

COMMUNE D'AGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEMANDE DE DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE

Pièce 7

| Tampon de la Mairie | Tampon de la Préfecture |
|---------------------|-------------------------|
| | |

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargées d'études :
Pauline LEROUX
Coline ARNAUD
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

| | |
|---------------------|---------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 12 mai 2021 |
| DEBAT SUR LE PADD | 28 avril 2025 |
| ARRET DU PLU | |
| ENQUETE PUBLIQUE | |
| APPROBATION DU PLU | |

DEROGATION A L'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT APPLICABLE

Grille d'analyse

Commune d'Agnac

Les secteurs concernés par la demande de dérogation en l'absence d'un SCoT sont l'ensemble des secteurs situés en dehors des zones constructibles de la carte communale.

Les secteurs concernés par la demande de dérogation en l'absence d'un SCoT sont les suivants :

- L'extension des zones Ua, Ub, Ue et Uf pour intégrer le bâti existant ;
- Les zones Ut correspondant à des hébergements touristiques : yourtes, camping, gîtes, salles de mariage avec hébergements ;
- La zone UL correspondant au projet de commerces, services de restauration et loisirs dans l'ancienne discothèque « La Féria »;
- La zone AUx correspondant au projet d'implantation d'activités et d'entreprises diverses à vocation artisanale, notamment travaux publics le long de la RD 933.

| Zones et secteurs | Surface disponible | Capacités en logements des surfaces restant à urbaniser |
|---|---|--|
| Ua, b, c ... (inclus dans la carte communale) | Ua : 0,9242 ha Ub : 0,5902 ha | Ua : 8 Ub : 4 |
| A | 10 bâtiments susceptibles de changer de destination | |
| N | | |
| Secteurs non constructibles des CC | Ua : 0,3334 ha Ub : 0,7247 ha AU : 0,4345 ha | Ua : 2 Ub : 5 AU : 4 |
| Total | 3,007 ha | 23 |

