



G2C environnement Délégation Urbanisme  
Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

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

e-mail : toulouse@altereo.fr



## COMMUNE DE PENNE D'AGENAIS DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U DE LA COMMUNE DE PENNE D'AGENAIS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



# Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables : l'expression du projet politique de Penne d'Agenais

---

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et habitat (UH) et les Lois Grenelle I et II, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable.

Ainsi que cela est défini dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

→ Les orientations du PADD doivent permettre :

D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

→ Les orientations du PADD doivent respecter :

L'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le développement durable et le respect de l'environnement

Les enjeux dégagés dans le diagnostic ont permis d'élaborer le PADD.

## HABITAT/URBAIN

- Conforter l'identité multipolaire
- Lutter contre l'étalement urbain
- Proposer une diversification du parc de logements

## FONCTIONNEMENT URBAIN

- Requalifier les espaces de circulation et piétons en vu d'une meilleure connexion
- Réinvestir des espaces publics sous utilisés

## ENVIRONNEMENT/AGRICULTURE

- Préserver l'activité agricole
- Préserver la topographie et l'hydrographie, identité de la commune
- Gérer de façon raisonnée les covisibilités et l'intégration des bâtiments

## ECONOMIE

- Soutenir et renforcer l'économie touristique
- Soutenir l'offre de commerces et services de proximité



# Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

---

La politique municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de trois grands axes :

## **Axe 1 : Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé en lien avec l'identité multipolaire de la commune**

Objectif 3000 habitants

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

Limiter la consommation d'espace agricole

Offrir un cadre de vie de qualité

## **Axe 2 : Conforter le développement économique et touristique de la commune**

Renforcer le tissu économique local

Soutenir l'économie touristique

Valoriser la vie agricole

## **Axe 3 : Valoriser l'identité pennoise, support d'un cadre de vie pour tous**

Préserver le patrimoine naturel

Maintenir le patrimoine agricole

Préserver le patrimoine architectural



## Axe 1 : Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé en lien avec l'identité multipolaire de la commune

### 1.1 Objectif 3000 habitants

Accueillir de 400 habitants supplémentaires d'ici 2025

Objectifs en termes de population en 2025	2754 hab (2358 en 2012)
Besoin en logements	250 à 260 logements supplémentaires

Anticiper et répondre aux besoins des Pennois et des nouveaux habitants

Croissance à 1,2% par an		
Besoin en équipements	Maternelle (0,25 el/log)	64 élèves supp
	Elémentaire (0,35 el/log)	89 élèves supp
	Collège (0,11 el/log)	28 élèves supp
Equipement petite enfance	Crèche (1 place/100 log)	3 places supp
	Halte garderie (1 place/200 log)	2 places supp
Besoin en place de cimetière (base 1 place pour 4 habitants supplémentaires)		63 places supp
Besoin en eau (base 105L/hab/jour)		26,77m3/ jour
Nombre de véhicules supplémentaires (base de 1,36 par ménage)		347 véhicules supp
Besoin en assainissement (1 Eqh = 2,2)		550 à 560 Eqh

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

Poursuivre l'accession à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation au sein du tissu existant et en périphérie immédiate

Développer le parc de logements locatifs afin de répondre aux besoins de différentes catégories de personnes et de ménages (familles monoparentales, personnes âgées seules, jeunes, petits et grands ménages modestes...)

Diversifier les formes d'habitat et les typologies de logements pour offrir des logements à tous et notamment pallier le déficit de logements de petites tailles en réfléchissant à des nouvelles formes urbaines au sein des futurs quartiers : collectif, habitat groupé, individuel

### 1.3 Limiter la consommation d'espace agricole

Optimiser la ressource foncière disponible et lutter contre l'habitat diffus :

- limiter la consommation de l'espace en proposant une densité en logements d'environ 12 lgts/ha,
- Mobiliser prioritairement le potentiel constructible en densification des secteurs bâtis,
- Maitriser l'urbanisation des secteurs en extension aux travers d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Besoin en foncier	<b>21 ha pour une densité de 12 logements/ha</b>
-------------------	--



#### Permettre un développement ponctuel et raisonné au sein hameaux structurants

- Développer les hameaux des Allemans dans la limite des dents creuses existants,
- Permettre une légère densification du hameau de Saint Léger,
- Veiller aux conditions d'insertions des bâtis et aux transitions paysagères en conservant les éléments structurants sur le territoire comme certains boisements et haies,
- Interdire tout mitage en dehors des espaces identifiés précédemment.

