paysagers identifiés dans le cadre du diagnostic, afin d'encadrer les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments. Ainsi un secteur spécifique visant à sanctuariser les espaces les plus sensibles et à fort enjeux a été dessiné au plan de zonage, le secteur Np. Au sein de ce secteur, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics seront autorisés sous-condition. Seuls les sites Natura 2000 « Plateau de Lascrozes » et « Coteaux du Boudouyssou » ont été classés en zone Np.

Les cours d'eau de la vallée du Lot et du Boudouyssou ont été classés en zone N, de même que les boisements de plaines et de coteaux présents en zone agricole. En effet, ces boisements permettent l'établissement d'un corridor vert jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. Le classement en zone N des boisements des coteaux repose davantage sur la reconnaissance de leur caractère d'espaces naturels, bien que les milieux qu'ils abritent puisse ponctuellement mériter une protection en raison de leur intérêt écologique.

A noter que le Lot et le Boudouyssou font l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol à leur abord, ce qui permettra leur protection. Par ailleurs, la conservation des cours d'eau et fossés est appuyée par le règlement, tant en zone urbaine ou à urbaniser qu'en zone naturelle ou agricole (inconstructibilité dans une bande de 30 mètres vis-à-vis du Lot et de 10 mètres vis-à-vis des autres cours d'eau et fossés).

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée a été repéré à titre exceptionnel au sein de la zone N. Noté NL, ce dernier vise la réalisation d'un site d'hébergement en plein air. Le règlement particulier dont bénéficie ce secteur vise à permettre l'implantation de cette activité. La commune bénéficie d'un positionnement favorable et d'un patrimoine architectural sources d'attractivité générant des besoins, aujourd'hui en partie satisfait par le camping municipal. Face à son potentiel changement de vocation, la collectivité a souhaité permettre un maintien des capacités d'accueil du territoire.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.



Délimitation de la zone naturelle

Les limites de la zone naturelle et du secteur Np sont fixées de manière à intégrer les seuls espaces naturels présents sur le territoire. Les contours de la zone sont fixés en s'appuyant sur les limites des espaces agricoles. Ces dernières ont permis de protéger les sites les plus sensibles ainsi que les corridors boisés relevant de la trame verte locale. Le secteur NI permet l'aménagement de nouvelles installations liées à l'accueil d'hébergements touristiques.

Surfaces classées en zone naturelle

Total zone N : 1573,8 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en Vigueur	Occupation du sol
Espaces naturels (N)	1254,3	-	N / Np	Boisements de feuillus et prairies naturelles
Espaces naturels bénéficiant d'une protection stricte (Np)	320,5	-	Np / N1	Boisements de feuillus et prairies calcicoles
Hébergement en plein air (NI)	1	0,5	Np	Jardin privatif et boisements de feuillus

Dispositions réglementaires de la zone N et de son sous-secteur

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.	Préserver le Boudouysou et la Tancanne vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité.
Article 2	Sont admis sous conditions uniquement dans l'ensemble de la zone N et en secteur NI : <ul style="list-style-type: none"> - les occupations ou utilisations du sol admises en zone N et secteur NI à l'article N2, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ; - les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière, - l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ; - les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes régulièrement édifiées, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ; 	<p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations forestières, afin d'éviter le mitage des espaces naturels et la concurrence entre usages des sols.</p> <p>Admettre l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau notamment.</p> <p>Autoriser les travaux de rénovation des constructions existantes, ainsi que la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, afin d'assurer l'entretien du patrimoine bâti.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	<ul style="list-style-type: none"> - le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Sont admis sous conditions uniquement en secteur Np, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont admis sous conditions uniquement en secteur Ni, les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dans le but de favoriser la diversification des activités agricoles par la constitution d'une offre d'hébergements.</p> <p>Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Permettre le maintien des activités d'hébergements touristiques existantes au lieu dit Ploujal.</p> <p>Permettre une densification limitée du hameau de Saint-Leger.</p>
Article 5	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.</p> <p>Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la RD 661, - 10 mètres de l'axe de la RD 243, RD 159, RD103, RD 229 et RD 246. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions au sein des espaces agricoles.</p>
Article 6	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 8	<i>Non réglementé</i>	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, - 15 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. 	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.
Article 10	<p><i>Les principes suivants doivent être respectés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité du volume et des proportions, - unité d'aspect, - choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants, - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit. <p><i>Pour les constructions nouvelles, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i></p> <p><i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.</i></p> <p><i>Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public</i></p> <p><i>L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.</i></p> <p><i>Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elle est requise elle n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant avec le paysage.</i></p>	<p>Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes.</p> <p>Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes des constructions traditionnelles.</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Proscrire les couleurs vives et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement naturel.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux.</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables, en valorisation le recourt aux techniques innovantes en matières en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies.</p> <p>Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage ruraux.</p> <p>Ne pas imposer la réalisation de clôture afin de favoriser le déplacement de la faune.</p>
Article 11	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 12	<i>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.</i>	Préserver les boisements identifiés comme jouant un rôle dans le déplacement des espèces.
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces agricoles par la fibre optique.



6.3.2. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Renouvellement urbain	Nombre de logements attendu	Consommation d'espaces	
		Dominante habitat	Dominante économie / tourisme	Dominante équipement			Agricoles (cultures)	Naturels (prairies)
Zone UA	13,4	0,9	-	-	0,9	11	-	-
dont en Secteur UAp	9	-	-	-	-	-	-	-
Zone UB	116,5	6,1	-	-	6,1	72	0,2	1,8
dont en Secteur UBp	34,6	-	-	-	-	-	-	-
Zone UE	12,5	-	-	-	-	-	-	-
Zone UL	14,2	-	-	3,3	-	-	-	3,3
dont en Secteur ULa	5,5	-	-	3,3	-	-	-	3,3
dont en Secteur ULb	8,7	-	-	-	-	-	-	-
Zone UX	12,8	-	-	-	-	-	-	-
Zone 1AU	14,6	11,1	2,9	-	-	132	1,4	12,6
dont en Secteur 1AUa	9,4	9,4	-	-	-	112	1,4	8
dont en Secteur 1AUb	2,3	1,7	-	-	-	20	-	1,7
dont en Secteur 1AUx	2,9	-	2,9	-	-	-	-	2,9
Zone 2AU	3,4	3,4	-	-	-	40	3,4	-
Zone A	2909,8	0,3	9,9	-	-	1	-	7,1
dont en Secteur AI	9,9	-	9,9	-	-	-	-	6,8
dont en Secteur Ah	1,8	0,3	-	-	-	1	-	0,3
Zone N	1573,8	-	0,5	-	-	-	-	0,5
dont en Secteur Np	320,5	-	-	-	-	-	-	-
dont en Secteur NI	1	-	0,5	-	-	-	-	0,5
TOTAL	4671	21,8	13,3	3,3	7	256	5	25,3

Le projet de PLU repose sur la mobilisation d'environ **21,8 ha principalement pour la création d'habitations**, mais pouvant accueillir de manière ponctuelle des équipements, commerces ou services. Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est de 21 ha pour l'accueil de nouveaux logements. Si ce chiffre semble supérieur à la consommation d'espaces connus ces dix dernières années, soit à 14 ha pour la création de logements, il est important de préciser que la densité de logements retenu dans le cadre du PLU est largement supérieure à celle générée sur cette même période (12lgts/ha contre 6,2 lgts/ha). La densité des opérations de logements attendues à horizon 2025 sera ainsi doublée et la consommation d'espaces divisée par deux.




Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif, étant donné que 3,4 ha font l'objet d'une urbanisation différée. De plus, près de 30% des logements attendus seront réalisés au sein des espaces bâtis.

Par ailleurs, dans les années à venir, environ **2,9 ha sont susceptibles d'accueillir des activités économiques et 3,3 permettre la construction de nouveaux équipements**. A noter qu'un peu plus de **10 seront également mobilisés afin de permettre la réalisation d'une nouvelle offre en hébergement touristique** au sein des espaces agricoles et naturels. Au total, la somme des surfaces mobilisées approche **35 hectares**.

Environ 65% de cette surface se trouvent en extension des tissus bâtis d'ores-et-déjà urbanisés de la commune. **La quasi-totalité du foncier mobilisé correspond à des espaces naturels composés de prairies**, avec une consommation légèrement supérieure à 19 hectares. L'essentiel du prélèvement est lié aux projets d'extension de l'urbanisation à moyen-long terme. **La consommation d'espaces naturels et agricoles totale pour des constructions nouvelles à usage d'habitation s'élève à 13 ha environ. Ceci représente 0,2% de la superficie de la commune.**

6.3.3. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur

Vocation de la zone	PLU en vigueur	Projet de PLU	Variation PLU en vigueur / projet de-PLU
Zone urbaine	159,98 ha dont: 131,25 ha pour l'habitat, 11 ha pour l'activité, 17,64 pour les équipements publics et de loisirs	168,3 ha (43,6 ha non constructible) dont: 128,8 ha pour l'habitat, 12,5 ha pour les équipements publics, 14,2 ha pour les équipements de loisirs, 12,8 ha pour l'activité.	- 35,28 ha constructibles (effet des secteurs UAp et UBp)
Zone à urbaniser	56,89 ha dont : 46,4 ha pour l'habitat 11,09 pour l'activité	17,4 ha dont : 14,5 à pour l'habitat (11,1 à court terme + 3,4 à long terme), 2,9 pour l'activité.	- 39, 49 ha constructibles
Zone agricole	3241,77 ha	2909,8 ha dont : 2898,1 ha dédiés aux activités agricoles, 9,9 ha à vocation d'hébergement touristique, 1,8 ha à vocation d'habitat.	- 331,97 ha classés en zone agricole
Zone naturelle	1220,22 ha dont : 1056,78 ha bénéficiant d'une protection stricte, 1,5 ha à vocation d'hébergement touristique, 13 Ha vocation d'habitat 148,9 ha permettant la gestion de l'existant.	1573,8 ha dont : 1254,3 ha en zone naturelle, 320,5 ha bénéficiant d'une protection stricte, 1 ha à vocation d'hébergement touristique.	 +353,5 ha classés en zone naturelle



Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développements durables retenues. Ainsi, le plan de zonage s'est vu adapté à la réalité du bâti mais également pour les besoins du projet et le cas échéants, le règlement a évolué en conséquence :

→ Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des différentes entités bâties du territoire, la délimitation des zones urbaines a été ajustée. Les limites des zones UA et UB ont été resserrées plus près du bâti existant.