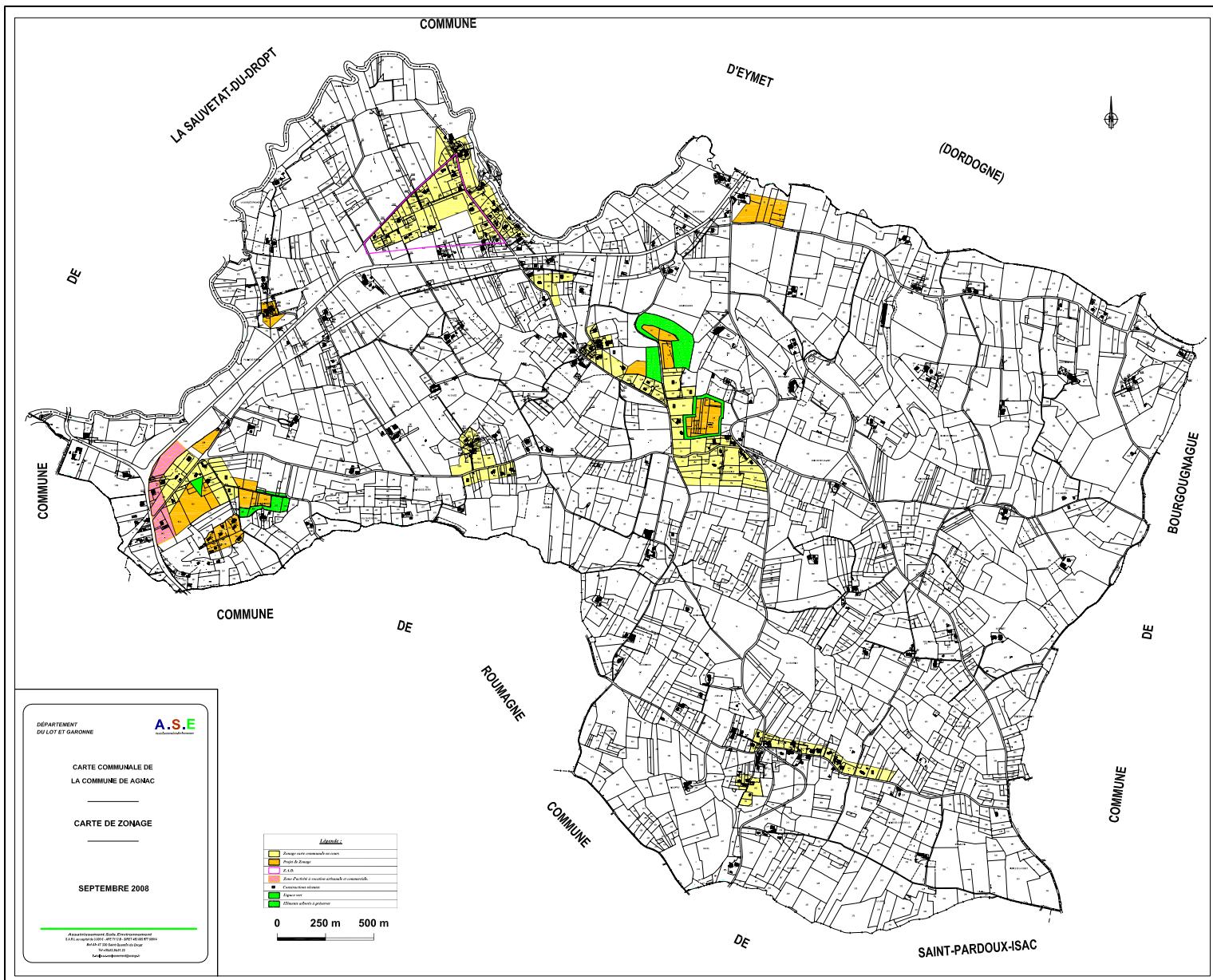


Illustration : carte communale 2008

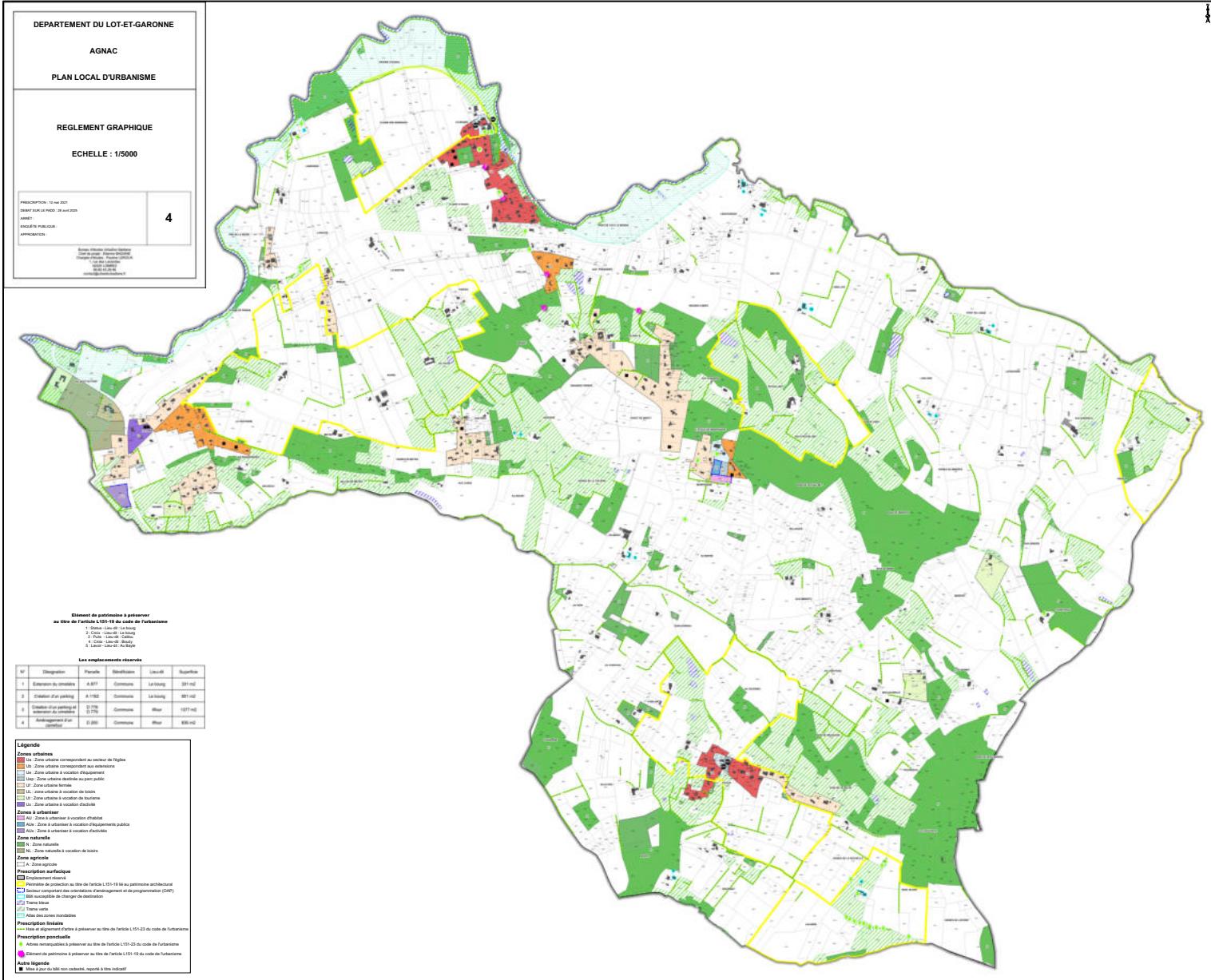