### 1.4 Développer l'urbanisation sur les bords du Lot

Proposer des typologies d'habitat différentes afin de répondre aux besoins en logements et favoriser le tourisme fluvial.

- Urbaniser en continuité du bâti existant sur les bords de Lot tout en intégrant les bâtis à l'environnement naturel

### 1.5 Offrir un cadre de vie de qualité

Renforcer l'offre en équipements et services :

- Maintenir un niveau d'équipements et de services satisfaisants en valorisant la mixité des fonctions urbaines au sein des nouveaux quartiers notamment,
- Faciliter le développement de la couverture numérique de la commune, en cohérence avec les orientations et objectifs du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDTAN) et en lien avec Syndicat Mixte de la Vallée du Lot et les opérateurs du numérique.

Offrir des espaces publics de qualité, vecteur de lien social

- Donner une réelle fonction aux esplanades peu utilisées (le long RD159)
- Imposer à l'intérieur des futurs quartiers d'habitation des espaces publics de qualité favorisant la vie sociale
- Mettre en valeur le secteur de la gare comme pôle multimodal en travaillant sur sa signalétique et l'aménagement de ses espaces publics

#### Organiser les déplacements de l'échelle supra-communale à l'échelle locale

- Marquer les entrées de ville de façon précise (notamment celle à l'Ouest de la RD661 en direction de Croquelardit)
- Requalifier les différentes traversées de bourg (RD661 et RD103) en travaillant par séquences, en limitant la vitesse et en sécurisant les accès (vers le bourg et vers le collège notamment)
- Renforcer et requalifier les déplacements et les accès entre le bourg et le port depuis la rue des écoles et l'avenue de la myre mory
- Traiter et sécuriser les carrefours avec la RD661
- Repenser le plan de circulation afin de fluidifier le trafic, mieux gérer les déplacements et les connexions et repenser le stationnement
- Restructurer les déplacements au sein du bourg et du port en valorisant les espaces publics (stationnement, place du piéton) pour le bourg et en poursuivant la requalification effectuée sur l'avenue de la Libération à l'ensemble du port de Penne d'Agenais.
- Restructurer le quartier de la gare et en faire un pôle multimodal
- Renforcer et connecter les cheminements doux entre les différents hameaux et le long de la vallée du Lot
- Définir les principes de desserte automobile et de stationnement dans les futurs quartiers (éviter les impasses,...)
- Développer le transport touristique sur le Lot.



## Axe 2 : Conforter le développement économique et touristique de la commune

### 2.1 Renforcer le tissu économique local

#### Soutenir l'activité artisanale et industrielle

- Identifier la ZI de Payssel comme lieu de stockage
- Veiller à une bonne intégration des bâtiments d'activités dans le paysage environnant : formes, architectures, couleurs, gestion des clôtures, des zones de dépôts et de stationnement
- Mieux gérer l'intégration des secteurs d'activités le long de la RD661
- Encourager l'installation de surfaces commerciales au sud de la RD661 vers Croquelardit à proximité de la ZI de Payssel

#### Soutenir l'économie locale, de proximité

- Conforter les services et commerces de proximité au niveau du port de Penne d'Agenais
- Inciter à la mixité des fonctions urbaines en permettant l'installation de commerces et de services de proximité au sein des futurs quartiers

### 2.2 Soutenir l'économie touristique

Renforcer le tourisme fluvial.

Créer des passerelles entre le tourisme fluvial, patrimonial et religieux (circuit, prestation avec la capitainerie, signalétique...)

Préserver et connecter le réseau de chemin de randonnées existants (Chemin de saint Jacques de Compostelle, chemins communaux)

Conforter l'offre en hébergement touristique par la création d'hébergements en bord de Lot et en autorisant le changement de destination

### 2.3 Valoriser la vie agricole

Pérenniser l'activité agricole et affirmer sa fonction prépondérante dans le fonctionnement local par la protection et la préservation des espaces agricoles

Prendre en compte les projets de développements agricoles (extension et création de nouveaux bâtiments agricoles)

Permettre la diversification de l'activité des exploitations agricoles vers des activités complémentaires en lien avec l'éco-tourisme : accueil à la ferme, vente directe, agritourisme, hébergement, chambres d'hôtes,...