Par ailleurs, par souci de précaution, les parcelles exposées au risque de mouvements de terrain « Molasse » se sont vu retirer des droits à construire. Dans le but de ne pas accroître la population exposée, sur ces secteurs classés en UAp et UBp au projet de PLU, seule la gestion des constructions existantes est désormais autorisée (environ 40 ha).

→ Dans le but de garantir l'accueil de nouvelles populations, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces initialement fixés, plusieurs zones à urbaniser dessinées au PLU en vigueur ont été reversées en zone agricole, soit 39,45 ha.

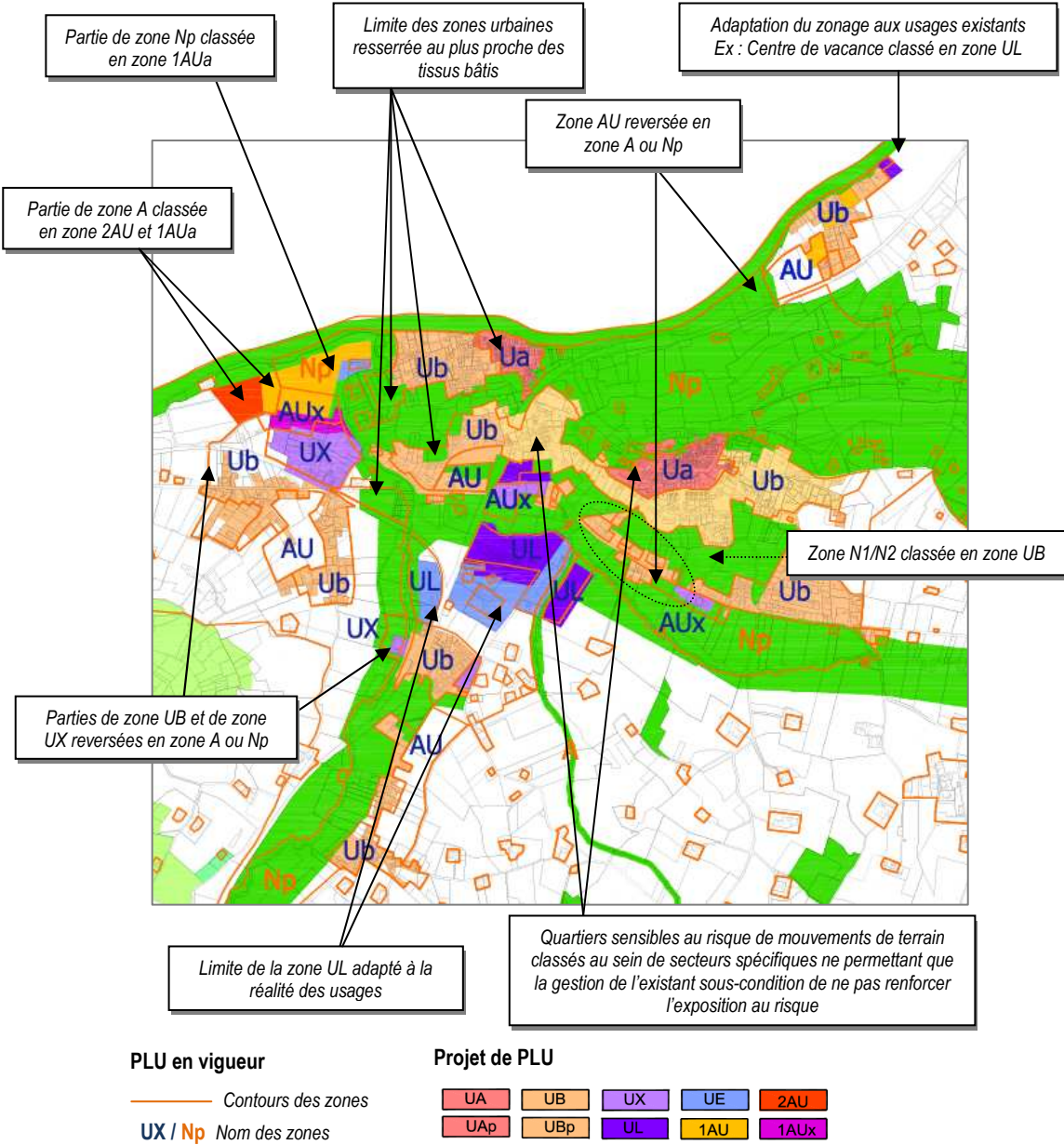
A noter que le choix des secteurs à urbaniser et la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation tiennent également à la volonté de préserver la qualité paysagère des espaces agricoles et naturels et de tendre vers un développement urbain au plus proche du village, pour une gestion plus économe des sols. L'adaptation du règlement en faveur d'une plus grande densité et mixité des fonctions y participera d'autant plus.

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'OAP sera de nature à encadrer leur futur développement. Ainsi, 11,1 ha seront également prélevés sur la zone A, NP et AUX au Saut et en zone UB et AU au niveau du quartier d'Allemans. Rappelons que ces opérations prévoient une densité de 12 lgts/ha, soit le double de densité des opérations de logements réalisées ces dix dernières années.

→ Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, les zones UX de Payssel et AUX du Pont de pierre ont été maintenues et reclassées en zone UX. La zone AUX de Latapie aujourd'hui desservie par les réseaux a été réduite et classée en zone UX, tout comme les activités industrielles à Bidou.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités une partie des emprises classées en zone AUX à Croquelardit a été maintenue, le reste sera mobilisé dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier d'habitation au Saut.

Superposition du PLU en vigueur au projet de zonage





La volonté d'assurer une protection efficace des terres agricoles et naturelles a conduit la commune à classer une grande partie de terres cultivées en zone A et des espaces naturels en zone N, tout en assurant une protection des bords de cours d'eau vis-à-vis de l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation.

Les zones A et N n'admettent qu'un nombre restreint d'occupations et d'utilisations du sol, de manière à assurer une protection efficace de ces espaces, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme. Le secteur Np vise une protection stricte des milieux les plus sensibles considérés comme patrimoniaux.

Il a été fait le choix dans ce cadre de classer près de 2909,8 ha en zone A. C'est environ 331,9 ha de zone agricole du PLU en vigueur qui ont été déclassés au profit de quelques ha en zone à urbaniser, mais principalement d'une protection de ces parcelles au titre des espaces naturels. Ainsi, les bords du Boudouyssou et de la Tancanne et de nombreux boisements ont été reversés en zone N. A noter que la zone Nt de Ploujal a été conservée et basculée en secteur AI. Deux autres secteurs AI ont également été créés afin de permettre le développement de nouvelles activités d'hébergement à la ferme.

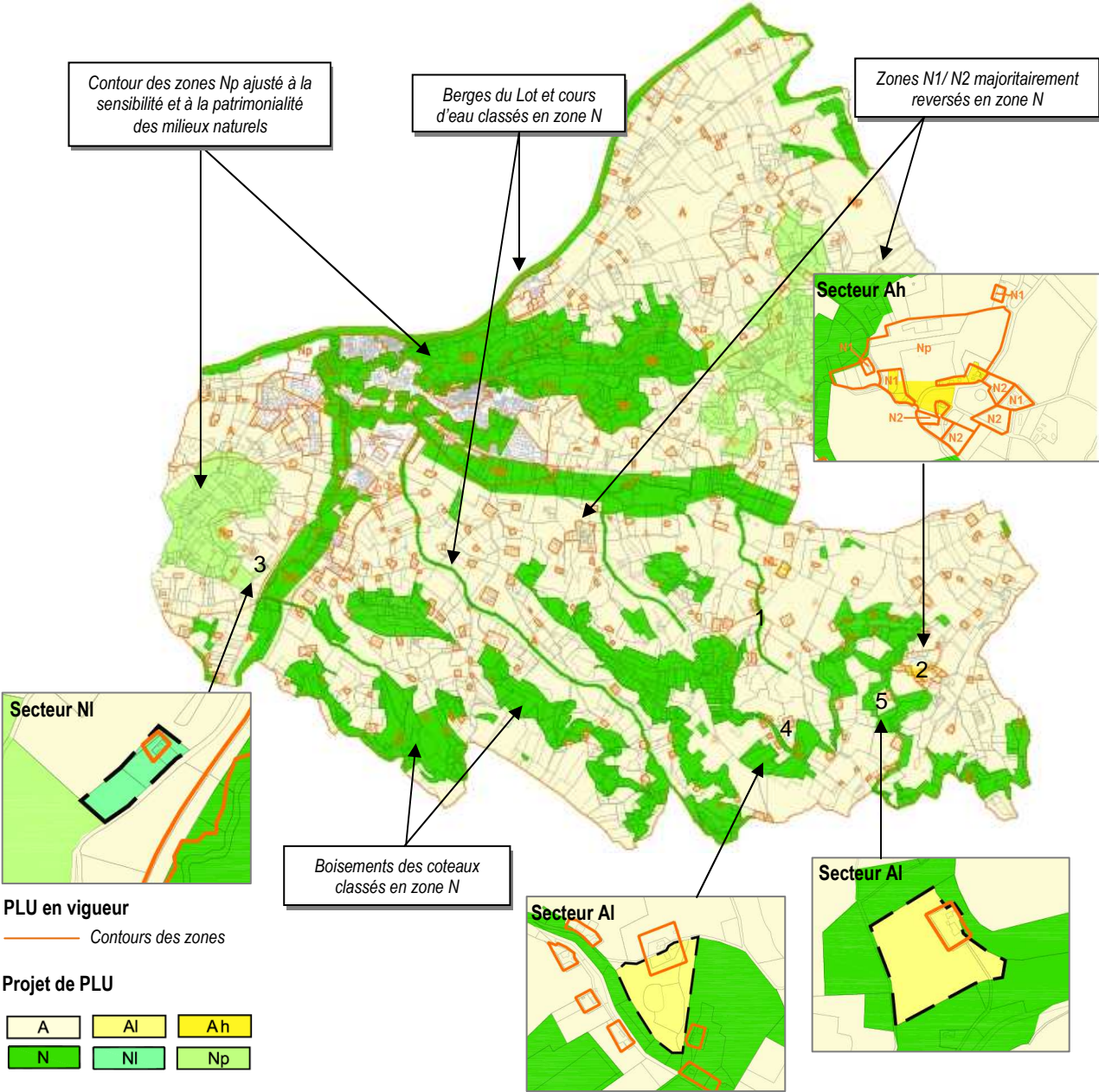
Un peu moins de 1573 ha sont aujourd'hui classés en zone N, soit 353 ha de plus qu'au PLU en vigueur. A noter que près de 735 ha d'espaces naturels protégés au titre du paysage au PLU en vigueur (Np) ont été reclassés selon les cas en zone A ou N. Ce choix résulte d'une volonté d'adapter le niveau de protection de milieux naturels à la réalité des milieux naturels et des usages existants.

