LETTRE D'INFORMATION
#3

SCoT · PLUi
AGGLOMÉRATION D'AGEN

SCoT LE SCoT DE L'AGGLOMÉRATION D'AGEN EST DÉSORMAIS APPROUVÉ

Douze ans après le 1er Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en février 2014, l'Agglomération d'Agen se dote d'un nouveau schéma mis à jour. Ce dernier tient compte des évolutions sociales, démographiques, économiques, environnementales et climatiques du territoire et servira de cadre pour les politiques publiques sectorielles.

La procédure de révision du SCoT de l'Agglomération d'Agen a été approuvée le 11 décembre 2025. Cette approbation signe la fin de trois années de travaux, menés en concertation avec les communes membres, les services de l'Etat, les Personnes Publiques Associées, les associations consultées et les habitants.

Le SCoT révisé permet d'inscrire dans un document de planification opposable les fondements d'une nouvelle feuille de route en matière d'aménagement du territoire pour l'Agglomération d'Agen et ses communes, en prenant en compte les besoins de ses habitants, les réalités du territoire et les défis à relever pour les 20 prochaines années (2025-2045).

Le SCoT va désormais entrer dans une phase de « mise en application ». Son objectif premier est d'améliorer la qualité du cadre de vie et le bien-être sur le territoire. Pour ce faire, le SCoT a pour ambition d'accélérer les transitions environnementales pour réduire l'exposition du territoire aux effets du changement climatique. Il vise également à renforcer le rôle de l'agglomération agenaise en tant que territoire structurant et capitale de la Moyenne Garonne, tout en relevant le défi d'améliorer la qualité de vie, au quotidien, des habitants.

DE QUOI EST COMPOSÉ LE SCoT ?

Le rapport de présentation : Composé d'un diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, il permet d'exposer les enjeux du territoire, les choix retenus et la manière dont ceux-ci sont abordés ;

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) : Il indique le Projet Politique, la stratégie adoptée sur 20 ans pour répondre aux enjeux du territoire à travers différents axes ;

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : Il fixe les orientations et les objectifs pour traduire le PAS de manière règlementaire. Il aborde différents thèmes : l'habitat, les mobilités, le tourisme, la trame verte et bleue, le paysage, les énergies renouvelables, l'agriculture et l'alimentation, le développement économique et commercial... Il sert de cadre pour les documents d'urbanisme locaux afin d'assurer leur compatibilité avec la stratégie de planification territoriale. Il est accompagné du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui encadre le développement commercial sur le territoire selon certaines conditions d'implantation.

Désormais en vigueur, le SCoT trouve sa traduction directe et opérationnelle dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération (PLUi).

En SAVOIR +

www.agglo-agen.net/grands-projets/schema-de-coherence-territoriale-du-pays-de-lagenais-scot/la-revision-du-scot-du-pays-de-lagenais-2022-2025

AGGLOMÉRATION AGEN
agglo-agen.fr

UB

L'ARRÊT DU PLUi

Nous posons le stylo ! Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est désormais arrêté ; l'arrêt constitue un jalon permettant de stopper les travaux d'élaboration et de conception de ce dernier. L'arrêt marque un tournant vers une étape de consultation et d'avis, à la fois des Communes et Partenaires institutionnels dans un premier temps, puis des habitants dans un second temps au travers d'une enquête publique. Finalement, qu'est ce qui change ? Nous allons tout vous expliquer. Commençons par quelques éléments de rappel.

Pour rappel, l'Agglomération d'Agen a prescrit, par délibération du Conseil de l'Agglomération du 12 décembre 2022, puis par délibération complémentaire du 11 avril 2024 la procédure d'élaboration du PLUi à 44 communes. Ce nouveau document a pour objectifs :

- D'actualiser le PLUi de 2017 défini sur 31 communes : bilan de la consommation des espaces, application des nouvelles contraintes règlementaires et intégration des dispositions de la loi « Climat & résilience » ;
- D'intégrer les treize nouvelles communes issues de la fusion du 1er janvier 2022.

De plus, le PLUi de l'Agglomération d'Agen vaut à la fois Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement et de Mobilité (PDM). Notre PLUi possède une seconde particularité. En effet, l'Agglomération d'Agen a fait le choix de coconstruire finement ce document avec l'ensemble des communes de son territoire. Ont donc été privilégiés les projets communaux en cohérence avec le projet intercommunal pour créer un projet propre, en adéquation avec les réalités et attentes de chaque commune.

Ce travail de longue haleine a conduit à la réalisation de près de 370 réunions de septembre 2023 à fin octobre 2025 que nous pouvons résumer à travers ces grandes étapes :

Séminaire de lancement
12 octobre 2023

Séminaire Projet Politique
17 avril 2024

Ateliers thématiques et territoriaux
Armature territoriale (décembre 2023),Mobilités (juillet et novembre 2024), Commerce (juillet à octobre 2024), Habitat (octobre 2024)...