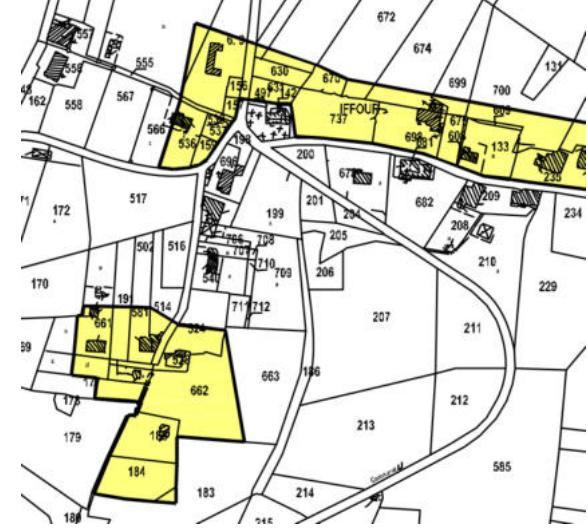
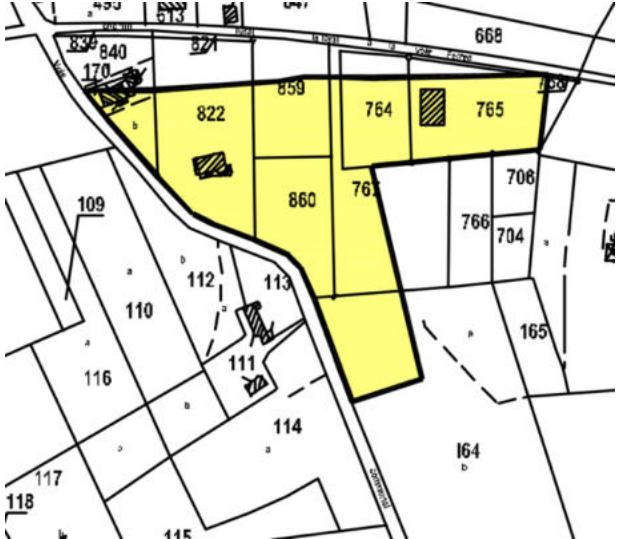
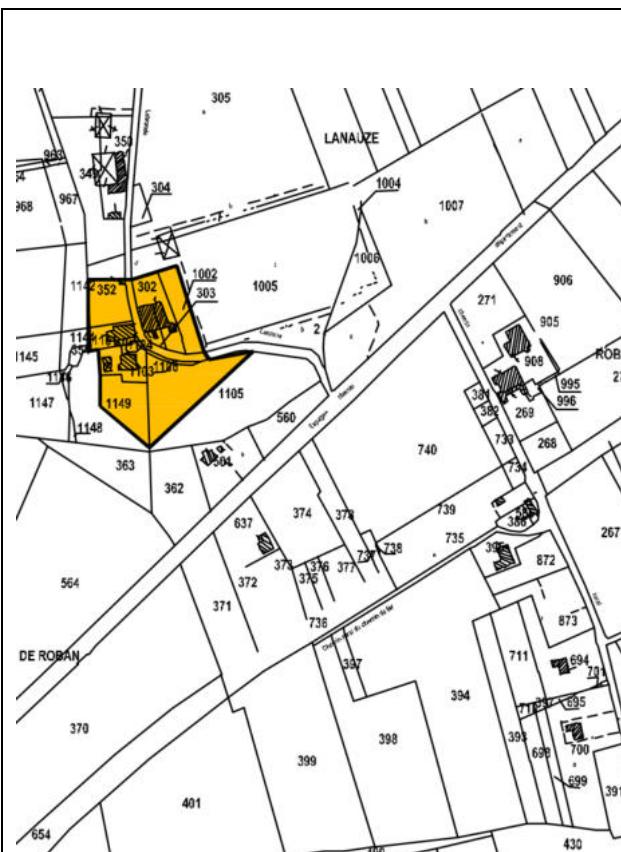


