

Département de LOT-ET-GARONNE

Agglomération d'Agen

Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de l'Agglomération d'Agen (PLUi à 31 communes)

Commune du Passage d'Agen.

Enquête publique du 14 mai au 12 juin 2025



Visuels issus d'un document de présentation produit par l'Agglomération d'Agen:

- en haut: le projet de salle d'escalade qui nécessite une modification des hauteurs des bâtiments autorisés dans le PLUi
- en bas: projet de bâtiment destiné à accueillir différentes cellules commerciales et/ou tertiaires.

RAPPORT et CONCLUSIONS

du commissaire enquêteur

Jean KLOOS
Commissaire enquêteur

Destinataires :

M. le président de l'Agglomération d'Agen
M. le président du Tribunal Administratif de Bordeaux

SOMMAIRE

I. RAPPORT

1. Le projet soumis à l'enquête	3
1.1 Objet de l'enquête publique	3
1.2 Contexte	3
1.3 Le projet urbain	4
1.4 Les modifications apportées au PLUi	6
1.5 Cadre juridique	8
1.6 Composition du dossier	9
1.7 Prise en compte de l'environnement	10
1.8 Avis des personnes publiques et réponses du maître d'ouvrage	14
1.9 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	26
2. Organisation et déroulement de l'enquête	26
2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique	26
2.2 Rencontre avec le porteur de projet et visite sur le terrain	27
2.3 Information du public et mesures de publicité	27
2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations	28
2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur	28
2.6 Clôture de l'enquête	29
2.7 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	29
3. Analyse des observations du public	29
3.1 Synthèse comptable des observations du public	29
3.2. Analyses et commentaires du commissaire enquêteur au vu des réponses du maître d'ouvrage.	29

II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III. ANNEXES

Les annexes sont indissociables du rapport

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du porteur de projet

IV. PIÈCES JOINTES

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

Pièce n° 1 : Décisions du tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur

Pièce n° 2 : Arrêté organisant l'enquête publique

Pièce n° 3 : Avis d'enquête publique

Pièce n° 4 : Insertions dans la presse (journaux Sud-Ouest et La dépêche du midi)

Pièce n° 5 : Certificat d'affichage.

Pièce n° 6 : Registre d'enquête

Pièce n° 7 : Dossier soumis à l'enquête

I. RAPPORT

1. Le projet soumis à l'enquête

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique, d'une durée de 30 jours, du 14 mai 2025 à 9 h 00 au 12 juin 2025 à 17 h 00, porte sur le projet de modification de droit commun n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Agglomération d'Agen sur la commune du Passage d'Agen.

Cette modification est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet urbain comportant une salle d'escalade dont la hauteur du bâtiment, 21 m, dépasse la valeur maximale autorisée dans le règlement du PLUi (12 m).

Maitrise d'ouvrage

L'Agglomération d'Agen qui est compétente en matière d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire est le porteur de projet de cette modification du PLUi.

1.2 Contexte

L'agglomération d'Agen.

L'agglomération d'Agen qui se compose de 44 communes et compte 101 365 habitants est située au Sud du département du Lot-et-Garonne, entre Toulouse (107 km) et Bordeaux (132 km). Cette proximité lui permet d'entretenir des relations étroites avec ces deux métropoles, en tant que pôle intermédiaire sur l'axe de flux économiques de la vallée de la Garonne. Elle constitue le principal pôle urbain au sein du réseau de villes du département : Villeneuve sur Lot, Tonneins, Marmande, Nérac...

Le PLUi et ses évolutions

L'Agglomération d'Agen est compétente depuis 2010 en matière de planification de l'urbanisme. C'est à ce titre que la collectivité a approuvé en 2013 son premier PLU intercommunal sur les 12 communes de son périmètre initial. L'extension de son territoire à 29 communes, puis à 31, a conduit la collectivité à engager la révision générale du PLUi en 2016 et en 2017.

Le PLUi actuellement en vigueur est celui qui a été approuvé le 22 juin 2017 sur 31 communes : Agen, Astaffort, Aubiac, Bajamont, Boé, Bon-Encontre, Brax, Castelculier, Caudecoste, Colayrac Saint Cirq, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Laplume, Layrac, le Passage d'Agen, Marmont-Pachas, Moirax, Pont du-Casse, Roquefort, Saint-Caprais-de-Lerm, St-Hilaire-de-Lusignan, St-Nicolas-de-la-Balmerme, St-Pierre-de-Clairac, Saint-Sixte.

commerciales et/ou tertiaires.



Projet de commerces multiservices

	<p>Equipements existants</p> <p>A: Centre culturel, B: Intermarché</p> <p>Le projet:</p> <p>1: Salle d'escalade (hauteur 21 m)</p> <p>2: Commerces (1 seul niveau)</p>
<p>Plan d'ensemble du projet urbain (extrait de la note de présentation)</p>	

Les élus souhaitent que cette opération s'intègre au mieux dans le tissu urbain du secteur par la création de voies de liaison et de desserte, de tampons paysagers, et par la maîtrise des eaux pluviales, et l'amélioration du stationnement. Ces orientations sont définies dans une l'une des pièces du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée ci-après.

La réalisation de ce projet nécessite une adaptation du règlement du PLUi pour permettre la réaliser du bâtiment d'escalade d'une hauteur de 21 m.

1.4 Les modifications apportées au PLUi

Cette modification de droit commun n°5 a pour objet principal de permettre la réalisation du bâtiment d'escalade, dont la hauteur de 21 m dépasse la hauteur maximale autorisée (12 m) dans le règlement du PLUi en vigueur.

Le projet de modification entraîne les changements suivants dans le dossier de PLUi applicable :

- L' exposé des motifs figurant dans le dossier complétera le rapport de présentation du PLUi en explicitant les différentes modifications ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les modifications dans le règlement graphique ;
- Les modifications dans le règlement écrit.

Les autres pièces du PLUi n'ont pas été modifiées.

Modifications apportées au Règlement graphique

Règlement graphique – Avant la modification de droit commun n°5



Illustration 1: Règlement graphique avant la modification de droit commun ; UrbaDoc Badiane 2024

Avant la modification de droit commun n°5 du PLU	Les terrains concernés par le projet sont classés en Ub et 1AUb
---	---

Règlement graphique – Après la modification de droit commun n°5



Illustration 2: Règlement graphique après la modification de droit commun ; UrbaDoc Badiane 2024

Après la modification de droit commun n°5 du PLU

Les terrains concernés par le projet sont classés en 1AUB

4

Modifications apportées au règlement écrit

Seule la hauteur maximale de construction de l'article 1AU10 du règlement écrit a été modifiée et portée de 12 à 21 m pour permettre la construction du bâtiment d'escalade sur les parcelles cadastrées section B n° 5923, B n° 4014, B n° 4013p, B n° 5958, B n°5607, B n° 5587 et B n° 5956. Les autres articles ne sont pas modifiés.

Un règlement consolidé sera ajouté au dossier d'approbation de la modification de droit commun n°5 du PLUi.