Ainsi, de nombreux espaces agricoles cultivés initialement classés en zone Np ont été reversés en zone A, dont le règlement a été pensé de façon à limiter le mitage et à assurer l'intégration paysagère des constructions nécessaires aux activités d'exploitation. Considérées comme des milieux ordinaires, les prairies naturelles initialement classées secteur Np au PLU en vigueur, ont ainsi été reversées en zone N.

A noter que seules les doits à construire admis en zone N2 au niveau du quartier de Saint-Leger ont été maintenues et réduits. Un seul secteur autour de l'église a été conservé et admet une légère densification des tissus existants (5000m² constructibles contre 1,6 ha au PLU en vigueur). Afin d'assurer une préservation des perspectives sur l'église et le paysage environnant, un élément de paysage à protéger a y été identifié.

Par ailleurs, un secteur NI a été dessiné au plan de zonage. Ce nouveau secteur permettra la constitution d'une offre en hébergement touristique, ce qui n'était pas admis au PLU en vigueur.

Superposition du PLU en vigueur au projet de zonage





6.3.4. Les prescriptions, servitudes et réservations

En s'appuyant sur les dispositions prévues aux articles L.130-1 et L.123-1-5 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti,
- Programmer les équipements publics et les aménagements de voirie.

6.3.4.1. Les espaces boisés classés (EBC)

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cet article précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Sauf dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, « dans tout espace boisé classé, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ».

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

- les boisements et ensembles arborés ou arbustifs des coteaux. Ces éléments jouent cependant un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle de corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité que peuvent constituer les principaux espaces naturels du territoire ;
- les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles. Ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils peuvent également entretenir un lien avec les vallées du Boudouyssou ou de la Tancanne par conséquent jouer un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte locale justifiant leur classement

A noter qu'au PLU près de 704 ha de boisements étaient classés en EBC. Dans le cadre du projet de révision, la majorité des EBC identifiés lors de la précédente procédure a été conservée. Toutefois, certaines des emprises dessinées jusqu'alors ont fait l'objet d'ajustements dans un souci de cohérence avec la réalité et la qualité des espaces boisés. Près de 81 ha de superficies initialement protégées non boisés ou de faible intérêt se sont vu retirer cette protection.

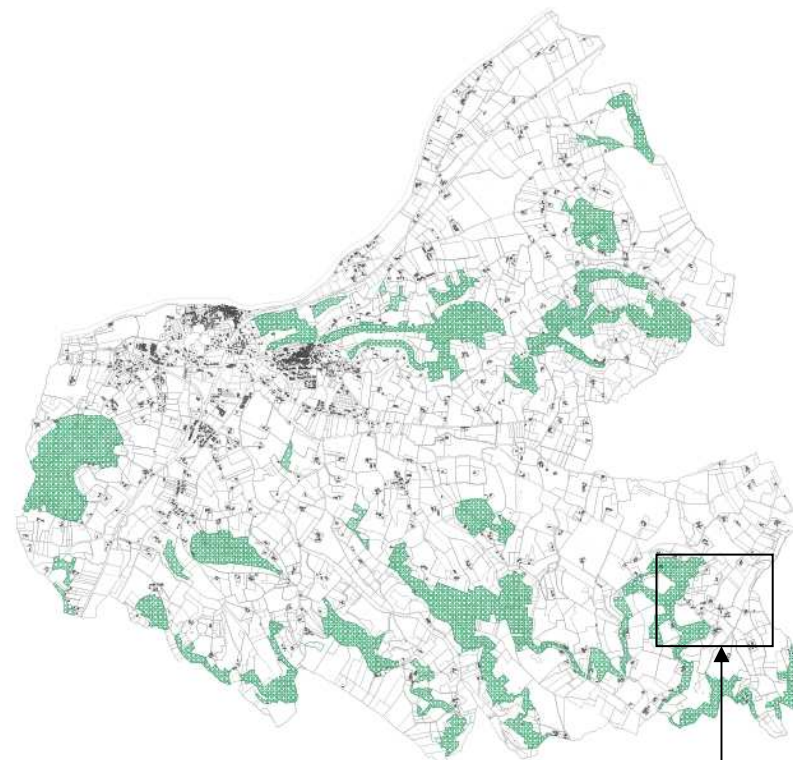
6.3.4.2. Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger

L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée au 2 du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Seule une parcelle au niveau du hameau de Saint-Léger a fait l'objet de cette désignation. Celle-ci s'est opérée principalement sur la base de considérations de deux ordres :

- Une **motivation d'ordre culturelle et architecturale** : La volonté de la municipalité fut de préserver les vues sur l'église de Saint-Léger identifiée comme faisant parti du patrimoine historique départemental.
- Une **motivation d'ordre historique** : L'église témoigne de l'histoire et de l'organisation du quartier et est identifiée comme étant un site de vestiges archéologiques.

Le règlement écrit permet d'assurer leur protection, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation. A noter également que les travaux de coupe ou d'abatage des éléments végétaux identifiés seront soumis à déclaration préalable.

Près de 623 ha classés en EBC



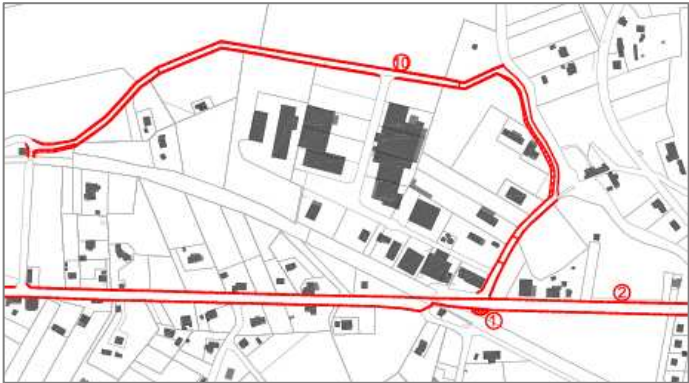


6.3.4.3. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune ou encore du département, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics sur le territoire de Penne d'Agenais

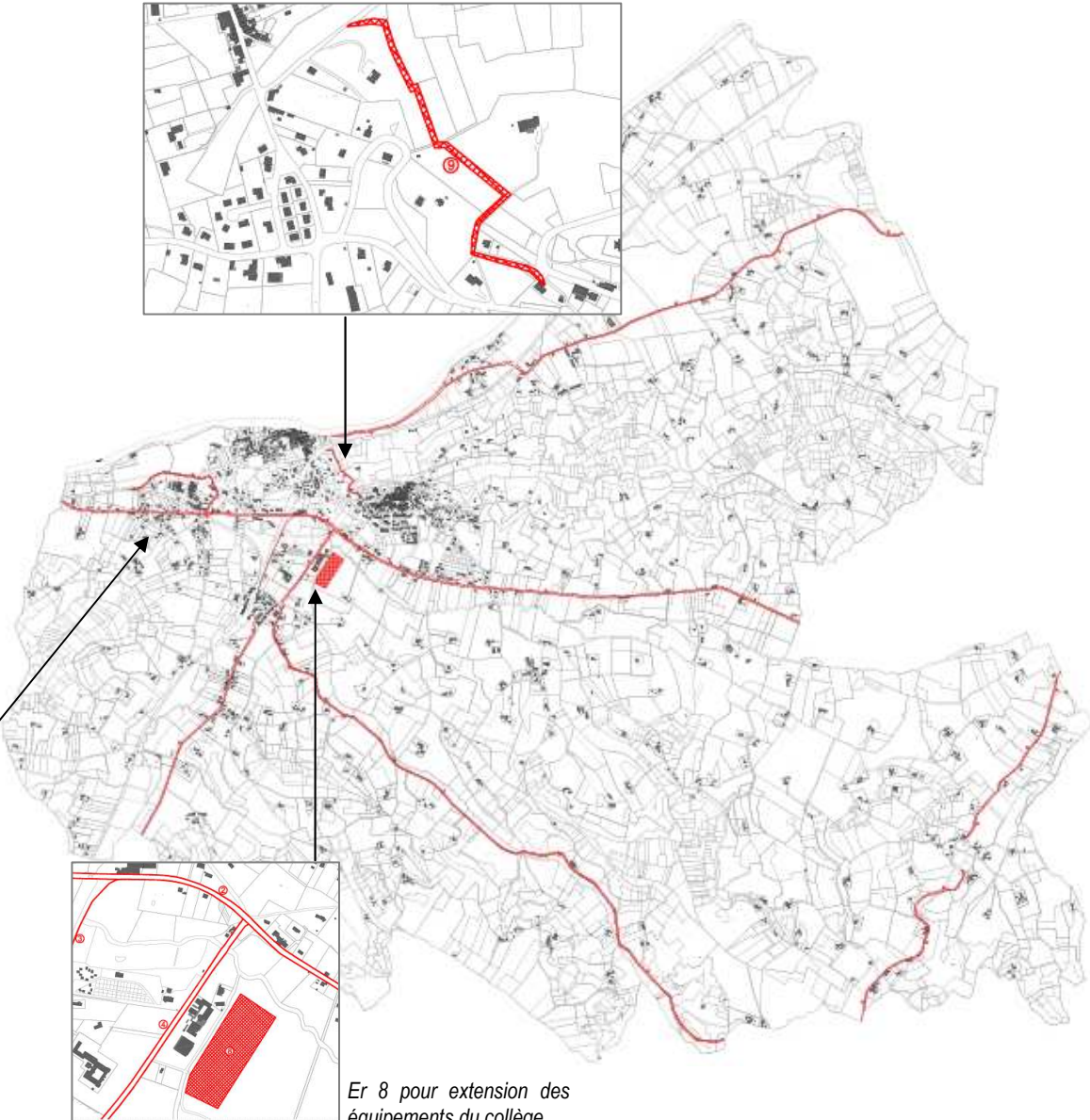
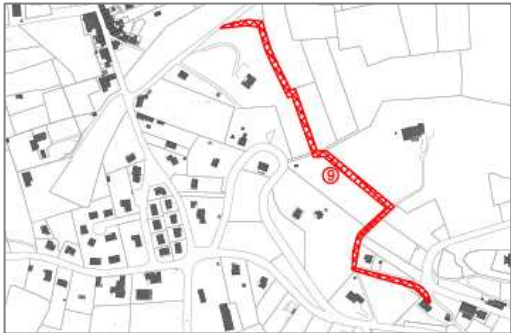
Ces emplacements réservés visent à créer des liaisons piétonnes, ainsi qu'à élargir et sécuriser les voiries.