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
17 octobre 2024

Conférence extraordinaire des maires
4 décembre 2024

Arrêt du PLUi
30 octobre 2025

Consultation des communes et des différentes personnes publiques associées
novembre 2025 à février 2026

NOUS SOMMES ICI

Enquête publique
printemps 2026

Ajustements du dossier et derniers arbitrages
été 2026

Approbation du PLUi
automne 2026

PLUi

LE CONTENU DU PROJET DE PLUi ARRÊTÉ

Au fait, quels sont les éléments composant le PLUi ? Les principaux éléments constitutifs sont expliqués à travers le schéma ci-contre. Accompagnés de questions afin que vous puissiez mieux comprendre le sens et l'utilisation des documents.

Rapport de présentation

Il propose un diagnostic du territoire et justifie les choix retenus, dont ceux relatifs à la consommation foncière

- Comment fonctionne mon territoire ?
- Quelles sont les tendances d'évolution de celui-ci ?
- Quels sont les chiffres clés ?

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il définit les grandes orientations d'aménagement pour les années à venir, en harmonie avec celles fixées dans le SCoT

- Quels sont les objectifs stratégiques de notre territoire pour les 10 prochaines années ?
- Quelle est la stratégie proposée pour concilier développement et sobriété foncière ?
- Quel cadre de vie est proposé pour les dix ans à venir ?

Règlement

Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui s'appliquent sur une commune ou une parcelle donnée (document graphique et règlement écrit).

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Mon terrain est-il constructible ?
- Puis-je réaliser une piscine sur mon terrain ?
- Puis-je restaurer mon pigeonnier pour le transformer en habitation ?

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles (OAP)

Elles précisent des orientations sur des secteurs spécifiques à enjeu, pouvant être des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quels que soient les propriétaires et leur statut (public ou privé)

- Quels aménagements sont-ils prévus sur des secteurs spécifiques ?
- Quels traitements paysagers sont-ils prévus sur tel secteur ?
- Quel est le nombre de logements sociaux programmés sur tel secteur ?

Orientations d'aménagement et de Programmation Thématiques (OAP)

Elles précisent des orientations sur des sujets spécifiques, à savoir le cadre de vie, le commerce et la mobilité.

- Comment bien implanter mon bâti ?
- Où puis-je implanter mon commerce ?
- Comment est organisé le transport public sur le territoire ?

Programme d'Orientation et d'Action (POA)

Il détermine les moyens et le temps nécessaire pour la réalisation d'action sur l'habitat et la mobilité.

- Quelles sont les actions réalisées en matière d'habitat et de mobilité ?
- Quelles sont les estimations financières projetées par actions ?
- Quel est le calendrier de réalisation des actions ?

Annexes

Elles indiquent les contraintes complémentaires pouvant s'appliquer sur le territoire (servitudes, plans de prévention des risques, éléments paysagers etc.)

- Suis-je concerné par le risque inondation ?
- Suis-je en site patrimonial remarquable ?
- Quelles essences locales puis-je planter dans mon jardin ?



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est organisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.



Quels types de constructions sont autorisés ou interdits ?
Sous quelles conditions ?



Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?



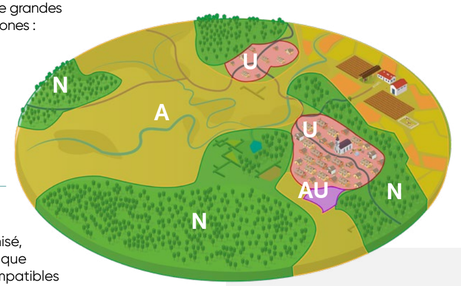
Quels raccordements prévoir ?
Comment gérer les eaux pluviales ?
Quelle part de biodiversité sur les terrains ?



Quel aspect extérieur de la construction ?
Comment traiter les espaces libres ?
Combien de places de stationnement sont à aménager ?

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique se compose de quatre grandes zones qui sont elles-mêmes divisées en sous-zones :



ZONE "U"

Zones déjà urbanisées où nous retrouvons de l'habitat, des équipements publics tels que des écoles, des activités économiques etc. Les nouvelles constructions sont acceptées seulement dans certains sous-secteurs.

ZONE "AU"

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, destinées à un développement urbain organisé, principalement à destination d'habitat ainsi que pour l'accueil d'équipements et activités compatibles avec celui-ci. Ces zones sont destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins lointain.

ZONE "A"

Espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation, les activités et les implantations agricoles. Aussi, seules les nouvelles constructions agricoles ainsi que les établissements d'intérêt public sont autorisés dans ce secteur.

