



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'AGENAI DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE PENNE D'AGENAI ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



Sommaire

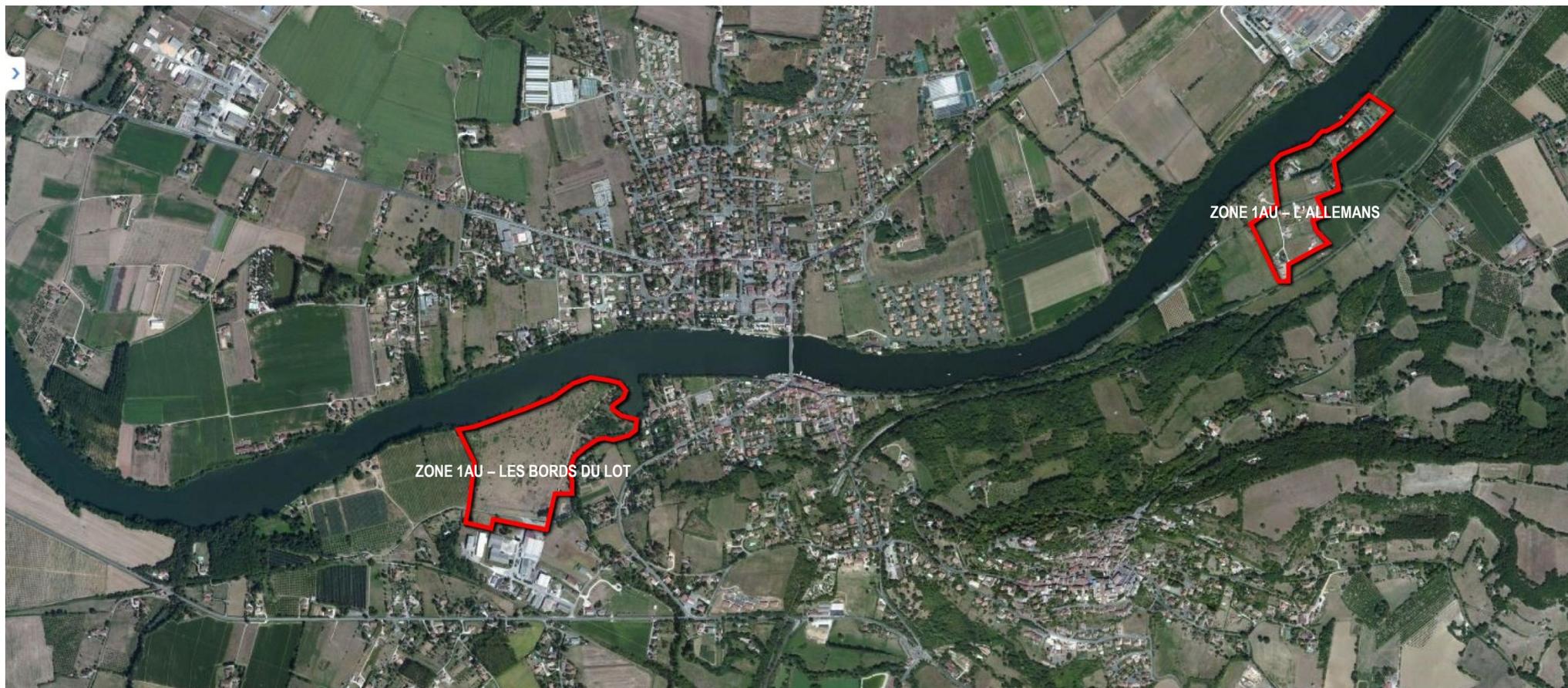
1. PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
2. LES BORDS DU LOT	4
2.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	4
2.2. Les grands principes d'aménagement.....	5
2.3. Schéma d'aménagement de principe.....	6
3. L'ALLEMANS	7
3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	7
3.2. Les grands principes d'aménagement.....	8
3.3. Schéma d'aménagement de principe.....	9

1. Périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont formulées sur les secteurs d'extension de l'urbanisation, aux abords du Lot à proximité immédiate du Vieux Port, ainsi qu'au hameau d'Allemans.

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.

Garantes de la bonne insertion paysagère des futurs quartiers, ces OAP seront de nature à préserver les linéaires boisés et à interdire la constructibilité, en dehors des secteurs concernés, afin d'éviter tout mitage.



2. Les Bords du Lot

2.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Situé à l'Ouest du Vieux Port, le secteur des Bords du Lot est constitué de parcelles agricoles exploitées sous la forme de prairies.