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	- Création d'un carrefour à l'intersection de la RD 661 et du Chemin de Paysseil	Commune
2	- Elargissement bilatéral de la RD661 d'un mètre	Département
3	- Elargissement bilatéral de la RD103 d'un mètre	Département
4	- Elargissement bilatéral de la RD159 d'un mètre	Département
5	- Elargissement bilatéral de la RD243 d'un mètre	Département
6	- Elargissement bilatéral de la RD246 d'un mètre	Département
7	- Elargissement bilatéral de la RD229 d'un mètre	Département
8	- Aménagement d'équipements sportifs dans le cadre de l'extension du collège	Commune
9	- Création d'un chemin piétonnier entre le bourg et le quartier du Port	Commune
10	- Elargissement bilatéral du chemin d'exploitation à dix mètres	Commune



Er 10 pour extension de la voie de desserte en direction de la zone 1AUa
Er 1 pour sécurisation du carrefour

Er 9 pour création d'un cheminement doux



Er 8 pour extension des équipements du collège

6.3.4.4. Les bâtiments admis à changer de destination

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation des dits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdus leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

Ce choix vise en particulier à favoriser le développement de l'offre en hébergement hôtelier dans les espaces ruraux, en lien avec l'essor du tourisme à la ferme, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire.

Au total, une trentaine de constructions seront admises à changer de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement écrit rappelle clairement cette condition, imposée par le code de l'urbanisme.

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Lieu dit Le Tachy

**Section ZX
Parcelle n°92**



1



2

Lieu dit Gautier

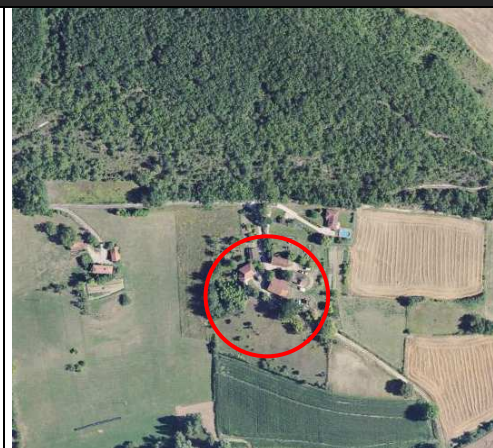
Section ZT
Parcelle n°84



3

Lieu dit Launet-Est

Section ZT
Parcelle n°104



4



5



Lieu dit Bousquet

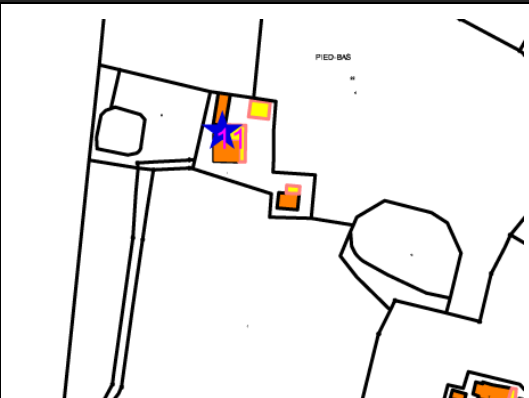
<p>Section ZS Parcelle n°32</p>				
---	--	--	--	--

Lieu dit Aux Aillots

<p>Section AK Parcelle n°33</p>				
---	--	--	--	--

Lieu dit Pied-bas

Section YB
Parcelle n°22



11

Lieu-dit Berny

Section ZL
Parcelle n°47



12



Lieu-dit Lascrambettes

<p>Section ZO Parcelle n°103</p>			<p>13</p>
--------------------------------------	--	--	-----------

Lieu-dit Martel

<p>Section ZH Parcelle n°30</p>			<p>14</p> <p>15</p> <p>16</p>
-------------------------------------	--	--	-------------------------------



Lieu-dit Estrade

<p>Section ZI Parcelle n°11</p>			<p>17</p>
---	--	--	------------------

Lieu-dit Gourdou

<p>Section ZM Parcelle n°98</p>			<p>18 19</p>
---	--	--	----------------------------



Lieu-dit Caillade

<p>Section YC Parcelle n°44</p>				
---	--	--	--	--

Lieu-dit Pagesie

<p>Section YE Parcelle n°96</p>				
---	--	--	--	--

Lieu-dit Perdigou

Section YE
Parcelle n°96



24

Lieu-dit Bequi

Section YD
Parcelle n°133



25

Lieu-dit Rigoulières

Section YH
Parcelle n°109



26



27

Lieu-dit Lavergne

Section YH
Parcelle n°93



28



29

Lieu-dit A Pouget

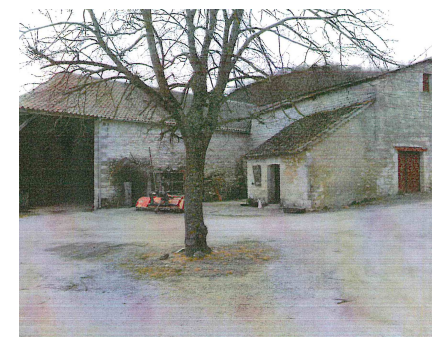
Section ZH
Parcelle n°37



30

Lieu-dit La Coste

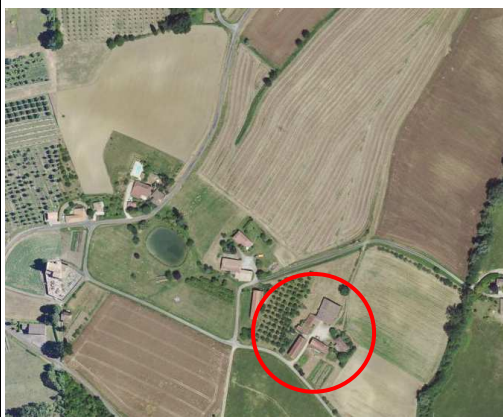
Section ZD
Parcelle n°64



31

Lieu-dit Habit

Section ZD
Parcelle n°45



32



33



34

Lieu-dit Mamet

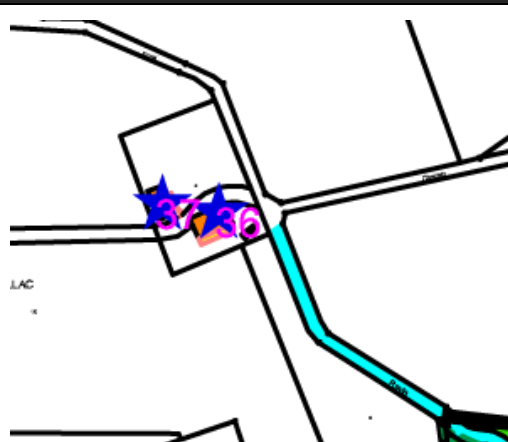
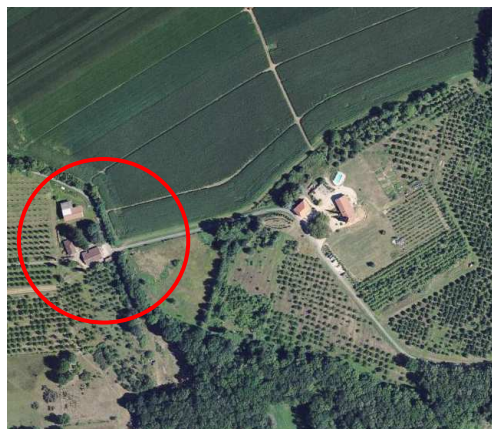
Section YK
Parcelle n°18