Illustration : règlement graphique du PLU

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| |  |  |
| <i>Extrait de la carte communale</i> | | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Bourg Ces extensions de la zone constructible Ua dans le bourg par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant, sauf la zone au nord qui permettrait la création de 2 logements supplémentaires. |
| | Surfaces concernées | 11 142 m ² |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. Seule la zone nord (rectangle bleu) amène une consommation d'espace modérée de 2413 m ² . La création de 2 logements supplémentaires entraînera une augmentation modérée du flux de déplacements. Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | 2 logements supplémentaires sur la zone au nord Densité de 8 à 12 logements par hectare |

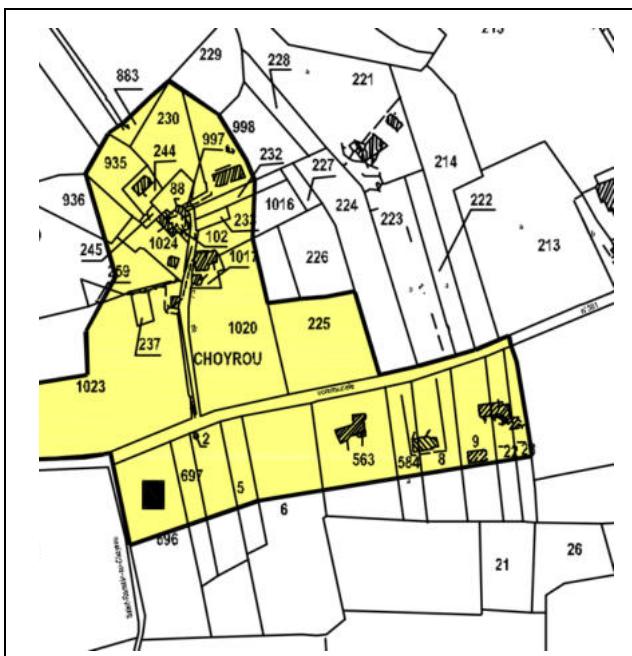
| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| |  |  <p><i>Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.</i></p> |
| | <i>Extrait de la carte communale</i> | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | <p>Hameau d'Iffour</p> <p>Ces extensions de la zone constructible Ua dans Iffour par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant et permettre la création potentielle de 3 logements.</p> <p>De même, la zone Ue intègre maintenant l'église et le cimetière ainsi qu'une petite extension.</p> |
| | Surfaces concernées | <p>Ue : 3264 m²</p> <p>Ua : 24989m²</p> |
| | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent majoritairement à des espaces déjà artificialisés dans l'enveloppe bâtie, à l'exception de deux potentiels de 964m ² et 2100 m ² . |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | <p>La création de 3 logements supplémentaires entraînera une augmentation modérée du flux de déplacement.</p> <p>Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</p> |
| | Programme de logements : capacité, densité | <p>3 logements supplémentaires</p> <p>Densité de 8 à 12 logements par hectare</p> |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| |  |  <p>Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.</p> |
| <i>Extrait de la carte communale</i> | | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | <p>Aux Pesquiers</p> <p>Ces extensions de la zone constructible Ub aux Pesquiers par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant.</p> <p>Un potentiel de densification est présent dans le secteur, permettant la création potentielle d'un logement.</p> |
| | Surfaces concernées | Ub : 10 591 m ² |
| | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent majoritairement à des espaces déjà artificialisés sauf une zone d'environ 1000m ² de potentiel d'urbanisation. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | <p>La création d'un logement supplémentaire entraînera une augmentation très modérée du flux de déplacement.</p> <p>Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</p> |
| | Programme de logements : capacité, densité | <p>1 logement supplémentaire</p> <p>Densité de 8 à 12 logements par hectare</p> |