Modifications apportées aux OAP

Les principes d'aménagement sont exposés ci-après :

- Le site du projet sera connecté au giratoire existant sur l'avenue de Consuegra avec, d'une part, une liaison avec la zone commerciale (INTERMARCHE) et, d'autre part, une liaison routière avec la rue de la Bénazie.
- Créer des cheminements doux au sein de la zone et entre le rond-point et la rue de la Bénazie ;
- Privilégier la végétalisation des voies de desserte ;
- Créer des places de stationnement, sachant que des places de stationnement public existent dans la rue de la Bénazie et pourront être utilisées dans le cadre des nouvelles constructions ;
- Créer deux tampons paysagers en limite avec les habitations présentes à l'est et au sud de la zone : tampon d'une largeur de 5 à 10 m à l'Est et tampon d'une largeur de 5 m au Sud ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales.



Schéma d'aménagement ; UrbaDoc Badiane 2024

1.5 Cadre juridique

Le document d'urbanisme en vigueur

le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur sur la commune du Passage a été approuvé le 22 juin 2017 sur 31 communes, incluant la commune du Passage.

Procédure de modification de droit commun

Les principaux textes de référence sont les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Extrait de l'article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Extrait de l'article L.153-40

“ Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.”

Extrait de l'article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du

titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Extrait de l'article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Extrait de l'article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Evaluation environnementale

Conformément à l'avis rendu le 28 janvier 2025 par la MRAe Nouvelle-Aquitaine, le projet de modification n°5 du PLUi de la communauté d'agglomération d'Agen ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale.

Arrêt du projet de modification

Par un arrêté du 12 avril 2025, le président de l'Agglomération d'Agen a prescrit la procédure de modification n°5 du PLUi.

Enquête publique

Le projet de modification n°5 du PLU de l'Agglomération d'Agen est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'arrêté du 23 avril 2025 pris par le président de l'Agglomération d'Agen a défini les modalités d'organisation de l'enquête en application du code de l'Environnement.

1.6 Composition du dossier

Le dossier faisant l'objet de la présente enquête publique a été réalisé par le bureau d'études spécialisé dans la réalisation de documents d'urbanisme UrbaDoc, 1 rue des Lavandes 32220 Lombez.

Il comporte les pièces suivantes:

0. Sommaire (1 page)
1. Note de présentation (9 pages)
2. Exposé des motifs (40 pages)
3. Règlement graphique avant la modification de droit commun n° 5 (1 page)
4. Règlement graphique après la modification de droit commun n°5 (1 page)

5. Avis des personnes publiques consultées (10 page)
6. Mémoire en réponse aux avis des services (3 page)

Ces documents ont été complétés par un registre d'enquête, l'arrêté organisant l'enquête publique et l'avis d'enquête. Le dossier, qui comporte 65 pages, est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme et du code de l'Environnement. Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

1.7 Prise en compte de l'environnement

Le projet se situe au sein d'une zone d'activités économiques à l'Est de la commune du Passage. Des habitations sont présentes au Sud et à l'Est de celle-ci. Un centre commercial borde la zone à l'Ouest et le parking du centre culturel au Nord.

Le secteur d'implantation des bâtiments projetés, actuellement une friche herbacée, est très urbanisé, proche à la fois des centres villes du Passage et d'Agen. Il est essentiellement marqué par la proximité de la Garonne distante de 300 m.

Le dossier mentionne l'existence de plusieurs zones de protection réglementaire, d'inventaires écologiques ou de servitudes sur, ou à proximité du site, en particulier:

- Les ZNIEFF « Frayère d'aloses d'Agen » et Frayères à esturgeons de la Garonne » sont incluses dans le site Natura 2000 de la Garonne et se situent à proximité de la zone de projet (environ 200 m).
- Plusieurs risques naturels affectent le site et font l'objet de servitudes d'utilité publique: le PPRN inondation par la Garonne, le PPRN retrait-gonflement des sols argileux.

L'exposé des motifs conclut ainsi le chapitre consacré à l'environnement;

“La zone de projet ne comporte pas d'éléments de continuité écologique ni ne constitue un habitat favorable dont la disparition serait susceptible d'impacter les espèces présentes sur les périmètres environnementaux proches.”

et, en ce qui concerne le risque naturel retrait-gonflement des sols argileux

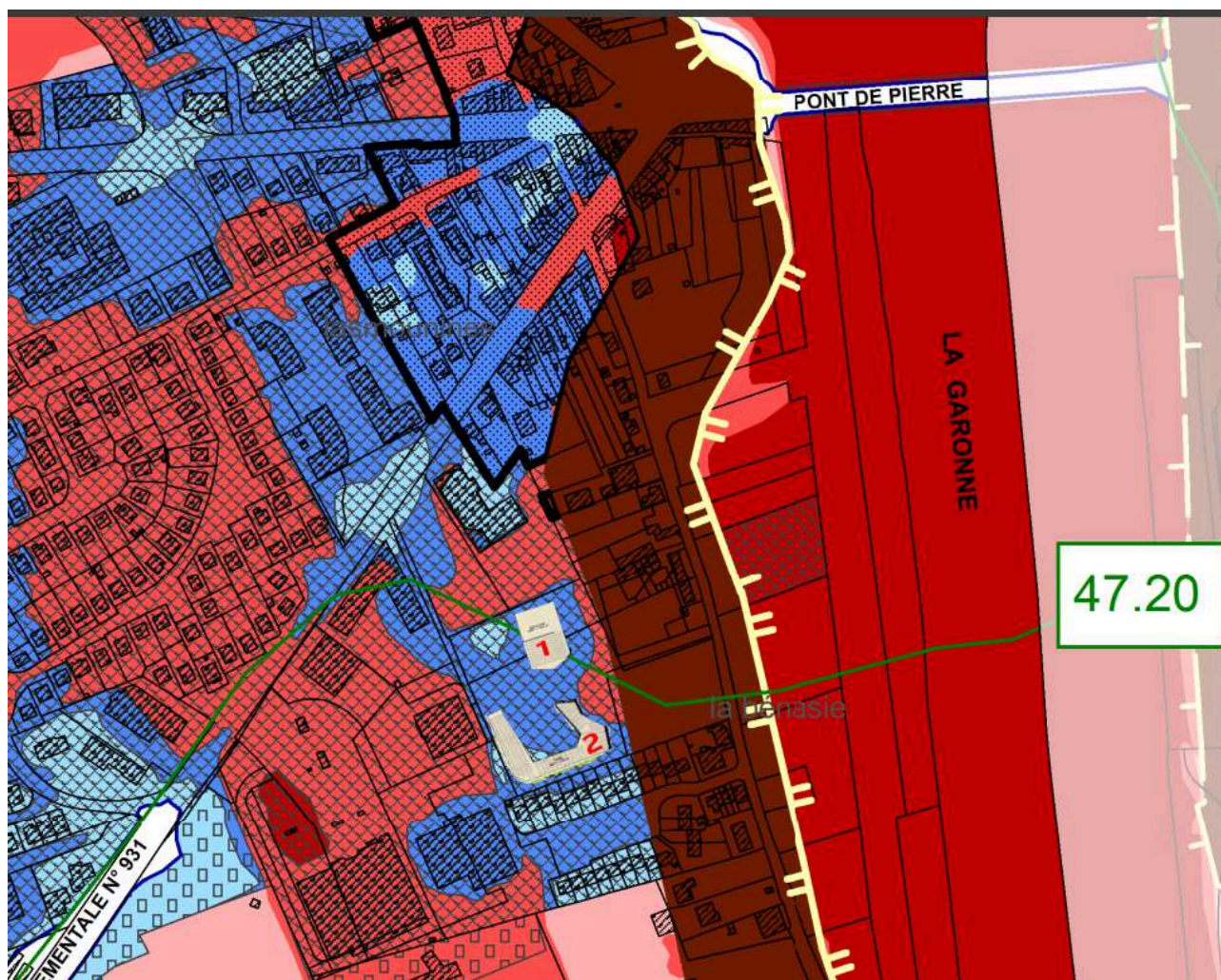
“Le projet respectera le règlement du PPR.”