35

Lieu-dit Counillac

Section YK
Parcelle n°19



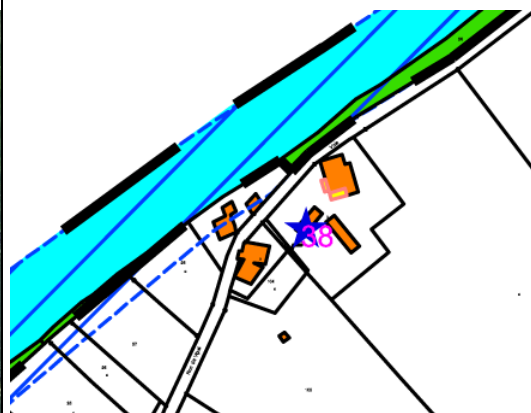
36



37

Lieu-dit Rigoulières-Est



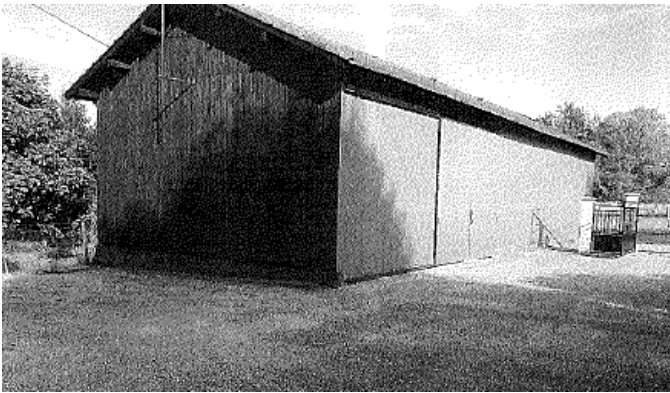
Section YK
Parcelle n°108





38



Lieu-dit Sauteras


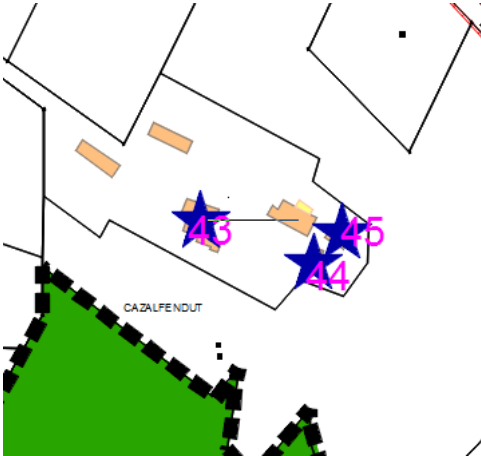
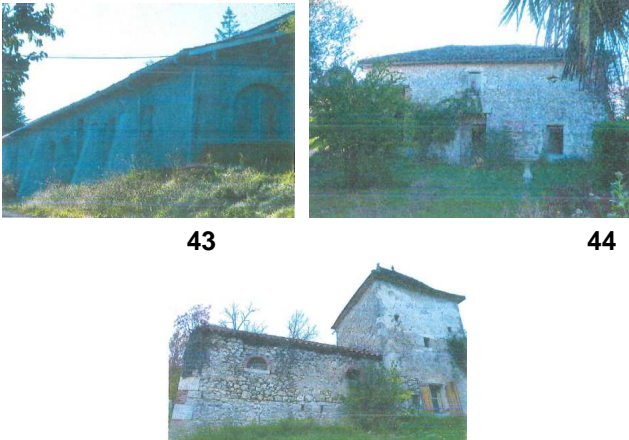
<p>Section ZS Parcelle n°53</p>			 <p>39</p>
-------------------------------------	---	--	---

Lieu-dit Gaillardel


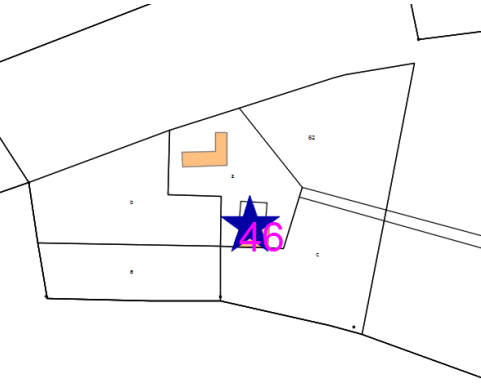

<p>Section ZA Parcelle n°11 et Section YL Parcelle n°18</p>			 <p>40 41</p>  <p>42</p>
---	--	---	---



Lieu-dit Cazalfendut

<p>Section ZP Parcelle n°5</p>			 <p>43 44 45</p>
--	---	--	---

Lieu-dit Sarrazy-Sud


<p>Section ZY Parcelle n°62</p>			 <p>46 46</p>
---	--	---	---



Lieu-dit Magnac

<p>Section ZR Parcelle n°73</p>			 <p>47</p>
---	---	--	---

Lieu-dit Couverteu

<p>Section YI Parcelle n°3 et Section YI Parcelle n°53</p>			 <p>48 49</p>
---	--	---	--

Lieu-dit Bonpa

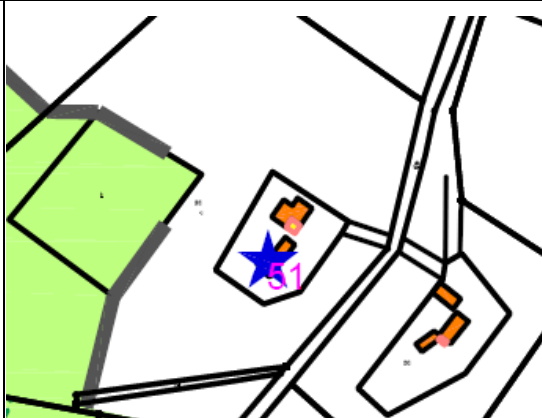
Section ZS
Parcelle n°18



50

Lieu-dit Las Clédes


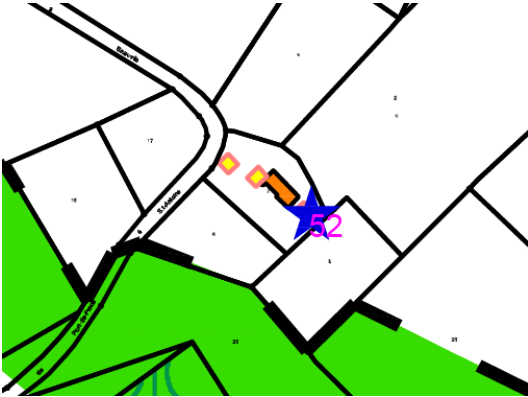

Section ZX
Parcelle n°25



51



Lieu-dit Lasplacettes

<p>Section ZO Parcelle n°2</p>			 <p>52</p>
--	---	--	--



7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR



7.1. Incidences sur les caractéristiques physiques et prise en compte de ses sensibilités

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<p>Sols</p> <p>La commune est soumise au risque retrait gonflement des argiles. Une partie importante du territoire communal est située en l'aléa moyen, dont le centre bourg et ses extensions périphériques. Au vu de l'intensité du risque un PPR a été élaboré en 2006 et est aujourd'hui en cours de révision.</p> <p>La commune est également concernée par un risque de mouvements de terrain – chute de blocs principalement localisé aux abords du Bourg. Une étude spécifique réalisée sur ce secteur a permis d'identifier l'intensité de l'aléa, qui semble particulièrement fort au niveau de la cité médiévale en raison de la présence de molasses.</p> <p>Par ailleurs, les berges du Lot présentent des hauteurs et pentes élevées localement marquées, ce qui les rendent particulièrement instables.</p> <p>Risques de nivellements/tassements des sols/ chute de blocs/ érosion des berges</p> <p>Risque de détérioration des constructions</p>	Forte Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> Eviter d'exposer de nouvelles populations au risque de mouvements de terrain « molasse », en autorisant seulement la gestion des constructions existantes sous condition dans les zones de fort aléa. Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols ; Eviter de renforcer le niveau d'exposition des populations à l'effondrement des berges des cours d'eau en limitant les possibilités d'implantation des nouvelles constructions. 	Faible
	<p>La prise en compte de la sensibilité des sols :</p> <p>La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Retrait-gonflement des argiles, qui a été pris en compte tout au long de la procédure de révision du PLU. En effet, dans l'attente de l'approbation du PPR révisé, la commune est identifiée en zone d'aléa B2 – zone moyennement exposée au PPR en vigueur. Dans ces secteurs, des possibilités constructives sont admises, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques du respect de prescriptions spécifiques. Le niveau de connaissance du risque permet aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions. La volonté d'un développement urbain concentré aux abords du bourg a prévalu dans les choix d'urbanisation. L'urbanisation de secteurs potentiellement sensibles ne sera en ce sens pas évitée, mais des dispositions permettant de réduire le risque ont tous de même été pensées dans le règlement en encadrant les conditions d'affouillements et les exhaussements des sols.</p> <p>La présence de molasse de l'Agenais et du Fronsadais aux abords des coteaux du centre bourg de Penne a également fait l'objet d'une attention particulière dans les choix de développement. Au vu des conclusions de l'avis technique du CET Sud-Ouest, il a été fait le choix de limiter les possibilités constructives sur les zones les plus exposées. Conformément l'avis techniques du CET, le règlement interdit toute implantation de constructions nouvelles et ne permet que l'extension de constructions existantes sous condition de ne pas accroître l'exposition des populations aux risques. Cette mesures s'est traduite par l'identification au plan de zonage de secteurs spécifiques (secteurs UAp et UBp).</p> <p>Au vu de l'intensité du risque d'effondrement des berges, un Plan de Prévention des Risques Inondation et instabilité des berges du Lot (PPR2i) a été approuvé en 2014. A cet égard, le PPR2i encadre la constructibilité des zones d'aléa au regard de l'intensité du risque, en appliquant un principe d'inconstructibilité au sein des secteurs les plus sensibles (rouge foncé à rouge clair). Afin de ne pas renforcer l'exposition aux risques des constructions, un classement en zone N a été privilégié. Des dispositions spécifiques en zone urbaine et à urbaniser ont également été retenues afin d'interdire toute implantation de nouvelles constructions à moins de 30 mètres du cours d'eau. A noter qu'un principe similaire est appliqué aux abords des autres ruisseaux et fossés. Toutefois, cette contrainte a été ramenée à 10 mètres seulement, en raison d'une moindre sensibilité.</p>			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Les eaux superficielles Pennes d'Agenais est bordée du Lot et est parcourue par deux de ses affluents, le Boudouyssou et le Tancanne, soumis à des risques d'inondation. En raison de l'intensité de l'aléa, un Plan de Prévention des Risques Inondation sur la vallée du Lot a été approuvé en 2014. L'implantation de nouvelles constructions pourront avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation. Modification des conditions d'infiltration des eaux dans le sol Exposition accrue au risque d'inondation	Forte Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none">• Evitement des zones de fort aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ;• Réduction des surfaces imperméabilisées, grâce à la définition de coefficient d'emprise au sol des constructions à l'article 8 du règlement des zones UB et 1AU. Le maintien de surfaces non imperméabilisées plantées imposé à l'article 12 du règlement y participera également. <p>Les conditions d'emprise au sol fixées pour les extensions et annexes aux constructions existantes en zone agricole et naturelle sera par ailleurs de nature à limiter l'accroissement des superficies imperméabilisées ;</p> <ul style="list-style-type: none">• Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.</p>	Très faible
	La prise en compte des sensibilités du territoire au risque inondation : <i>La commune de Penne d'Agenais est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation et instabilité des berges du Lot (PPR2i) approuvé le 24 juillet 2014. Sur Penne d'Agenais, plusieurs types de zones inconstructibles ont été identifiées : les champs d'expansion des crues exposés à un aléa majeur ou situés en arrière d'ouvrage de protection, exposés à un aléa fort à très fort ou exposés à un aléa faible à moyen mais disposant d'un forte capacité de régulation.</i> <i>Le PPRI a bien été pris en compte dans le projet puisqu'aucun secteur de développement n'est localisé dans une zone à risque. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut, au contraire, d'urbaniser là où le risque était inexistant, au sein des tissus bâtis ou à proximité du quartier du Port, au Saut. Les zones N recouvrent l'essentiel des secteurs soumis à un aléa majeur à moyen pour le risque d'inondation. Seules quelques constructions nécessaires au bon fonctionnement des exploitations seront admises en zone A. L'autorisation de construire dans ces secteurs sera soumise au respect des dispositions du PPRI.</i> <i>Par ailleurs, la commune a pris la mesure des incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels. En ce sens, elle a souhaité œuvrer pour une gestion des eaux de ruissellements à la source, au plus proche du cycle de l'eau, via des dispositifs adaptés au contexte du territoire. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux tels les noues ou les bassins. Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de lutte contre les inondations, comme préconisée par le SDAGE Adour-Garonne</i>			