Les principales contraintes à l'urbanisation de ce secteur sont liées à sa proximité avec le Lot et le Boudouyssou. 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 termes de protections environnementales.

Le secteur offre un potentiel d'urbanisation d'environ 9,4 hectares en continuité de la centralité du Vieux Port, constituée de tissus bâtis plus ou moins organisés et de faibles densités. L'aménagement du secteur des Bords du Lot doit consolider la centralité du Vieux Port. L'aménagement de ce secteur forme ainsi une extension cohérente des tissus existants tout en participant à la diversification du parc de logements. C'est environ 112 logements qui seront créés.



Vue du site depuis le chemin Sud délimitant le secteur



Vue du site en bordure du Lot

Source : IGN, Google StreetView



2.2. Les grands principes d'aménagement

Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une diversité de typologies de logements pour favoriser la mixité sociale au sein de la commune.
- Une hauteur maximale fixée à R+2.
- Une densité minimale de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone.
- Un programme opérationnel en cohérence avec le principe de densité imposé et qui peut être défini ultérieurement.
- Un raccordement au réseau collectif d'assainissement permis par la proximité des réseaux.
- 2 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent :
 - Un accès au Sud-est
 - Un accès au Sud-ouest
- Possibilité d'implantation de locaux commerciaux au niveau rez-de-chaussée en cœur de zone.
- L'implantation d'équipements au Nord-est
- Le renforcement de la zone artisanale au Sud

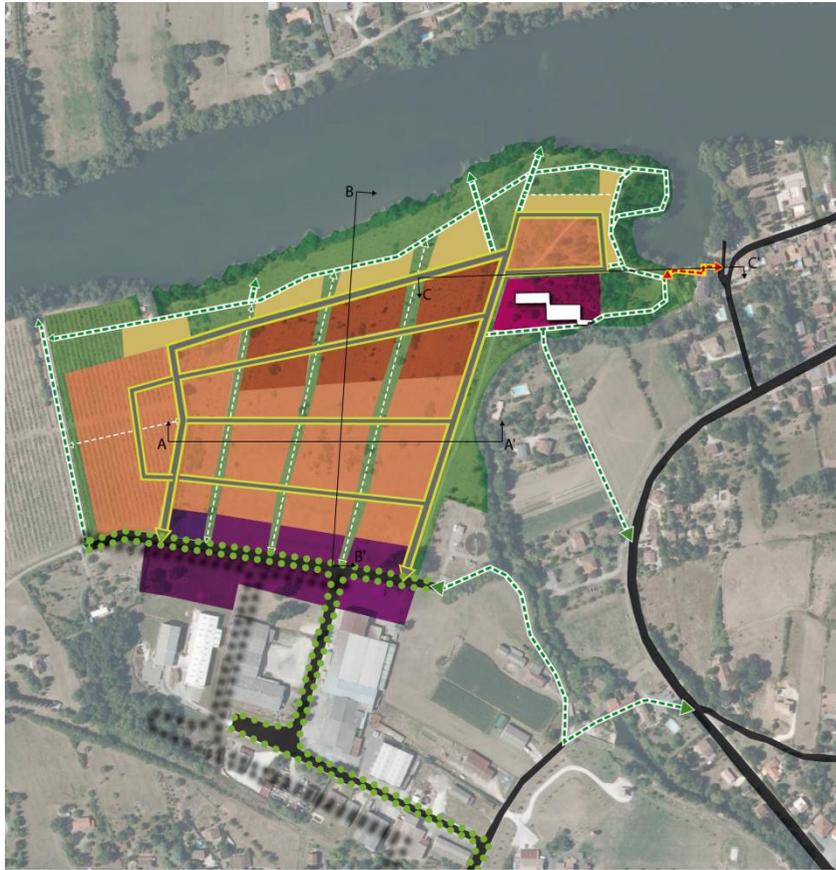
Principes de traitement des espaces publics structurants :

- 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.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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).