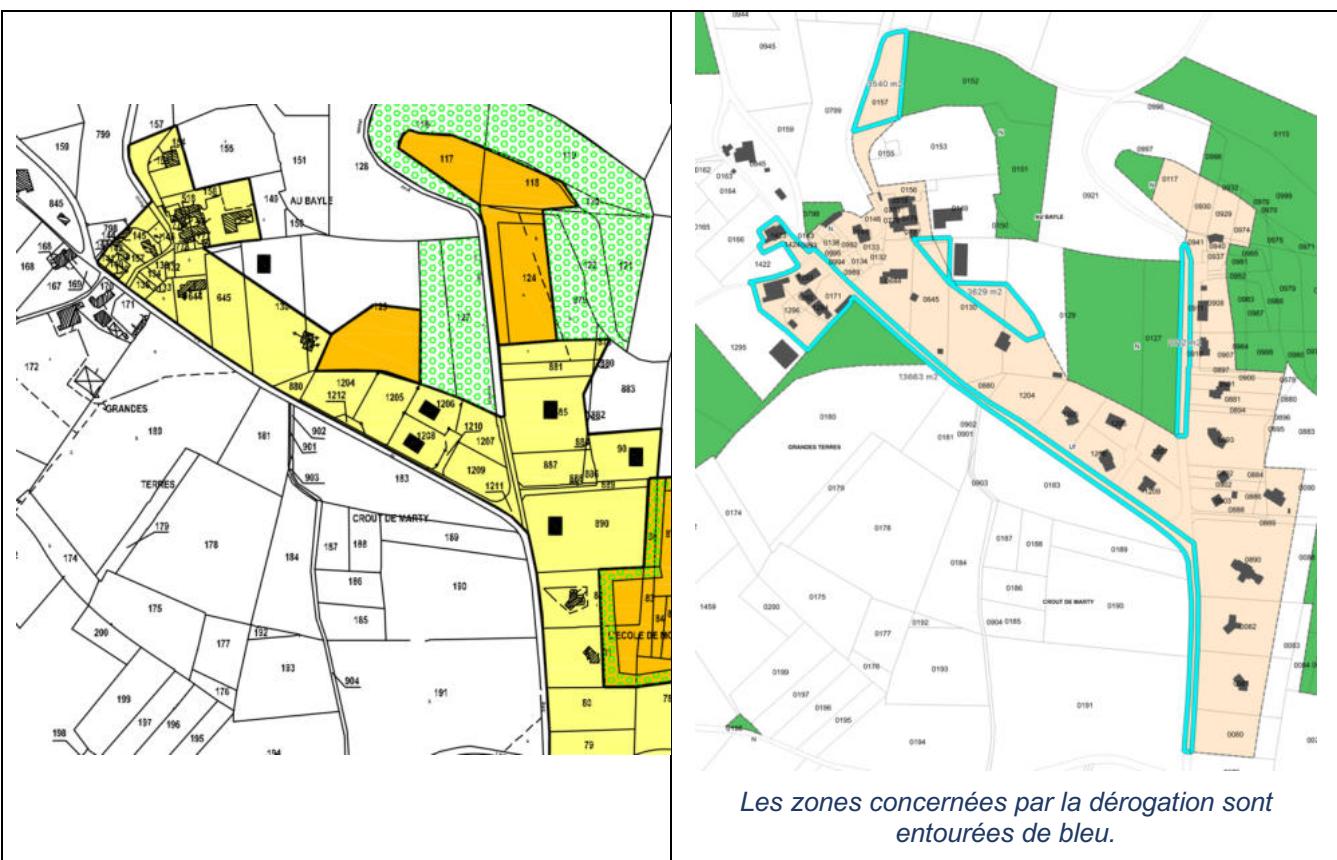
Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.

| Extrait de la carte communale | | Extrait du règlement graphique |
|--------------------------------|---|---|
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Ces extensions de la zone constructible Uf sur deux hameaux par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant. |
| | Surfaces concernées | 21 105 m ² |
| L'urbanisation envisagée 142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent essentiellement à des espaces déjà artificialisés. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements | Les flux de déplacement resteront inchangés. |
| | ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées. |