Cette conclusion omet de mentionner le risque d'inondation qui constitue la principale contrainte pour l'implantation du projet urbain.

Le risque d'inondation

Les deux bâtiments projetés sont situés dans la zone **bleu foncé, tramé 4**, du règlement du PPRi.

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés où l'aléa est moyen (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1 m sans courant). Le tramé 4 correspond à des secteurs déjà urbanisés et donne lieu à des adaptations du règlement de la zone.



Représentation schématique de l'implantation des bâtiments par rapport au règlement du PPRi

(assemblage réalisé à partir des cartes du PPRi et du schéma d'aménagement figurant au dossier)

La cote de la crue de référence du lieu est 47,20 m (crue de 1875), le site Geoportail indique une altitude moyenne du terrain naturel de 46,20 m, ce qui correspond à une hauteur d'eau de 1 m.

Le règlement de cette zone bleu foncé comporte plusieurs interdictions, en particulier:

- Les sous-sols
- Les stockages sous la cote de référence de produits polluants ou toxiques
- Le positionnement des biens vulnérables et/ou coûteux en dessous de la cote de référence

Des prescriptions particulières s'appliquent aux travaux autorisés, en particulier:

- Le règlement impose une cote pour les planchers accueillant des biens vulnérables et/ou coûteux.
- Les clôtures et haies doivent être ajourées et ne pas dépasser 2 m de hauteur.
- Les bâtiments de grandes dimensions doivent être conçus et orientés pour limiter leur vulnérabilité et l'aggravation des risques pour le voisinage.

1.8 Avis des personnes publiques et réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage et les différents avis des personnes publiques sont exposés dans les pièces 5 et 6 du dossier.

Une synthèse de ces documents est reproduits ci-dessous.

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

La MRAE a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Avis de l'Etat et réponses du maître d'ouvrage

Des extrait de l'avis de l'Etat sont présentés ci-dessous avec les réponses du maitre d'ouvrage.

Avis de l'Etat relatif au zonage

s'agissant du projet de complexe sportif: le zonage 1AUb envisagé n'est pas adapté. Ce secteur peut être maintenu en zone U (Ub) car l'urbanisation de la zone est effective. Un zonage en zone U, éventuellement indicé (Ubx) pour réglementer spécifiquement ce secteur, est donc préconisé.

Au nord du projet, le zonage de la parcelle du centre culturel, qui n'est pas concerné par le projet ne doit pas être modifié et doit rester en zone Ub.

Je vous rappelle que le Code de l'urbanisme permet la création d'OAP en zones U ou AU.

Réponse du maître d'ouvrage

L'arrêté prescrivant la modification de droit commun n°5 indique de classer en zone 1AUb et de créer une OAP sur les parcelles cadastrées section B n° 5923, B n° 4014, B n° 4013p, B n° 5958, B n°n5607, B n° 5587 et B n° 5956. Il est vrai que la parcelle se trouvant à l'intérieur de la zone urbaine, les parcelles auraient pu être classées en zone Ub. Nous avons privilégié le classement en zone AUb en raison de la superficie du terrain et afin de réaliser une OAP sur l'unité foncière et les constructions aux alentours. Le classement en zone AUb sera maintenu

Avis de l'Etat relatif à l'insertion paysagère

D'autre part, compte tenu de la situation du projet en lisière d'un tissu urbain d'habitat dense, il est attendu que le règlement de la zone ou, à défaut, les préconisations de l'OAP imposent un traitement qualitatif affirmé des franges afin de limiter les effets de

covisibilité du projet et d'en assurer une réelle insertion paysagère.

Réponse du maître d'ouvrage

Le dossier comporte une OAP faisant état de zones tampons paysagères permettant de réduire l'impact visuel du bâtiment. La municipalité a travaillé avec les architectes paysagistes conseil de la DDT et les porteurs de projet. L'OAP pourra être modifiée à la suite de l'enquête publique si nécessaire pour renforcer l'insertion paysagère.

Avis de l'Etat relatif à la création d'une voie en zone N

Ensuite, le projet prévoit à l'est un accès par une voie implantée en zone Nj, sans lien dûment établi avec la vocation de la zone naturelle, aussi cette voie ne peut pas y être autorisée. Si celle-ci devait être maintenue, elle devrait se situer en zone U ou AU, or la réduction d'une zone naturelle ne peut être réalisée dans le cadre de la présente procédure, cela nécessiterait d'engager une révision du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage

La voie implantée en zone Nj est déjà prévue dans le PLUi à 31 communes. Elle se traduit par un emplacement réservé au bénéfice de la commune du Passage d'Agen. Il y a un emplacement réservé (PA 5) sur le PLUi approuvé pour la création d'une voie urbaine de liaison La Ville-La Bénazie. L'OAP matérialise cette création de voirie. L'exposé des motifs précisera la préexistence de cet emplacement réservé.

Avis de l'Etat relatif à la création d'une magasin de bricolage

Enfin, il apparaît, dans la représentation graphique fournie, à proximité immédiate du projet sportif, l'implantation d'un commerce de bricolage dont il n'est pas fait mention explicitement par ailleurs. Selon le règlement en vigueur du PLUi, le secteur impacté devrait ainsi être reclassé en zone Ux (zone urbaine à vocation d'activités).

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet a évolué. Il n'y aura plus de M. BRICOLAGE. Le projet, sur sa partie sud a été modifié. Un nouvel aménagement est en cours de définition. L'exposé des motifs sera modifié en ce sens.