## Axe 3 : Valoriser l'identité pennoise, support d'un cadre de vie de qualité pour tous

### 3.1 Préserver le patrimoine naturel

#### Préserver les points de repères naturels sur le territoire pennois

- Préserver les lacs collinaires et les crêtes et hauts coteaux densément boisés, lignes de force du paysage
- Préserver la trame verte sur l'ensemble du territoire communal. Il sera nécessaire d'entretenir les massifs boisés et de travailler sur les interfaces entre le milieu naturel (bois, lisières de forêt, champs, haies) et le milieu urbain.
- Conserver le maillage des chemins ruraux.

#### Veiller à l'équilibre des éléments naturels structurants du territoire

- Préserver le Puech de Vacquery, l'ensemble autour du Château de Noailac et le plateau Saint Michel
- Valoriser la présence de l'eau sur la commune :
  - préservation et mise en valeur des nombreux plans d'eau et lacs
  - mise en valeur du Lot et de ses abords
  - protection de l'ensemble du tissu hydrographique par la préservation de ripisylves notamment celles du Boudouyssou et de la Tancanne
- Assurer des transitions douces entre les espaces bâtis et les espaces naturels et boisés

#### Protéger durablement les continuités écologiques de la commune en préservant la connectivité des milieux naturels :

- Préserver les espaces écologiquement riches supports au développement d'une biodiversité remarquable (sites Natura 2000 et ZNIEFF en particulier),
- Conserver les caractéristiques physiques et hydrologiques du Boudouyssou et du Tancanne supports aux déplacements des espèces inféodées aux cours d'eau et milieux humides,

- Protéger les espaces boisés les plus significatifs afin de réserver des espaces de respiration supports au déplacement et au développement de la biodiversité ordinaire,
- Veiller au maintien des espaces ouverts cultivés à l'appui des espaces boisés supports au déplacement des espèces.

#### Développer la qualité environnementale dans tous projets urbains

- Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée :
  - Gérer en amont le ruissellement,
  - Favoriser l'implantation de système de noues à l'intérieur des futurs quartiers,
  - Inciter à la récupération pluviale.
- Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie :
  - Travailler sur une orientation optimum des constructions,
  - Donner une place forte aux techniques environnementales.
- Veiller à une bonne intégration des constructions par une gestion raisonnée de l'architecture
- Rationaliser les déplacements : gestion du stationnement, développement des modes de déplacements doux, ...

#### Prévenir les risques et les nuisances

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



## 3.2 Maintenir le patrimoine agricole

### Préserver l'économie agricole et participer à sa diversification

- Préserver les terres et les exploitations agricoles qui participent à l'identité de la commune
- Favoriser la polyvalence des exploitations en permettant le changement de destination des exploitations agricoles par le biais du règlement, par exemple par le développement d'une autre activité
- Permettre l'évolution du tissu agricole : extensions, et agrandissements

### Protéger le patrimoine agricole de Penne d'Agenais

- Protéger et valoriser le patrimoine agricole bâti présentant un caractère architectural traditionnel ou remarquable, et permettre leur évolution dans le cadre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

### Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

### Protéger le patrimoine identitaire de la commune

- Mettre en place un parcours patrimonial qui engloberait le petit patrimoine les abords du port de Penne d'Agenais ainsi que les monuments historiques

- Concentrer l'urbanisation autour des bords du Lot et du secteur de la gare ainsi que des villages structurants des Allemans, de Sainte Foy

- Encadrer le mitage des espaces agricoles et naturels en limitant toute nouvelle urbanisation à vocation d'habitat. Seule l'évolution mesurée des constructions existantes, le changement de destination et la réhabilitation seront autorisés.

## 3.3 Préserver le patrimoine architectural

### Protéger le patrimoine vernaculaire.

- Mettre en valeur le petit patrimoine (croix, puits, ...)
- Préserver la structure des hameaux historiques (Saint Foy, Saint Léger, Magnac et Saint Martin des Cailles), hameaux ayant une église
- Permettre la réhabilitation de ruines