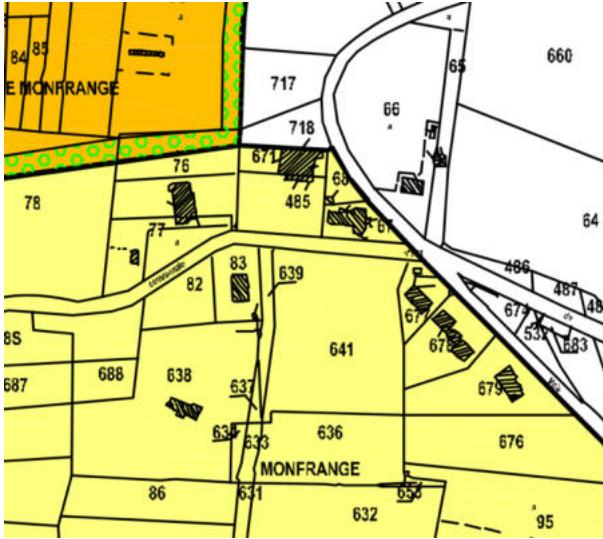


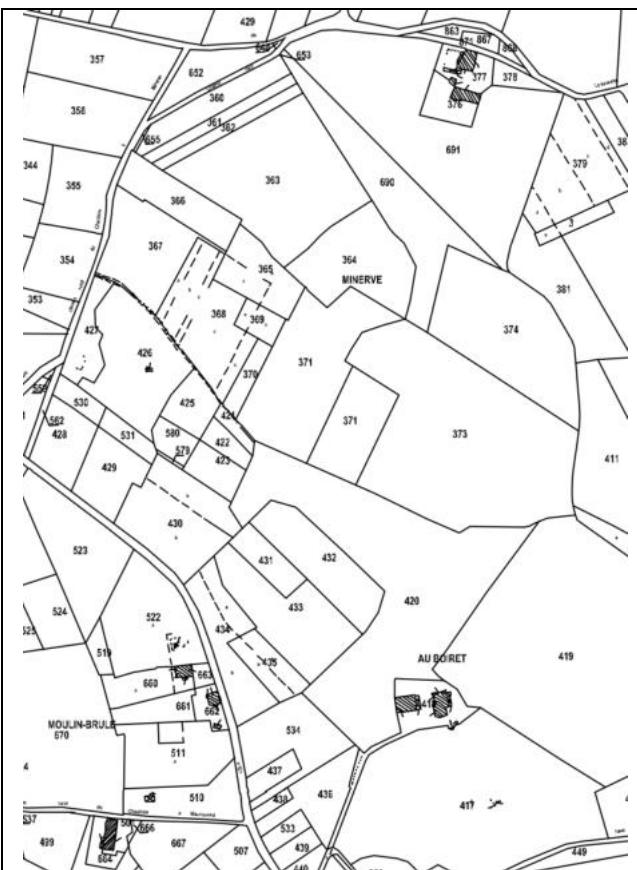
Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.

| <i>Extrait de la carte communale</i> | | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
|--------------------------------------|--|--|
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Hameau Cheyrou Ces extensions de la zone Uf au hameau Cheyrou par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant. |
| | Surfaces concernées | 5642 m ² |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent essentiellement à des espaces déjà artificialisés. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Les flux de déplacement resteront inchangés. Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées. |



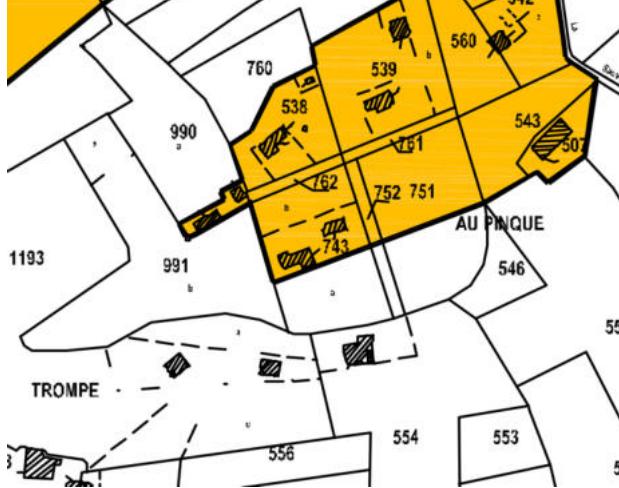
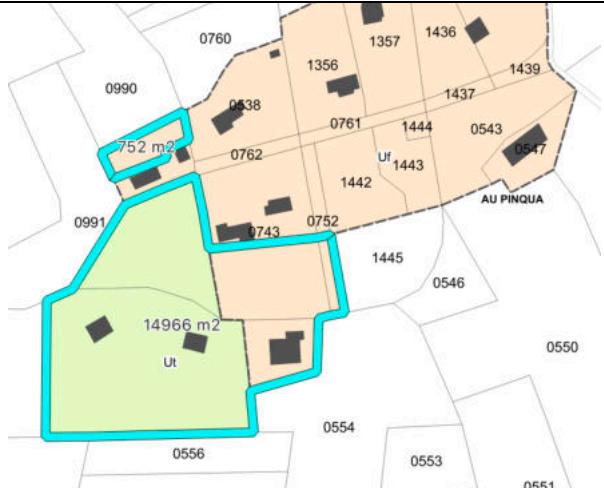
| <i>Extrait de la carte communale</i> | | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
|--------------------------------------|---|--|
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Hameau Au Bayle Ces extensions de la zone constructible Uf au hameau Au Bayle par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant. |
| | Surfaces concernées | 22 954 m ² |
| L'urbanisation envisagée | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent essentiellement à des espaces déjà artificialisés. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements | Les flux de déplacement resteront inchangés. |
| | ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées. |