Avis de l'Etat relatif au stationnement

Par ailleurs, s'agissant des espaces dédiés au stationnement de véhicules, les obligations d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement, imposées par les articles L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux bâtiments à usage commercial de plus de 500 m² d'emprise au sol et faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er janvier 2024. De plus, Par ailleurs, l'article 40 de la loi APER (n° 2023-175 du 10 mars 2023) impose aux parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1 500 m² d'intégrer au moins sur la moitié de leur superficie des ombrières comportant un dispositif de production d'énergies renouvelables. Cette mesure s'applique aux parcs extérieurs dont la demande

d'autorisation d'urbanisme est déposée à compter du 1er décembre 2024.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette obligation réglementaire sera prise en compte au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, cette précision pourra être apportée dans l'OAP.

Avis émis par les autres personnes publiques

Avis de la Chambre d'agriculture de Lot et Garonne

Avis favorable

Avis de la communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

Pas d'observations.

Avis de L'Agence Regionale de Sante

Au vu des informations contenues dans le dossier, l'ARS n'identifie pas d'enjeu sanitaire. Cependant, le projet se trouve en zone inondable. Il conviendra de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi). Également, à toute fin utile, vous trouverez ci-joint le Porter à connaissance relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération d'Agen, datant d'août 2023.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PPR Inondation de la Garonne est pris en compte dans le projet qui est en grande partie en secteur bleu tramé 4. La prise en compte de cet aléa sera analysée au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis de l'Architecte des Bâtiments De France

L'ABF n'a pas de remarques particulières à formuler

Commentaires du commissaire enquêteur

Contrairement à ce qu'indique la réponse du maître d'ouvrage, le PPR inondation n'est pas explicitement pris en compte dans le dossier. En outre, le secteur concerné n'est pas bleu tramé 4 mais est bleu foncé, tramé 4. Ce n'est pas un point de détail, il s'agit de l'enjeu environnemental majeur de ce projet dont la prise en compte est susceptible d'impacter fortement la conception du projet définitif.

L'abandon du projet M.Bricolage n'a pas fait l'objet d'une modification de l'exposé des motifs car la DDT a déconseillé de modifier un projet arrêté, déjà transmis pour avis aux PPA. La note de présentation, ajoutée pour l'enquête publique a permis d'actualiser le dossier sur un élément de contexte qui ne change pas les motifs et les modalités de la modification du PLUi.

1.9 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises pour l'instruction des projets de modification de droit commun des PLU (cf les pièces énumérées au chapitre 1.6 décrivant la composition du dossier).

La présence d'un sommaire, d'une note de présentation et la numérotation des pièces facilite la lisibilité du dossier.

Cependant, la compréhension de sa pièce maîtresse, l'exposé des motifs, est altérée par de longs exposés disproportionnés par rapport aux enjeux du projet, en particulier pour ce qui concerne la démographie, l'habitat, l'agriculture.

A l'inverse, les enjeux les plus forts du projet, impacts paysagers, risque d'inondation, auraient mérité plus d'approfondissements.

Ainsi, les conclusions de certaines parties de "l'exposé des motifs" sont insuffisantes ou discutables:

Concernant l'impact sur le paysage la conclusion est:

"Dans l'ensemble, le projet n'aura donc pas d'impact sur le paysage, le bâti et les constructions alentours, grâce au tampon paysager et puisque le secteur comporte déjà des bâtiments hauts."

Ce qui est surprenant compte tenu des 21 m de haut du bâtiment d'escalade

Concernant les risques naturels

Le paragraphe qui traite ce sujet se borne à énumérer les différents risques naturels présents et à propos du risque de retrait-gonflement des sols argileux, à conclure:

"Le projet respectera le règlement du PPR." (celui des argiles). Alors que ce risque est pratiquement sans incidences pour les constructions prévues. Il aurait fallu, par contre, évoquer les contraintes fortes imposées par le PPR inondation (décrites ci-dessus au chapitre 1.7) et, bien sûr, confirmer que le projet respecterait ce PPR.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par décision portant le numéro N° E25000025/33 du 13/02/2025, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° 2025 AG 79 du 23/04/2025 du président de l'Agglomération d'Agen .

Cette enquête a débuté le 14 mai 2025 à 9h00 et s'est achevée le 12 juin 2025 à 17h00, soit une durée de 30 jours.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates et la durée de l'enquête (article 1), l'identité et les permanences du commissaire enquêteur (article 2), la consultation du dossier d'enquête, le recueil des observations du public (article 3), la publicité de l'enquête (article 4), la clôture de l'enquête (article 5), la rédaction du rapport d'enquête et des conclusions, la consultation du rapport et des conclusions (article 6), la décision au terme de l'enquête (article 7), l'exécution de l'arrêté (article 8).

Complétude du dossier

Après avoir pris connaissance de la composition du dossier, J'ai recommandé à M.Marc BANEL, chargé d'études au Service Planification de l'Agglomération d'Agen, représentant de la maîtrise d'ouvrage, de compléter le dossier initial en vue de sa mise à disposition du public en ajoutant les pièces suivantes:

- Un sommaire des pièces du dossier
- Une note de présentation facilitant la lecture du dossier et permettant d'actualiser la présentation du projet..

Ces modifications ont été apportées au dossier soumis à l'enquête publique.

2.2 Rencontre avec le porteur de projet et visite sur le terrain

J'ai rencontré, une première fois, M.Marc BANEL le 19 mars 2025. Au cours de la réunion à laquelle participait en visioconférence le responsable du bureau d'études UrbaDoc, M.Etienne Badiane, le projet m'a été présenté.

Une deuxième réunion à laquelle participaient M.Banel et M.Jean Bernard GUIBERT Directeur Général des Services de la Mairie du Passage d'Agen, a permis de clarifier la consistance du projet (abandon du projet M.Bricolage, remplacé par un bâtiment de commerces et services) et de définir le contenu de la note de présentation.

A l'issue de cette réunion, une visite sur les lieux a permis de visualiser l'implantation des bâtiments projetés et l'aménagement des abords.

2.3 Information du public et mesures de publicité

- Affichage à la mairie du Passage et sur les sites internet de l'Agglomération d'Agen et de la commune du Passage.

L'information du public a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête qui a été publié sur le site internet de l'Agglomération d'Agen et sur celui de la commune, et affiché à la mairie du Passage d'Agen ainsi que sur les lieux du projet sous la forme de 2 affiches au format A2 sur fond jaune 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

- Justification de l'affichage

Un certificat d'affichage établi par le président de l'Agglomération d'Agen atteste de l'affichage de l'avis d'enquête (pièce jointe n°5).

- *insertion dans la presse*

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, Sud-Ouest et La Dépêche du Midi, à deux reprises,

Sud-Ouest

- 1ère parution : le 26 avril 2025
- 2ème parution : le 20 mai 2025

La Dépêche du Midi.

- 1ère parution : le 28 avril 2025
- 2ème parution : le 19 mai 2025

- *Courrier adressé aux habitants du quartier*

Au cours de la réunion de remise du PV de synthèse, M. Guibert, directeur général des services de la commune du Passage, a précisé que les habitants du quartier ont été informés de la tenue de l'enquête publique par un courrier qui leur a été adressé personnellement.