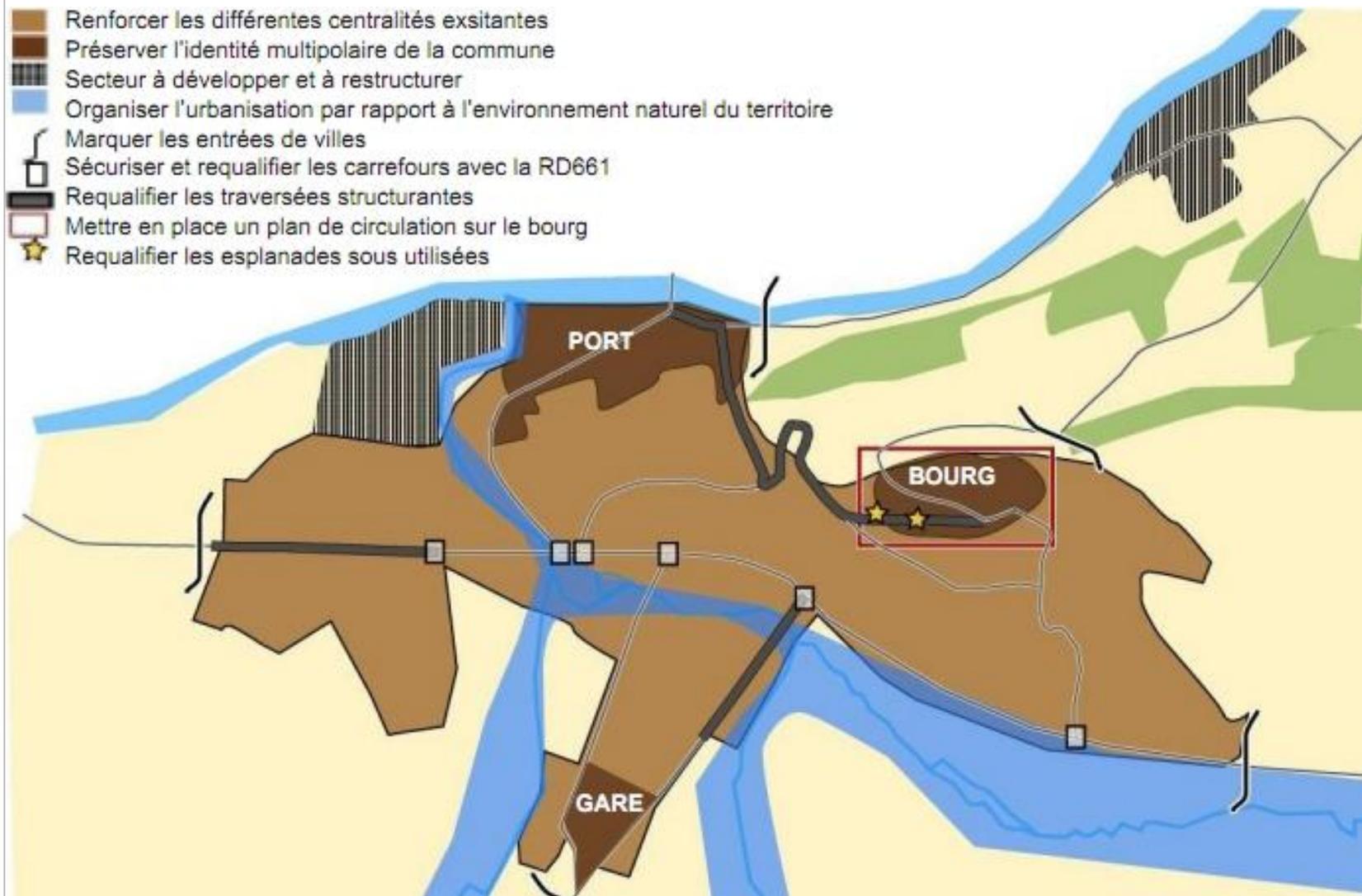
# Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Penne d'Agenais : Enjeux cartographiques

## PENNE D'AGENAIS

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### AXE 1 PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX EN LIEN AVEC L'IDENTITE MULTIPOLAIRE DE LA COMMUNE

-  Renforcer les différentes centralités existantes
-  Préserver l'identité multipolaire de la commune
-  Secteur à développer et à restructurer
-  Organiser l'urbanisation par rapport à l'environnement naturel du territoire
-  Marquer les entrées de villes
-  Sécuriser et requalifier les carrefours avec la RD661
-  Requalifier les traversées structurantes
-  Mettre en place un plan de circulation sur le bourg
-  Requalifier les esplanades sous utilisées