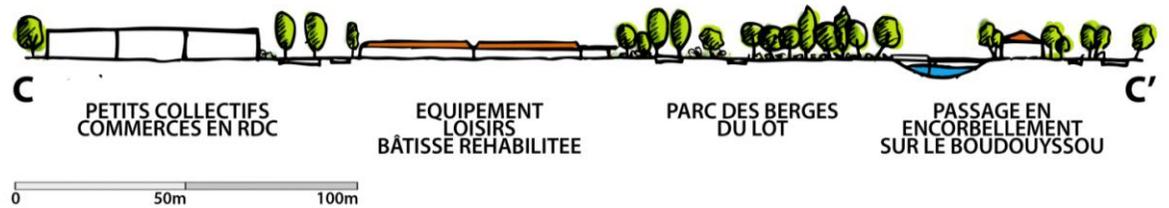
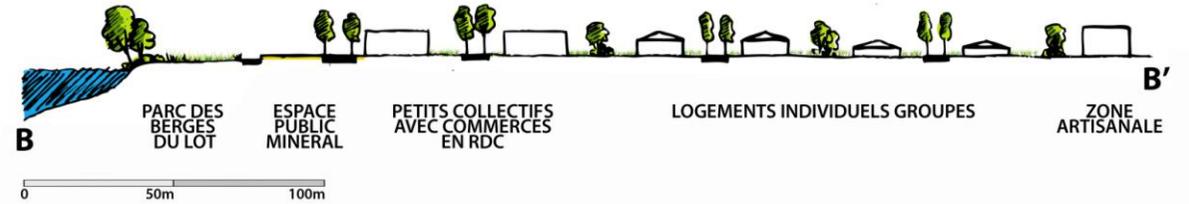
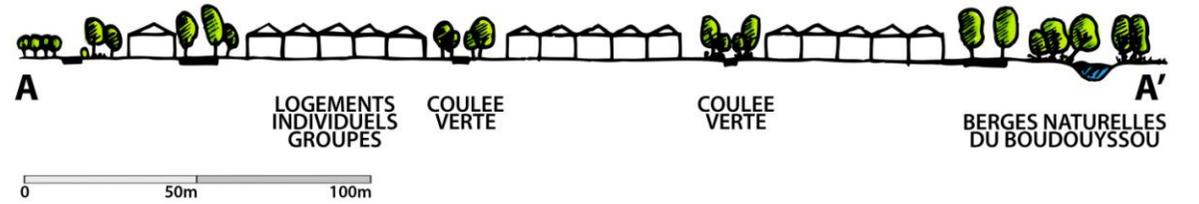
2.3. Schéma d'aménagement de principe



- Légende :
- Voirie et abords paysagers
 - Liaisons douces
 - Axe à réhabiliter
 - Connection majeure
Passage en encorbellement
sur le Boudouyssou
Phasage des équipements
 - Espaces verts - Parc aménagé
 - Zone artisanale
 - Equipements
 - Espace public minéral
 - Petits collectifs avec commerces en RDC
 - Logements individuels groupés

1/2500e
0 50m 100m Nord

OAP SECTEUR 1 - SAUT / BORD DU LOT



3. L'Allemans

3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Situé au Nord-est de Penne d'Agenais, le secteur du hameau d'Allemans forme un îlot bâti à vocation résidentielle, excentré du centre bourg.

D'après le zonage du PPR2I, la zone en limite Nord du secteur, située aux abords du Lot, est sujette 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. L'ensemble du secteur est compris dans la zone B2 du PPRn mouvements différentiels, moyennement exposée au risque de retrait / gonflement des argiles. La création d'ouvrages bâtis devra sur cette zone s'accompagner d'études géotechniques préalables et sera soumise au respect de prescriptions spécifiques.

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 au recentrage du développement urbain. Ce sont environ 20 logements qui pourront être créés à terme.



Vue du site depuis la route D243



Vue du site depuis le chemin menant au lieu-dit Bayle

Source : IGN, Google StreetView



3.2. Les grands principes d'aménagement

Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une diversité de typologies de logements pour favoriser la mixité sociale au sein de la commune.
- Une hauteur maximale fixée à R+1.
- Une densité minimale allant de 12 logements/hectare sur l'ensemble de la zone.
- Un programme opérationnel en cohérence avec le principe de densité imposé et qui peut être défini ultérieurement.
- Création d'une voie desservant le cœur du quart Sud-ouest du secteur.

Principes de traitement des espaces publics structurants :

- Préservation des berges du Lot par un recul de 30 mètres des berges.
- Préservation de l'espace vert à l'entrée de la partie Nord du secteur.
- Aménagement des axes viaires existants :
 - Plantation d'alignements d'arbres le long des voies
 - Sécurisation de l'axe routier principal par la mise en place de plateaux traversant.
- Implantation de haies en lisière de hameau afin d'assurer la transition entre l'espace bâti et les exploitations agricoles voisines.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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).

3.3. Schéma d'aménagement de principe