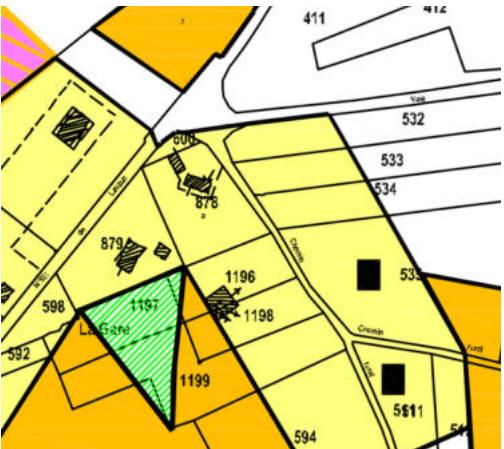
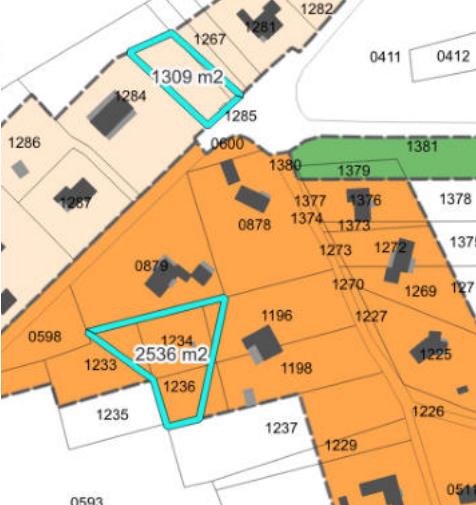
| | | |
|------------------------------------|--|---|
| |  |  <p><i>Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.</i></p> |
| | <i>Extrait de la carte communale</i> | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | <p>Hameau Monfrange</p> <p>Ces extensions de la zone constructible Ub et Ue au hameau de Monfrange par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant et le parc arboré derrière la salle des fêtes. Un potentiel d'urbanisation de 1936m² dans la zone Ub permettrait la création de 2 logements.</p> |
| | Surfaces concernées | <p>Ue : 1022 m²</p> <p>Ub : 5024 m²</p> |
| L' urbanisation envisagée...L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones ouvertes correspondent à des espaces déjà artificialisés sauf un potentiel de 1936m ² dans la zone Ub, soit une consommation d'espace limitée. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | <p>La création de logements supplémentaires entraînera une augmentation modérée du flux de déplacement.</p> <p>Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</p> |
| | Programme de logements : capacité, densité | <p>2 logements supplémentaires</p> <p>Densité de 8 à 12 logements par hectare</p> |

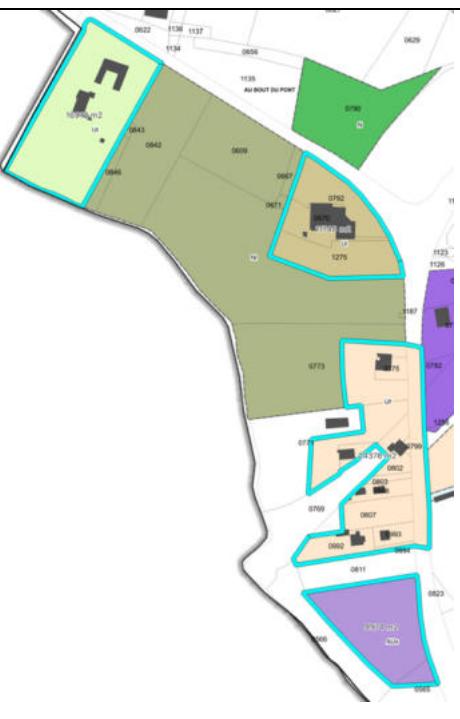


Les zones concernées par la dérogation sont entourées de bleu.