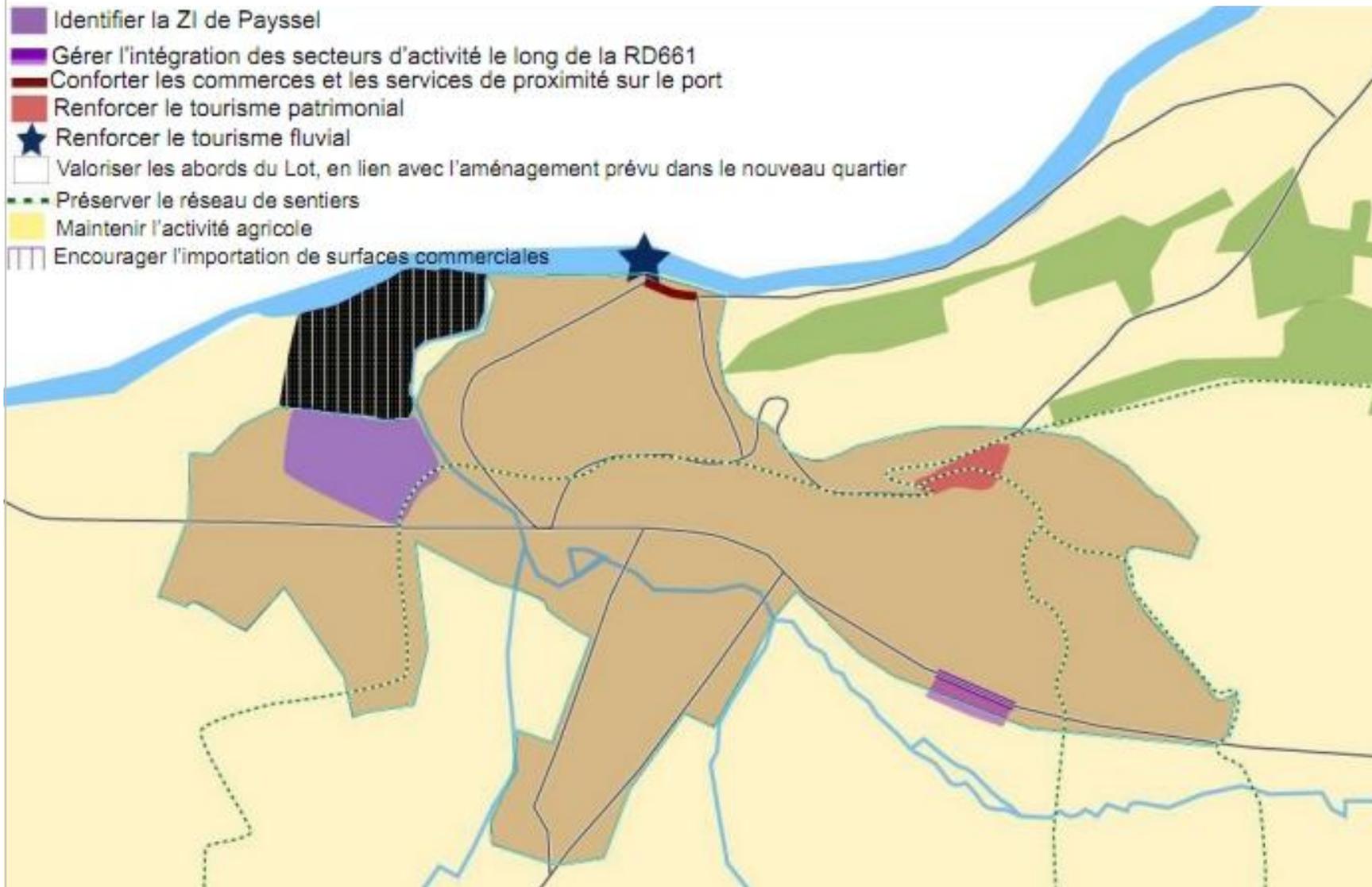


## PENNE D'AGENAI

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### AXE 2 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

-  Identifier la ZI de Paysseil
-  Gérer l'intégration des secteurs d'activité le long de la RD661
-  Conforter les commerces et les services de proximité sur le port
-  Renforcer le tourisme patrimonial
-  Renforcer le tourisme fluvial
-  Valoriser les abords du Lot, en lien avec l'aménagement prévu dans le nouveau quartier
-  Préserver le réseau de sentiers
-  Maintenir l'activité agricole
-  Encourager l'importation de surfaces commerciales



## PENNE D'AGENAIS

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### AXE 3 : VALORISER L'IDENTITE PENNOISE, SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE POUR TOUS

-  éléments naturels structurants, points de repère
-  petit patrimoine naturel
-  hameaux structurants
-  patrimoine agricole
-  aménagement et/ou protection des ripisylves du Lot, Boudouyssou et Tancanne
-  sentiers
-  gestion des transition entre urbain et naturel
-  patrimoine architectural protégé