ZONE "N"

Espaces naturels protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, paysager et/ou du fait de l'existence de risques naturels. La zone "N" englobe aussi le bâti isolé ou à caractère diffus. Cette zone peut également accueillir des exploitations forestières ainsi que des activités de loisirs, telles que les centres équestres.

À NOTER

Certaines des zones présentées ici peuvent être décomposées «en sous-secteurs», en fonction de leurs spécificités.

Focus sur le zonage Udf

La zone urbaine « U fermé » (Udf) correspond à des secteurs déjà urbanisés où toute nouvelle construction de logements est exclue afin de limiter la densification. Elle concerne principalement certains hameaux ou zones urbanisées éloignées des centres-villes et centres-bourgs (anciennes zones UD, zones UC les plus éloignées et zones Ah « Agricole Habitat », appelées à disparaître conformément aux objectifs nationaux de sobriété foncière).

Le règlement du « U fermé » est proche de celui des zones A et N, tout en permettant des extensions plus importantes des constructions existantes. Les habitants pourront ainsi réaliser des extensions, annexes, piscines ou abris de jardin. Par ailleurs, le changement de destination de bâtiments existants (granges, bâtiments agricoles) sera autorisé sans nécessité de pastillage.

Finalement, le PLUi vient donner un nouveau souffle sur l'aménagement de notre territoire. Comme évoqué précédemment, l'arrêt de celui-ci n'est pas une fin en soi. Effectivement, des ajustements vont pouvoir être faits en fonction du retour des Personnes Publiques Associées. Désormais, les habitants peuvent également faire remonter leurs remarques et observations qui seront étudiées avec la plus grande attention lors de l'enquête publique se déroulant du 22 juin au 06 août 2026 inclus. Pendant cette période, plusieurs solutions sont offertes pour déposer des contributions par courrier, par mail, dans les registres d'enquête déposés dans les lieux d'enquête ou sur le registre dématérialisé ou en rencontrant directement les commissaires enquêteurs.

En SAVOIR +

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

MODE D'EMPLOI DU PROJET DE PLUi ARRÊTÉ

Vous êtes nombreux à vous interroger sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur votre terrain, ainsi que sur le bâtiment qui s'y trouve.

Pour en savoir plus, le projet de PLUI arrêté est consultable en ligne sur le site internet de l'Agglomération d'Agen :

Cliquez sur la rubrique "**Vie Quotidienne**" puis sur "**Urbanisme et habitat**" et sélectionnez la rubrique "**Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à 44 communes**".

Vous pouvez alors Télécharger le dossier du PLUi Arrêté puis consulter la partie 3 :

- le **règlement graphique** pour identifier le zonage sur la carte de la commune concernée ;
- le **règlement écrit** pour identifier les règles applicables à ce zonage.

En cas de questionnements ou de doutes, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre commune ou des services de l'Agglomération d'Agen.

"COMMENT FONCTIONNE LE SURSIS À STATUER ?"

Depuis l'arrêt du projet de PLUi à 44 communes intervenu le 30 octobre 2025, toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, ou encore déclaration préalable de travaux...) font l'objet d'une double instruction basée, d'une part sur le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune considérée (PLUi, PLU, carte communale...), et d'autre part, sur le projet de PLUi arrêté.

Il est à noter qu'un sursis à statuer peut désormais être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Le sursis à statuer doit faire l'objet d'une justification et d'un argumentaire précis. D'une durée maximale de deux ans, il bloque le projet jusqu'à l'approbation finale du futur PLUi et son entrée en vigueur.

PROCESSUS DU SURSIS À STATUER

Art. L153-11 du Code de l'Urbanisme

ETAPE 1
→ **Procédure PLUi en cours**
Élaboration / révision / modification

ETAPE 2
→ **Dépot de la demande**
Permis ou déclaration préalable déposés

ETAPE 3
→ **Motivation du sursis**
- Procédure du PLUi engagée avant le dépôt du dossier et en lien direct avec le futur document
- Projet de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'éxécution du futur PLUi



ETAPE 4
→ **Effet du sursis**
- Pas d'accord / refus (la collectivité ne peut statuer sur la demande qui est temporairement gelée)
- Le Pétitionnaire peut modifier son projet

ETAPE 5
→ **Durée du sursis**
- Maximum 2 ans
- Le Pétitionnaire peut, dès l'approbation du PLUi et jusqu'à 2 mois après l'expiration du délai de validité du sursis, confirmer sa demande d'autorisation d'urbanisme

ETAPE 6
→ **Décision finale**
Après approbation du PLUi, les autorisations d'urbanismes sont instruites avec les nouvelles règles

© Scet - 02/2026

Agglomération d'Agen
8 rue André Chénier • BP90045 • 47916 Agen Cedex 9
05 53 69 68 67 • www.agglo-agen.net