Page 209



7.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et prise en compte de leur sensibilité

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
« BIODIVERSITE « ORDINAIRE »	Faunes, flores, habitats naturels et continuité écologique			
	<p>Penne d'Agenais dispose d'un patrimoine naturel reconnu reposant sur la présence de sols calcaires, dont la présence à justifier la désignation de plusieurs sites Natura 2000. Les ruisseaux du Boudouyssou et de la Tancanne offrent également une succession d'habitats humides favorables à la présence d'espèces aquatiques d'importance communautaire.</p> <p>Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement antropisés à faible enjeu et valeur écologique, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Les secteurs cultivés de la plaine et boisés des coteaux offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires. Les cours d'eau forment également des continuités aquatiques d'importance supra-communale. Quelques rares boisements animent également cette vaste étendue homogène et jouent un rôle dans le déplacement des espèces sur territoire.</p> <p>Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension ou projet d'urbanisation au sein ou en proche périphérie des sites Natura 2000. Seul le projet d'extension de la zone urbaine, à vocation principalement d'habitat, induira une modification notable de l'occupation des sols en présence (espace agricole). Au niveau du quartier des Allemands, l'accueil de nouvelles constructions portera sur l'artificialisation de prairies et de jardins.</p> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p>Destruction de milieu et coupure de corridor écologique</p> <p>Consommation de 17,7 hectares d'espaces agricoles</p>	Fort Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> Evitement de la destruction et l'urbanisation des habitats les plus sensibles, présents au sein des sites Natura 2000 et de Z.N.I.E.F.F ; Définir des mesures de protection adaptés à la sensibilité des milieux, à leur enjeux de conservation et aux pressions qu'ils sont susceptibles de subir, par la création d'un secteur Np ; Implantation de nouvelles constructions ou installations aux abords des cours d'eau encadrée de manière à éviter toute artificialisation des sols : <ul style="list-style-type: none"> par le PPRI en raison d'une forte sensibilité aux abords des cours d'eau ; par le règlement des zones U et AU : recul des constructions de 30 mètres vis-à-vis du Lot ; par le règlement des zones A et N : recul des constructions de 10 mètres vis-à-vis des cours d'eau et fossés ; Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis ; Protection des boisements par la classification en zone N ou à l'identification en Espace Boisé Classé ; Valorisation des espaces naturels en milieu urbain au travers de l'article 13 du règlement. 	Faible à très faible
	<p>La prise en compte des sensibilités écologiques du territoire :</p> <p><i>En vertu leur importance pour le fonctionnement biologique du territoire, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles est ainsi d'enjeu. Ainsi, les choix de zonage et de règlement opérés par la commune ont été en faveur de la préservation des sites Natura 2000, des Z.N.I.E.F.F et des continuités écologiques et des boisements emblématiques du territoire.</i></p>			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
	<p>La municipalité a souhaité assurer une protection stricte des milieux les plus sensibles classés en zone Natura 2000 par un classement en secteur Np, interdisant toute nouvelle construction.</p> <p>Par ailleurs, elle a également voulu assurer une protection des espaces agricoles et des cours d'eau qui les parcourt, en limitant l'implantation de nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières au sein de la zone A ou N.</p> <p>Les zones A et N n'admettent qu'un nombre restreint d'occupations et d'utilisations du sol, de manière à assurer une protection efficace de ces espaces, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme. Le secteur Np vise une protection stricte des milieux les plus sensibles considérés comme patrimoniaux. Il convient de préciser que Plan de Prévention du Risque d'Inondation contraint fortement les possibilités d'occupation du sol aux abords des cours d'eau, ce qui assurera de manière complémentaire leur protection, sans imposer un classement en secteur Np. Considérées comme des milieux ordinaires, les prairies naturelles et les boisements présents sur le territoire ont été classés en zone N, à l'inverse des secteurs disposant d'une forte valeur écologique qui ont été classés en secteur Np.</p> <p>Un peu moins de 1575 ha seront classés en zone N, soit 355 ha de plus qu'au PLU en vigueur. Ce choix résulte d'une volonté d'adapter le niveau de protection de milieux naturels à la réalité des milieux et de leur sensibilité.</p> <p>La volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire. Il convient de souligner que la préservation des berges des cours et des milieux aquatiques répond également aux ambitions du SDAGE Adour-Garonne, ce dernier visant la protection et la bonne gestion des zones humides et des cours d'eau du bassin versant pour contribuer efficacement à l'atteinte du bon état qualitatif.</p> <p>Par ailleurs, les boisements et ensembles arborés ou arbustifs des coteaux ont fait l'objet d'une protection complémentaire au titre des EBC, en raison de leur rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue (peuvent jouer le rôle de corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles ont également fait l'objet de cette désignation, en raison de leur contribution à l'animation des paysages agricoles.</p> <p>L'article 12 du document réglementaire va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations équivalentes d'essence locale. Ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et réservés aux circulations et stationnements automobiles.</p> <p>Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers. L'article 12 précise qu'au Saut (secteur 1AUa) le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la superficie totale du terrain. A Allemans (secteur 1AUb), ce pourcentage est porté à un minimum de 50% de la superficie totale du terrain.</p>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">Emprise des zones Natura 2000Trame Verte<ul style="list-style-type: none">Densité de boisementsContinuité écologique forestière supra-territorialeZones de densité de milieux ouverts à fort potentiel écologiqueTrame Bleue<ul style="list-style-type: none">Continuité écologique aquatique supra-territorialeCours d'eau liste 1 (I. 214-17)Réseau hydrographique :<ul style="list-style-type: none">RivièresAutres cours d'eauEléments fragmentants<ul style="list-style-type: none">Emprise du réseau routierEmprise du bâtiObstacles à l'écoulementPoints de conflit <p>Sources : IGN, CSN, LéoSAB, RPR, PBOA, ROC</p>	<p>Zone A, N et Np</p> <p>EBC</p>



7.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et prise en compte de leur sensibilité

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Patrimoine bâti et paysager</p> <p>Riche de son patrimoine, la commune dispose de plusieurs bâtiments, qui par leur caractère remarquable, ont justifié leur inscription à la liste des monuments historiques notamment au sein de la cité médiévale. Le potentiel de densification se concentrant au quartier du Port ou en extension de ces tissus, il peut être admis au vu de leur localisation qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords de ces monuments.</p> <p>A noter, que les hameaux d'Allemans et de Saint-Léger accueillent des éléments de patrimoine identitaire, dont une partie est inscrit. Seul l'accueil de construction sur ces secteurs pourrait être de nature à altérer la qualité des vues sur les éléments de patrimoine.</p> <p>Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg ou parsemé au sein de l'espaces agricoles pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. A noter que les espaces agricoles accueillent également quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive.</p> <p>Par ailleurs, plusieurs zones archéologiques sont recensées sur le territoire de la commune. Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non.</p> <p>Perte d'identité, dégradation du cadre de vie et des abords de monuments historiques</p> <p>Dégradation du patrimoine bâti des espaces ruraux</p> <p>Destruction de vestiges archéologiques</p> <p>Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles</p>	Modérée Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions de l'article 10 du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ; Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère édictés dans les OAP pour la préservation des vues sur l'église d'Allemans et en lisière des berges du Lot au Saut ; Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages naturels et agricoles identitaires, en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels ; Mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes ou la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Evitement de la destruction de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC dans le rapport de présentation ; Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation. 	Très faible
	<p>La prise en compte des sensibilités architecturales et paysages du territoire :</p> <p>La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions. Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage identitaire de Penne d'Agenais. Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles qui garantissent sa protection. En zone N et A, sont toutefois admis la rénovation du bâti ancien, l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes et la rénovation des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Leur condition de réalisation sont relativement contrainte afin de limiter le mitage des entités cultivées et des paysages ruraux.</p>			

Le projet de développement de Penne d'Agenais va induire une densification des tissus existants au quartier du Port ainsi qu'une poursuite de l'urbanisation, aux abords du Lot et du Boudouyssou, ce qui va modifier le paysage de la commune. Même si le choix de ces secteurs de développement n'aura pas d'incidence sur les vues et perspectives existantes sur les différents monuments historiques identifiés à proximité de la cité médiévale, ces derniers auront potentiellement des incidences sur la qualité des paysages naturels et agricoles.