2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment (§ 1.6), ainsi que le registre de recueil des observations étaient consultables et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie du Passage d'Agen pendant les heures habituelles d'ouverture des bureaux; du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30.

Le public pouvait également consigner ses observations et, propositions :

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de l'Agglomération d'Agen, 8 rue André Chénier, 47916 Agen cedex 9.
- Par courriel à l'adresse suivante : commission-enquete-plui@agglo-agen.fr

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues:

A la mairie du Passage d'Agen aux jours et heures suivants :

- **Mercredi 14 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,**
- **Mardi 27 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,**
- **Jeudi 12 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.**

2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur

La salle du conseil municipal, située au rez - de -chaussée de la mairie du Passage, était mise à ma disposition lors des permanences. Les pièces du dossier m'étaient remises avant chaque début de permanence.

2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin le 12 juin 2025 à 17 heures.
J'ai clos le registre d'enquête le lendemain.

2.7 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

En application de l'arrêté du président de l'Agglomération d'Agen du 23 avril 2025 organisant l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Mme Julie DERROY, Chef de service « Planification, Agriculture et Coopération » et à M.Marc Banel, le 17 juillet 2024 (annexe n° 1). Assistaient également à cette réunion M. BONNET, Vice-Président en charge du PLUi, présent en visioconférence, ainsi que M. Guibert qui représentait les services de la commune du Passage.

A cette occasion, j'ai rendu compte du déroulement de l'enquête et j'ai fait part de mes questions. J'ai sollicité une réponse, dans un délai de quinze jours, aux questions posées.

La réponse du maître d'ouvrage m'a été transmise par courriel le 26 juin 2025 (annexe n° 2), elle est intégrée dans l'analyse et les commentaires de la partie suivante du rapport.

3. Analyse des observations du public

3.1 Synthèse comptable des observations du public

Je n'ai reçu aucune visite au cours des permanences.

Aucune observation du public n'a été formulée, sous quelque forme que ce soit.

3.2. Analyses et commentaires du commissaire enquêteur au vu des réponses du maître d'ouvrage.

Malgré la publicité réglementaire qui a accompagné cette enquête publique, les panneaux d'affichage installés sur les lieux d'implantation du projet, aucune observation du public n'a été formulée et je n'ai reçu aucune visite pendant les permanences assurées à la mairie du Passage.

Le public du quartier qui avait participé, en septembre 2024, à la réunion d'information présentant le projet initial comportant deux bâtiments, l'un pour l'activité d'escalade, l'autre pour un magasin M.Bricolage, a probablement pris connaissance, avec soulagement de l'abandon de ce magasin de bricolage dont plusieurs riverains craignaient les nuisances.

Cette absence de réaction du public traduit donc, selon moi, une acceptation tacite du projet actuel. En particulier la construction d'un bâtiment de 21 m de haut ne paraît pas soulever d'objections.

M. Guibert, lors de la réunion de remise du PV de synthèse a confirmé cette interprétation en précisant qu'un courrier avait été adressé aux habitants du quartier pour les informer de l'organisation d'une enquête publique.

En l'absence d'observations du public, le PV de synthèse ne comporte que les questions posées par le commissaire enquêteur.

Questions du commissaire enquêteur

1ère Question

Le projet de réalisation de deux bâtiments, l'un pour l'escalade, l'autre pour des activités commerciales et des services est-il confirmé ? Dans l'affirmative, à quelle échéance leur mise en service est-elle prévue ?

Réponse de l'Agglomération d'Agen :

“Le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête publique est bien confirmé et n'a pas évolué. Le 17 juin 2025, le Conseil Municipal de la commune du Passage d'Agen a délibéré sur la cession de la parcelle qui permettra l'édification du bâtiment accueillant la salle d'escalade.

L'approbation de la procédure de modification de droit commun n°5 pourrait intervenir en Conseil d'Agglomération fin septembre / début octobre 2025.

La durée prévisionnelle des travaux est de 18 mois à l'issue desquels la salle d'escalade pourra être ouverte au public. “

“ En comptabilisant les délais du permis de construire et des recours contentieux, une mise en service de la salle serait effective en septembre 2027. “

2ème Question

Le projet d'aménagement des abords, en particulier le traitement paysager, est-il arrêté ? Pouvez-vous le décrire précisément ?

Réponse de l'Agglomération d'Agen :

“A ce stade de la procédure, la commune n'est pas en mesure de fournir tout ou partie de documents ou plans permettant d'apprécier le traitement paysager définitif.

Néanmoins, le lundi 31 mars 2025, la commune du Passage d'Agen a rencontré les architectes conseil de la DDT47 (Paysage et urbanisme) de l'atelier urbanisme afin d'optimiser le traitement paysager. Cette rencontre s'est faite en présence du porteur du projet : GSO PROMOTION et de son architecte.

Les remarques formulées par les 2 architectes-conseils ont porté sur une optimisation de la végétalisation des espaces qui seraient dédiés au stationnement.

Le maître d'œuvre de la Société GSO Promotion retravaille le projet en prenant en compte les remarques des architectes conseils. Au vu de l'approbation de la modification de droit commun n°5 par le Conseil d'Agglomération au mois d'octobre 2025, l'architecte de GSO PROMOTION dispose de davantage de temps pour finaliser ses dernières esquisses et en estimer les incidences sur l'équilibre financier de l'opération immobilière. "

3ème Question

L'exposé des motifs n'indique pas que le PPRi de la Garonne sera appliqué. Pouvez-vous confirmer que ce sera bien le cas ? Les porteurs de projet des bâtiments ont-ils pris connaissance des dispositions qui seront imposées par le règlement de la zone bleu foncé tramé 4 du PPRi ?

Réponse de l'Agglomération d'Agen :

"Le projet dans son intégralité appliquera et respectera les prescriptions du PPR Inondation de la Garonne.

Le quartier « La Ville », objet de la modification de droit commun N°5, est impacté par le secteur Bleu, Bleu foncé et Rouge tramé 4 du PPR Inondation de la Garonne. La trame 4 englobe « les secteurs urbanisés autres que centres urbains, ZAC (existantes et/ou mixtes) et secteurs d'équipements ».

Le porteur de projet a connaissance de cette contrainte et devra déposer un Permis de construire conforme au règlement du PPR Inondation de la Garonne notamment En zone Bleu et Bleu Foncé tramé 4 : " (voir extrait du règlement dans l'annexe 1).