| | Extrait de la carte communale | Extrait du règlement graphique |
|--------------------------------------|---|--|
| L' urbanisation envisagée.....L142-5 | <p>Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser</p> | <p>La zone Ut à Moulin-Brûlé correspond à un camping.</p> <p>La zone Ut à Minerve correspond à un hébergement touristique en yourtes.</p> |
| | Surfaces concernées | 37 436 m ² |
| | <p>Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques</p> <p>...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace</p> <p>...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements</p> <p>...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services</p> | <p>Environ 4500 m² sont prélevés sur une parcelle déclarée au RPG de 2023 à Minerve. Aucune parcelle agricole n'est impactée à Moulin-Brûlé.</p> <p>Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements inclus dans ces zones ont une superficie très restreinte et de nombreux boisements sont présents aux alentours.</p> <p>Les zones ouvertes correspondent surtout à des espaces déjà artificialisés.</p> <p>Les infrastructures touristiques sont de dimension modeste et peuvent donc engendrer un flux de déplacement très modéré.</p> <p>Ces activités ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</p> |
| | Programme de logements : capacité, densité | / |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| |  |  |
| | <i>Extrait de la carte communale</i> | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Hameau Au Pinqua Ces extensions de la zone constructible Uf et la zone Ut au Pinqua par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour intégrer le bâti existant et les gîtes touristiques. |
| | Surfaces concernées | 15 718 m ² |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. Les zones ouvertes correspondent majoritairement à des espaces déjà artificialisés. Les flux de déplacement peuvent augmenter ponctuellement en fonction des périodes pour les activités de tourisme et de loisirs. L'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées. |

|  | |  |
|---|--|---|
| <i>Extrait de la carte communale</i> | | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | <p>Hameau de la Gare</p> <p>Ces extensions de la zone constructible Uf et la zone Ub par rapport à l'ancien document d'urbanisme correspondent à une mise à jour pour mieux intégrer le bâti existant.</p> <p>La zone Ub comprend une partie (463 m^2) d'un potentiel en extension.</p> |
| | Surfaces concernées | 3845 m^2 |
| L' urbanisation envisagée.....L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. La zone Ub concernée par la dérogation consiste aujourd'hui en un jardin arboré. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | La consommation d'espace concerne seulement 463 m^2 . |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Les flux de déplacement resteront inchangés. Ces zones ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |
| | Programme de logements : capacité, densité | Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées. |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| |  |  |
| | <i>Extrait de la carte communale</i> | <i>Extrait du règlement graphique</i> |
| | Localisation du secteur et surfaces restant à urbaniser | Hameau de la Gare AUx : Zone de projet d'implantation d'activités et d'entreprises diverses à vocation artisanale, notamment travaux publics ; Uf : Mise à jour pour intégrer le bâti existant ; UI : Projet dans l'ancienne discothèque de commerces, services de restauration et loisirs ; Ut : Manoir du Bout du Pont offrant un service de location de salles et d'hébergements pour réception et mariage. |
| | Surfaces concernées | AUx : 9974 m ² Uf : 24 378 m ² UI : 11748 m ² Ut : 16912 m ² |
| L' urbanisation envisagée....L142-5 | Ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Aucune parcelle déclarée au RPG de 2023 n'est impactée par ces zones. |
| | ...ne doit pas nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques | Les zones ouvertes ne nuisent pas aux continuités écologiques. Les boisements et périmètres environnementaux ne sont pas impactés. |
| | ...ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace | Les zones correspondent à l'emprise bâtie existante, sauf pour la zone AUx. |
| | ...ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ...et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services | Les flux de déplacement peuvent augmenter ponctuellement en fonction des périodes pour les activités de tourisme et de loisirs. L'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Programme de logements : capacité, densité</p> | <p>Toute construction nouvelle est interdite en zone Uf. Les extensions, évolutions et constructions d'annexes des habitations existantes sont autorisées.</p> <p>Les zones AUx, UI et Ut n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements.</p> |
|--|---|--|