Ainsi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact de la densification des espaces bâtis et à faciliter son intégration des nouveaux quartiers. Cet objectif passe par l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU mais également par l'établissement de dispositions réglementaires propres aux zones urbaines et à urbaniser. Les articles 9, 10 et 13 du règlement ont ainsi été travaillés de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieure des constructions ou encore la part du végétale au contexte urbain de chaque zone :

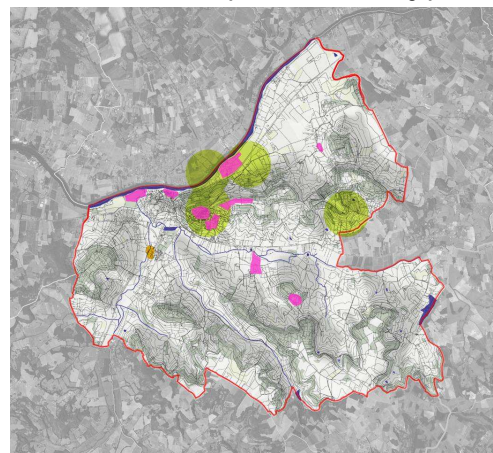
Aussi, les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.), qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones, vis-à-vis des berges du Lot et de la préservation des vues sur la chapelle.

Afin de permettre une protection des sites archéologiques identifiés, la commune a souhaité privilégier une urbanisation des secteurs non concernés. Afin d'assurer la préservation du site archéologique identifié au niveau de l'église et du cimetière de Saint-Léger, un élément du paysage à protéger a été dessiné au plan de zonage.

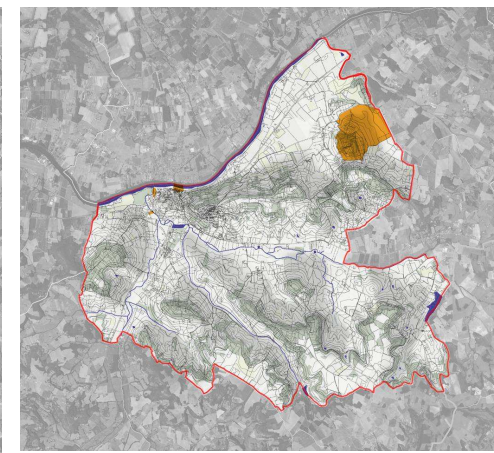
Toutefois une partie des occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions en zone agricole du PLU restent susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques sur des sites non connus. En ce sens, elle a tenu à rappeler la réglementation en vigueur à cette occasion.

Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

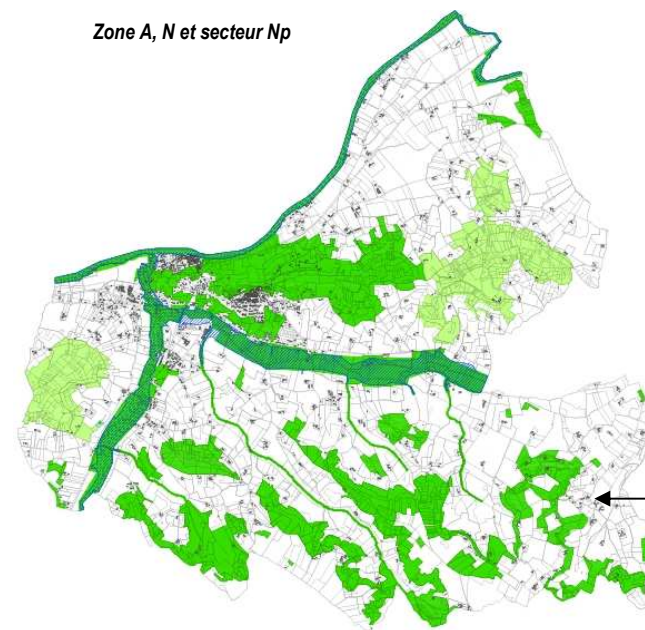
Les monuments historiques et sites archéologiques



Les sites inscrits



Zone A, N et secteur Np



Élément du Paysage à Saint-Léger



7.4. Incidences sur le milieu humain et prise en compte de ses sensibilités

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	L'agriculture Penne d'agenais est marquée par l'activité agricole avec une grande part du territoire valorisée par les cultures et l'élevage. Ces activités sont facteur d'identité, d'emplois et de tourisme pour le territoire. Le projet implique une faible diminution des surfaces agricoles cultivées, soit la consommation de 5 hectares de terres majoritairement labourées. Par ailleurs, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation ou des installations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles. Risque de constitution d'enclaves agricoles Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations	Modéré Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none">• Evitement de l'urbanisation de terres agricoles déclarés comme cultivées au RPG 2012 ;• Evitement de la constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune.• Importante réduction du périmètre des zones constructibles au regard des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU en vigueur, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : qualité paysagère des parcelles cultivées, distance aux équipements du bourg et état des cultures.• Possibilité de diversification des activités agricoles et de mise en valeur d'anciennes bâtisses	Faible à très faible
La prise en compte de la fragilité des activités agricoles : <i>Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées par la crise agricole, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Le projet de PLU vise à assurer le maintien des activités d'exploitation, activité importante pour l'économie locale. La mise en place d'une zone A, réservée à l'activité agricole, assure la préservation et la pérennisation des espaces cultivés en autorisant uniquement les activités et nouvelles constructions liées à l'activité. Celle-ci comprend les terres cultivées par des exploitations agricoles, afin de pérenniser les cultures existantes et intègre également d'anciennes parcelles exploitées qui pourraient être de nouveau cultivées.</i> <i>Elle vise également la mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes ou la restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Par ces mesures, la municipalité souhaite favoriser la diversification des activités d'exploitation, en offrant la possibilité aux exploitants de créer une offre d'hébergement touristique à la ferme.</i> <i>Un objectif fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Penne d'Agenais est celui de limiter l'étalement urbain en ciblant principalement l'urbanisation dans les dents creuses du bourg, dans les espaces interstitiels et en continuité directe du bâti existant. Limiter l'étalement urbain sur le territoire permet d'optimiser la préservation des espaces non bâtis et en particulier ceux présentant des caractéristiques agronomiques remarquables. Ainsi le projet de développement retenu s'étend sur 5 hectares actuellement dédiés à l'activité agricole et 19,5 hectares de prairies naturelles non cultivées ou en friches. Ce choix tient à la volonté de privilégier l'urbanisation sur des secteurs à moindre valeur ajoutée.</i>				



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	Desserte par les réseaux d'assainissement			
	<p>Penne d'Agenais s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante, cette dernière est particulièrement sensible aux effets de saisonnalité (étiage) et aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. Ainsi, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne.</p> <p>A Penne d'Agenais, la commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert uniquement les tissus agglomérés du bourg et du vieux port. Ce réseau est raccordé à une station d'épuration d'une capacité épuratoire de 3000 EH. Après traitement les eaux assainies sont rejetées actuellement rejeté dans le Boudouyssou, classé en zone Natura 2000. En 2013, la capacité résiduelle de cette dernière permet donc d'envisager le raccordement de près de 750 Eqh.</p> <p>La station d'épuration est particulièrement sensible aux intrusions d'eaux claires parasites. En parallèle, de la rénovation et du renforcement du réseau, une étude de faisabilité pour l'extension de la station d'épuration, sur la base des éléments mis en exergue dans le cadre du diagnostic réseau, a été réalisée. L'étude conclut sur une extension des capacités nominales de la STEP à 3500 Eqh. A noter que l'extension de la station d'épuration a été inscrite au programme de travaux du SIAPE à horizon 2020 par délibération 18 Juin 2014.</p> <p>A ce jour, les réseaux d'assainissement ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles, en particulier au niveau du quartier d'Allemans et de Saint Léger. L'essentiel des zones A et N n'est pas desservi par les réseaux. En l'absence de réseau, le développement de ces secteurs ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome. Près de 21 constructions nouvelles seront donc dotées de dispositifs autonomes. De tels dispositifs, implantés dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration, sont susceptibles de générer une pollution diffuse des eaux souterraines.</p> <p>La modification des caractéristiques hydrauliques et physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité communautaire affiliée au cours et à ses annexes hydrauliques, mais également modifier le faciès des habitats en présence.</p> <p>Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.</p> <p>Risque d'atteinte indirecte à l'état de conservation du site Natura 2000.</p> <p>Modification des écoulements superficiels</p>	Forte Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> Réduction des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU privilégiant le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (Article 4). Mise en comptabilité du projet communal aux capacités de traitement des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées : face aux désordres hydrauliques constatés en entrée de station par temps de pluie et aux effluents à traiter attendus à horizon 2025, une nouvelle station d'épuration sera mise en service courant 2020. Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif : Près de 91% des constructions attendus seront desservies par les réseaux. Le réseau d'assainissement est présents au droit de toutes les parcelles constructibles présents en zone UA et UB aux abords du bourg. Ainsi, les eaux usées seront collectées et traitées par la station de traitement communale. En revanche, la zone Ah à Saint-Léger et les zones UB et 1Aub d'Allemans ne sont pas desservies par le réseau, et leur raccordement n'est pas prévu. Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier. Maintien de surfaces perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts aux articles 8, 9 et 12 du règlement. 	Faible



La prise en compte de la fragilité des milieux aquatiques classés en zone Natura 2000 et de la ressource en eau :

La gestion efficiente des eaux usées et pluviales sont deux grands objectifs du SDAGE. Ce dernier impose d'intégrer les enjeux de l'eau, au cours des projets de territoire, dans l'organisation des services et des fonctions urbaines. Il s'agit en ce sens pour les collectivités d'organiser l'assainissement du territoire et des usages et de lutter contre les pollutions de toutes les masses d'eau, pour répondre aux exigences de qualité des milieux. Ces mesures ont une incidence positive indirecte sur la préservation de l'état de conservation des milieux aquatiques dépendant des cours d'eau faisant l'objet d'un classement en zone Natura 2000.