"Par ailleurs, la commune du Passage d'Agen confirme que l'aménagement projeté du secteur «la Ville » ne supportera aucune construction sur la zone classée rouge tramé 4 du PPR inondation de la Garonne. "

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses détaillées fournies par l'Agglomération d'Agen complètent certains aspects du dossier (échancier du projet et traitement des abords) et permettent de lever des doutes sur un point ambigu (prise en compte du PPR inondation)

Fait à Boé le 4 juillet 2025



Le commissaire enquêteur
Jean KLOOS

Département de LOT-ET-GARONNE

Agglomération d'Agen

Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de l'Agglomération d'Agen (PLUi à 31 communes)
Commune du Passage d'Agen.
Enquête publique du 14 mai au 12 juin 2025



Visuels issus d'un document de présentation produit par l'Agglomération d'Agen:

- en haut: le projet de salle d'escalade qui nécessite une modification des hauteurs des bâtiments autorisés dans le PLUi
- en bas: projet de bâtiment destiné à accueillir différentes cellules commerciales et/ou tertiaires.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean KLOOS
Commissaire enquêteur

Destinataires :

- M. le président de l'Agglomération d'Agen
- M. le président du Tribunal Administratif de Bordeaux

SOMMAIRE

1- LE PROJET	3
1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	3
Le projet urbain à l'origine de la modification du PLUi	4
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	4
1.4 CADRE JURIDIQUE	5
1.5 AVIS DES SERVICES ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	5
1.6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER	7
2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
2.1 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
2.2 INFORMATION DU PUBLIC	8
2.3 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	8
3- BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
4- BILAN FINAL	9
AVIS	11

1- LE PROJET

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique, d'une durée de 30 jours, du 14 mai 2025 à 9 h 00 au 12 juin 2025 à 17 h 00, a porté sur le projet de modification de droit commun n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Agglomération d'Agén sur la commune du Passage d'Agén. Cette modification est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet urbain comprenant une salle d'escalade dont la hauteur du bâtiment, 21 m, dépasse la valeur maximale autorisée dans le règlement du PLUi (12 m).

Maîtrise d'ouvrage



L'Agglomération d'Agén qui est compétente en matière d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire est le porteur de projet de cette modification du PLUi.

1.2 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet de modification entraîne les changements suivants dans le dossier de PLUi :

- L'exposé des motifs figurant dans le dossier complètera le rapport de présentation du PLUi en explicitant les différentes modifications ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - Les modifications dans le règlement graphique ;
 - Les modifications dans le règlement écrit.
- Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

Modifications apportées au Règlement graphique

 Le plan d'urbanisme avant la modification. Les parcelles concernées par le projet sont classées en Ub (orange) et 1AUB (jaune).	 Le plan d'urbanisme après la modification. Les parcelles concernées par le projet sont classées en 1AUB (jaune).
Avant la modification Les terrains concernés par le projet sont classés en Ub et 1AUB	Après la modification Les terrains concernés par le projet sont classés en 1AUB

Modifications apportées au règlement écrit

Seule la hauteur maximale de construction de l'article 1AU10 du règlement écrit a été modifiée et portée de 12 à 21 m pour permettre la construction du bâtiment d'escalade sur les parcelles cadastrées section B n° 5923, B n° 4014, B n° 4013p, B n°

5958, B n°5607, B n° 5587 et B n° 5956. Les autres articles ne sont pas modifiés.

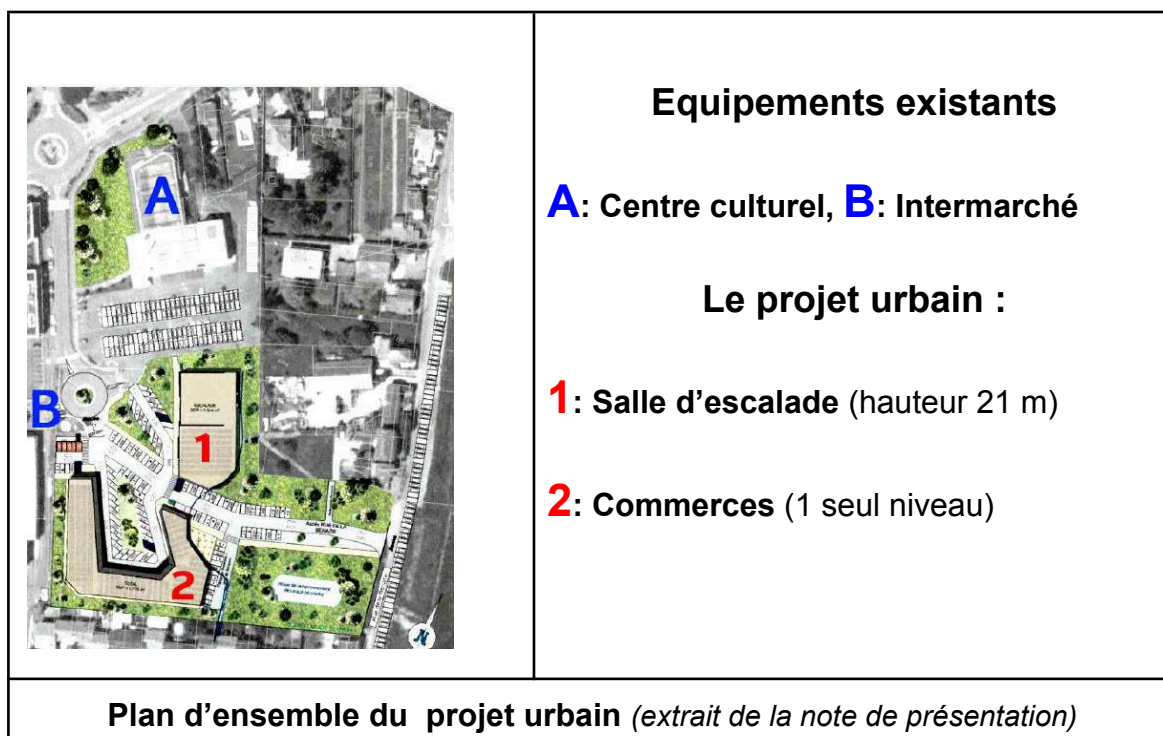
Modifications apportées aux OAP

Les principes d'aménagement sont exposés ci-après :

- Le site du projet sera connecté au giratoire existant sur l'avenue de Consuegra avec, d'une part, une liaison avec la zone commerciale (INTERMARCHE) et, d'autre part, une liaison routière avec la rue de la Bénazie.
- Créer des cheminements doux au sein de la zone et entre le rond-point et la rue de la Bénazie ;
- Privilégier la végétalisation des voies de desserte ;
- Créer des places de stationnement,
- Créer deux tampons paysagers en limite avec les habitations présentes à l'Est et au Sud de la zone : tampon d'une largeur de 5 à 10 m à l'Est et tampon d'une largeur de 5 m au Sud ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

Le projet urbain à l'origine de la modification du PLUi

Un premier projet urbain présenté aux riverains le 25 septembre 2024 en présence des porteurs du projet, GSO et CLIMB'ZONE (pour la salle d'escalade) consistait à réaliser une salle d'escalade et un magasin Mr Bricolage à proximité immédiate du centre culturel et du magasin Intermarché. Le projet porté actuellement par la société GSO a évolué, le magasin Mr Bricolage est abandonné et remplacé par un bâtiment de 1 500 m2 sur un seul niveau destiné à accueillir différentes cellules commerciales et/ou tertiaires.



1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier faisant l'objet de l'enquête publique a été réalisé par le bureau d'études 'UrbaDoc, il comporte les pièces suivantes:

0. Sommaire (1 page)
1. Note de présentation (9 pages)
2. Exposé des motifs (40 pages)
3. Règlement graphique avant la modification de droit commun n° 5 (1 page)
4. Règlement graphique après la modification de droit commun n°5 (1 page)
5. Avis des personnes publiques consultées (10 page)
6. Mémoire en réponse aux avis des services (3 page)

Ces documents ont été complétés par un registre d'enquête, l'arrêté organisant l'enquête publique et l'avis d'enquête.

1.4 CADRE JURIDIQUE

Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur sur la commune du Passage a été approuvé le 22 juin 2017. Il porte sur 31 communes.

Procédure de modification de droit commun

Les principaux textes de référence sont les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

Evaluation environnementale

Conformément à l'avis rendu le 28 janvier 2025 par la MRAe, le projet de modification n°5 du PLUi ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale.

Arrêt du projet de modification

Par un arrêté du 12 avril 2025, le président de l'Agglomération d'Agen a prescrit la procédure de modification n°5 du PLUi.

Enquête publique

L'arrêté du 23 avril 2025 pris par le président de l'Agglomération d'Agen a défini les modalités d'organisation de l'enquête en application du code de l'Environnement.

1.5 AVIS DES SERVICES ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La MRAE a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Avis de l'Etat

➤ zonage

Le zonage 1AUb envisagé n'est pas adapté. Ce secteur peut être maintenu en zone

U (Ub) car l'urbanisation de la zone est effective. Au nord du projet, le zonage de la parcelle du centre culturel, qui n'est pas concerné par le projet, ne doit pas être modifié et doit rester en zone Ub.

Réponse du maître d'ouvrage

Nous avons privilégié le classement en zone AUb en raison de la superficie du terrain et afin de réaliser une OAP sur l'unité foncière et les constructions aux alentours. Le classement en zone AUb sera maintenu

insertion paysagère

Il est attendu que le règlement de la zone ou, à défaut, les préconisations de l'OAP imposent un traitement qualitatif affirmé des franges afin de limiter les effets de covisibilité du projet et d'en assurer une réelle insertion paysagère.

Réponse du maître d'ouvrage

Le dossier comporte une OAP faisant état de zones tampons paysagères permettant de réduire l'impact visuel du bâtiment. La municipalité a travaillé avec les architectes paysagistes conseil de la DDT et les porteurs de projet. L'OAP pourra être modifiée à la suite de l'enquête publique si nécessaire pour renforcer l'insertion paysagère.

création d'une voie en zone N

le projet prévoit à l'est un accès par une voie implantée en zone Nj, sans lien dûment établi avec la vocation de la zone naturelle, aussi cette voie ne peut pas y être autorisée. Si celle-ci devait être maintenue, elle devrait se situer en zone U ou AU, or la réduction d'une zone naturelle ne peut être réalisée dans le cadre de la présente procédure, cela nécessiterait d'engager une révision du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage

La voie implantée en zone Nj est déjà prévue dans le PLUi à 31 communes. Elle se traduit par un emplacement réservé au bénéfice de la commune du Passage d'Agen. Il y a un emplacement réservé (PA 5) sur le PLUi approuvé pour la création d'une voie urbaine de liaison La Ville-La Bénazie. L'OAP matérialise cette création de voirie. L'exposé des motifs précisera la préexistence de cet emplacement réservé.

➤ Création d'une magasin de bricolage

Il apparaît, dans la représentation graphique fournie, à proximité immédiate du projet sportif, l'implantation d'un commerce de bricolage dont il n'est pas fait mention explicitement par ailleurs. Selon le règlement en vigueur du PLUi, le secteur impacté devrait ainsi être reclassé en zone Ux (zone urbaine à vocation d'activités).

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet a évolué. Il n'y aura plus de M. BRICOLAGE. Le projet, sur sa partie Sud, a été modifié. Un nouvel aménagement est en cours de définition. L'exposé des motifs sera modifié en ce sens.

➤ stationnement

Obligations d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement (L.171-4 du Code de la construction et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme) s'appliquent aux bâtiments à usage commercial de plus de 500 m2 d'emprise au sol et faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er janvier 2024. Par ailleurs, l'article 40 de la loi APER impose aux parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1 500 m2 d'intégrer au moins, sur la moitié de leur superficie, des ombrières comportant un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette obligation réglementaire sera prise en compte au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, cette précision pourra être apportée dans l'OAP.

Avis de L'Agence Regionale de Sante

Le projet se trouve en zone inondable. Il conviendra de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).

Réponse du maître d'ouvrage

Le PPR Inondation de la Garonne est pris en compte dans le projet qui est en grande partie en secteur bleu tramé 4. La prise en compte de cet aléa sera analysée au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1.6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises pour l'instruction des projets de modification de droit commun des PLU (cf les pièces énumérées au chapitre 1.6 décrivant la composition du dossier).

La présence d'un sommaire, d'une note de présentation et la numérotation des pièces facilite la lisibilité du dossier.

Cependant, la compréhension de sa pièce maîtresse, l'exposé des motifs, est altérée par de longs exposés disproportionnés par rapport aux enjeux du projet, en particulier pour ce qui concerne la démographie, l'habitat, l'agriculture.

A l'inverse, les enjeux les plus forts du projet, impacts paysagers, risque d'inondation, auraient mérité plus d'approfondissements.

2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par décision du 13/02/2025, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° 2025 AG 79 du 23/04/2025 du président de l'Agglomération d'Agen .

Cette enquête a débuté le 14 mai 2025 à 9h00 et s'est achevée le 12 juin 2025 à 17h00, soit une durée de 30 jours.

Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie du Passage d'Agen aux jours et heures suivants :

- **Mercredi 14 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,**
- **Mardi 27 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,**
- **Jeudi 12 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.**

2.2 INFORMATION DU PUBLIC

- *Affichage à la mairie du Passage et sur les sites internet de l'Agglomération d'Agen et de la commune du Passage.*

- *Justification de l'affichage:* Un certificat d'affichage établi par le président de l'Agglomération d'Agen atteste de l'affichage de l'avis d'enquête (pièce jointe n°5).

- *insertion dans la presse :* Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, Sud-Ouest et La Dépêche du Midi, à deux reprises,

- *Affichage sur les lieux au format A2 sur fond jaune*

- *Courrier adressé aux habitants du quartier*

Les habitants du quartier ont été informés par la commune de la tenue de l'enquête publique par un courrier qui leur a été adressé personnellement.

2.3 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

L'enquête a pris fin le 12 juin 2025 à 17 heures. J'ai clos le registre d'enquête le lendemain. En application de l'arrêté du président de l'Agglomération d'Agen organisant l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Mme Julie DEROY, chef de service et à M.Marc Banel, le 17 juillet 2024 (annexe n° 1). La réponse du maître d'ouvrage m'a été transmise par courriel le 26 juin 2025 (annexe n° 2),

En réponse aux trois questions posées dans le PV de synthèse, le porteur de projet apporte les précisions suivantes:

Calendrier prévisionnel: L'approbation de la modification du PLUi pourrait intervenir fin septembre / début octobre 2025. La durée prévisionnelle des travaux est de 18 mois à l'issue desquels la salle d'escalade pourra être ouverte au public en septembre 2027.