Ainsi, la proximité des réseaux a également été déterminante dans les choix de la collectivité. Il s'agissait en ce sens de limiter les risques de pollutions diffuses mais également de s'assurer que la commune soit en capacité de supporter le coût généré par le renforcement du réseau. Au-delà d'induire une consommation d'espace trop importante, la volonté de différer l'urbanisation de la zone 2AU du Saut y répond principalement. Ces dispositions répondent à une volonté de limiter tout recours au dispositif d'assainissement autonome, dès que cela est possible, et de prévenir de tous risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau.

Conscient de l'enjeu que revêt la préservation de l'eau et des milieux naturels remarquables sur son territoire, ces préoccupations ont trouvé une traduction au travers de plusieurs dispositions. Dans un premiers temps, les choix de développement répondent à une volonté de bonne gestion des effluents et de préservation de la qualité des milieux aquatiques. Les choix d'urbanisation future ont été faits en tenant compte de capacité épuratoire résiduelle de la station d'épuration. Ainsi, le scénario retenu vise un accroissement des effluents à traiter de 494 EH à horizon 2025.

La zone à urbaniser prévue au Saut qui a vocation à concentrer la majorité des futures constructions de Penne d'Agenais (112 en 1AUa et 40 en 2AU), bénéficie d'ores et déjà de la présence du réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate. Il sera possible d'assurer le raccordement de ces zones après desserte par le réseau. Les volumes supplémentaires à traiter seront de 312 EH. Par ailleurs, le PLU intègre 7 ha de terrains constructibles au sein des tissus existants agglomérés, soit les effluents d'environ 182 EH (87 logements).

Ces valeurs sont pleinement compatibles avec la capacité de traitement résiduelle de l'ouvrage, estimée à 750 EH en 2013. A noter qu'après l'extension de la capacité de traitement de la STEP cette dernière disposera d'une capacité résiduelle de 756 EH, permettant ainsi de faire à l'effet de l'intrusion d'eaux claires en période hivernale et de réduire le risque pollutions des milieux. A ce titre, au sein des zones urbaines et à urbaniser, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe. Par ailleurs, la collectivité a tenu à rappeler que l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Quelques constructions pourront cependant être implantées sur des parcelles non desservies par l'assainissement collectif. Ce sera notamment le cas à Allemans, où 21 nouvelles constructions pourront être envisagées, ainsi qu'à Saint-Léger où une seule nouvelle construction pourra être autorisée. Ces quartiers non desservis par le réseau d'assainissement collectif sont situés sur des sols faiblement favorables à l'infiltration, imposant dans la plupart des cas, la mise en œuvre de filières non drainées. Ainsi, les services du SPANC seront garant, pour chaque nouvelle installation, de la conformité du dispositif de traitement des eaux usées domestiques. A noter que l'intégralité des hameaux et habitations isolées sont équipées de dispositifs d'assainissement autonomes. Sur les 248 installations contrôlées dont près de 66 sur la commune de Penne d'Agenais, 77,33% étaient conforme en 2013.

De plus, les orientations du PLU recherche à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux tels les noues ou les bassins. Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de préservation des qualités chimiques des cours d'eau. Par ailleurs, l'importante place donnée aux végétales et aux espaces de pleine terre, sera favorable à la bonne régulation et infiltration des eaux dans le sol.

La prise en compte des milieux aquatiques et de la qualité des eaux s'est faite au travers de diverses mesures, ainsi le PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SDAGE et seront garantes de la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire côtoyant le Boudouyssou ou la Tancanne.



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<p>Transports et déplacements</p> <p>Le territoire de Pennois est parcouru par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent.</p> <p>La RD661 constitue un axe majeur autour duquel l'urbanisation récente s'est développée. Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation de la commune et des modes de déplacements.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p>Hausse de la dangerosité de certains axes routiers suite à la croissance du trafic</p> <p>Réaménagement de voies de desserte</p>	<p>Modéré</p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Evitement du classement en zone U de terrains non bâtis, non desservis par des voies publiques ou privées répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie. Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé par l'accueil massif de population au Saut et le développement de nouvelles activités en lien avec la ZA de Croquelardit. Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : <ul style="list-style-type: none"> mise en place de réservations au plan de zonage, création d'itinéraires imposée dans les OAP, rénovation du franchissement existant sur le Boudouyssou. 	<p>Très faible</p>
	<p>La prise en compte des conditions de desserte et du trafic automobile :</p> <p><i>La recherche d'une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et d'une plus grande place à donner aux modes doux semble être indispensable à l'amélioration des conditions de circulation au sein du village, tout comme la sécurisation des continuités piétonnes et voiries existantes. L'amélioration de la circulation constitue un objectif important pour la commune, qui mène d'ores et déjà des actions en sa faveur.</i></p> <p><i>Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cet objectif en sécurisant la traversée de la RD661 par l'aménagement d'un carrefour au niveau de la ZA de Croquelardit notamment. Aussi, afin de permettre une desserte satisfaisante des nouveaux quartiers et des communes voisines plusieurs emplacements réservés ont été dessinées au plan de zonage pour l'extension et l'aménagement de voiries.</i></p> <p><i>Il s'agit également d'agir en faveur de l'établissement de liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers. Le dessin de l'OAP privilégie la réalisation de liaisons douces en lien avec la mise en valeur des berges du Lot via l'aménagement d'une promenade. Elle prévoit également d'établir des liaisons en direction du Port de Penne. La mise en valeur et la réhabilitation du franchissement existant sur le Boudouyssou sera de nature à favoriser les déplacements piétonniers ou cyclables entre ces derniers.</i></p> <p><i>Par ailleurs, la collectivité souhaite favoriser les déplacements alternatifs entre le Port et le bourg ancien de Penne. Ainsi, un emplacement réservé visant la réalisation d'une liaison douce entre ces deux polarités a été dessiné au plan de zonage.</i></p>			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<p>Economie</p> <p>Penne d'Agenais compte davantage d'actifs résidents que d'emplois à offrir, ce qui témoigne d'une importante dépendance de ces derniers vis-à-vis des pôles d'emplois périphériques. Ainsi, l'économie présente domine et semble également nourrie du potentiel touristique offert par la présence d'un patrimoine architecturale de qualité et de la vallée du Lot.</p> <p>L'attractivité de la commune de Penne d'Agenais, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire, mais également au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois.</p> <p>Toutefois, le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en centre bourg et au niveau du quartier du Port peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaire voire leur fermeture définitive. Ce risque est néanmoins très faible, compte tenu des comportements de consommation actuellement observés. L'établissement d'une complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale.</p> <p>La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où la stratégie de développement économique est conçue et mise en œuvre à l'échelle communautaire, une offre nouvelle ne génèrera pas d'effet de concurrence locale.</p> <p>Installation ou relocalisation d'établissements</p> <p>Création en fonction des caractéristiques des établissements commerciaux admis</p>	Très faible Indirecte et permanente	<ul style="list-style-type: none">Affirmation du principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements publics sont ainsi admissibles.Possibilité d'implantation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles nouvelles et anticipation sur les besoins à venir des activités existantes au travers du zonage et du règlement.Renforcement des capacités d'accueil touristique du territoire par l'identification d'un secteur de taille et de capacité limitées au sein de la zone N et A.	Faible
	<p>La prise en compte des activités économiques présentes sur le territoire:</p> <p>Face à l'accueil de nouvelles populations résidentes, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et de service du cœur de ville, en rapprochant offre en commerces et services et lieu de résidence. Les choix d'urbanisation vont à cet égard dans le sens de la proximité entre les futurs quartiers d'habitation et l'offre de proximité, ce qui constituera un facteur de maintien des activités voir de création par l'établissement de complémentarité.</p> <p>Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, la municipalité a souhaité au travers de son PLU affirmer la vocation d'activités artisanales et commerciales des secteurs supports à ce type d'activités. Par ailleurs, la commune a souhaité réserver de nouvelles emprises à vocation d'activités à l'interface du futur quartier du Saut qui sera confortée par le maintien au plan de zonage d'une zone dédiée, la zone 1AUX. Le dessin de la zone a été pensé afin de faciliter l'implantation de nouvelles enseignes et activités. Afin d'établir des complémentarités avec les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services existantes sur le territoire, il s'agit de maintenant de favoriser l'implantation d'activités complémentaires compatibles avec la proximité de l'habitat afin de limiter l'évasion commerciale des activités vers les territoires périphériques.</p>			



8. LES INDICATEURS DE SUIVI



L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Production viticole, SiVitifrance déclarations CVI	France Agrimer	volume (Hl ou m3)	annuelle, N-1			Evolution du volume produit entre l'année N et l'année N+6
		Surface cultivée en AOC, SiVitifrance déclaration CVI		hectares	annuelle, N-1			Evolution de la surface entre l'année N et l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones UA et UB	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m² ou % des zones 1AU et AUY	permanente, N			