Traitement paysager des abords: le traitement paysager définitif n'est pas encore arrêté. Le maître d'œuvre de l'opération retravaille le projet en prenant en compte les remarques des architectes conseils de l'Etat venus sur place.

Prise en compte du PPR inondation: Le projet respectera les prescriptions du PPR Inondation de la Garonne. Le porteur de projet a connaissance de cette contrainte et devra

déposer un permis de construire conforme au règlement du PPR Inondation de la Garonne notamment En zone Bleu et Bleu Foncé tramé 4.

3- BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Malgré la publicité réalisée pour cette enquête, je n'ai reçu aucune visite au cours des permanences.

Aucune observation du public n'a été formulée, sous quelque forme que ce soit.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'interprète l'absence de réaction du public comme une acceptation tacite du projet actuel. En particulier la construction d'un bâtiment de 21 m de haut ne paraît pas soulever d'objections.

Lors de la remise du PV de synthèse, M.Guibert, DGS de la commune du Passage, a fait part de son accord avec cet avis en précisant que les riverains avaient été informés de l'organisation de l'enquête par un courrier personnel et en rappelant que lors de la réunion publique de présentation du projet, en 2024, les seules critiques émises concernaient le projet de construction d'un magasin M.Bricolage.

4- BILAN FINAL

L'objet de l'enquête porte principalement sur la modification de la hauteur maximale autorisée des bâtiments dans le secteur proche du centre culturel de la commune du Passage. afin de permettre la réalisation d'une salle d'escalade d'une hauteur de 21 m (au lieu des 12 m autorisés actuellement).

Les modifications à apporter au PLUi sont donc très limitées, toutefois, le projet urbain est situé dans un secteur stratégique de la commune, très urbanisé, en bordure de la Garonne, et à proximité des principaux services de l'agglomération d'Agen,

L'intégration urbaine de ce projet dépend donc de la prise en compte, évoquée dans le dossier, de plusieurs enjeux forts qui méritera d'être précisée dans l'OAP et le règlement.

- La hauteur du bâtiment d'escalade

L'absence d'observations du public et de l'architecte des bâtiments de France indique que la hauteur du bâtiment ne présente pas un enjeu majeur de covisibilité, la proximité du centre culturel et de bâtiments d'habitations sur quatre niveaux facilite l'intégration de ce projet dans le tissu urbain. Le traitement architectural des façades de la salle d'escalade devra contribuer à son insertion dans le site.

- Intégration dans le tissu urbain

Les abords du centre culturel sont actuellement à l'état de friches, la commune prévoit de réaliser de nouvelles voies de desserte. La note de présentation précise que:

- le site du projet sera connecté au giratoire existant sur l'avenue de Consuegra avec, d'une part, une liaison avec la zone commerciale Intermarché et, d'autre part, une liaison routière avec la rue de la Bénazie.
- des cheminements doux seront créés entre le rond-point et la rue de la Bénazie ;
- la végétalisation des voies de desserte sera privilégiée;

- des places de stationnement seront créées
- la gestion des eaux pluviales sera prise en compte.

- L'avis de l'Etat rappelle les obligations réglementaires récentes concernant le traitement des parcs de stationnement: intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage. Pour les parcs de stationnement de plus de 1 500 m², intégrer au moins, sur la moitié de leur superficie, des ombrières comportant un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Intégration paysagère

- Le projet de modification du PLUi prévoit de créer deux tampons paysagers en limite avec les habitations présentes à l'est et au sud de la zone : tampon d'une largeur de 5 à 10 m à l'Est et tampon d'une largeur de 5 m au Sud ;

- L'avis de l'Etat demande que le règlement de la zone ou, à défaut, les préconisations de l'OAP imposent un traitement qualitatif affirmé des franges afin de limiter les effets de covisibilité du projet et d'en assurer une réelle insertion paysagère.

Prise en compte du risque d'inondation

Les deux bâtiments projetés sont situés dans la zone **bleu foncé, tramé 4**, du règlement du PPRi. Dans son mémoire en réponse, l'Agglomération d'Agen confirme que le projet respectera les prescriptions du PPR Inondation de la Garonne et que le porteur de projet a connaissance de cette contrainte.

Les principales contraintes sont résumées ci-dessous

Interdictions:

- Les sous-sols
- Les stockages sous la cote de référence de produits polluants ou toxiques
- Le positionnement des biens vulnérables et/ou coûteux en dessous de la cote de référence

Prescriptions particulières

- cote imposée pour les planchers accueillant des biens vulnérables et/ou coûteux.
- Les clôtures et haies doivent être ajourées et ne pas dépasser 2 m de hauteur.
- Les bâtiments de grandes dimensions doivent être conçus et orientés pour limiter leur vulnérabilité et l'aggravation des risques pour le voisinage.

En conclusion,

La prise en compte de l'ensemble de ces contraintes devra être clarifiée dans l'OAP.

AVIS

Après avoir étudié le dossier, examiné les avis des services consultés avant l'enquête et les réponses du maître d'ouvrage, constaté l'absence d'observations du public, et constaté le bon déroulement de l'enquête publique.

J'émet un **avis favorable au projet de modification de droit commun n° 5 du PLUi** de l'Agglomération d'Agen sur la commune du Passage d'Agen.

Je recommande au maître d'ouvrage de compléter l'OAP en précisant le tracé des voies à créer, l'implantation et les caractéristiques des aménagements paysagers, le traitement attendu des zones de stationnement. Je recommande, par ailleurs, au maître d'ouvrage de sensibiliser le porteur de projet des bâtiments à la nécessité de concevoir son projet en prenant en compte, le plus tôt possible, les fortes contraintes du PPRI.

Fait à Boé le 4 juillet 2025
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JKLOOS', written over a horizontal line.

Jean KLOOS

ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du porteur de projet

DÉPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE
Agglomération d'Agen

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de
l'Agglomération d'Agen (PLUi à 31 communes)
Commune du Passage d'Agen.**

Enquête publique du 14 mai au 12 juin 2025

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE À L'ISSUE
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le présent procès-verbal est établi en application de l'article 6 de l'arrêté du 23 avril 2025 pris par le président de l'Agglomération d'Agen pour organiser l'enquête. Il rend compte des observations écrites et orales enregistrées pendant l'enquête publique.

Cette enquête a débuté le 14 mai 2025 à 9h00 et s'est achevée le 12 juin 2025 à 17h00, soit une durée de 30 jours, elle s'est déroulée sans incident.

J'ai assuré trois permanences à la mairie du Passage d'Agen aux jours et heures suivants , conformément aux dispositions de l'arrêté:

Mercredi 14 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

Mardi 27 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

Jeudi 12 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Observations du public

Malgré la publicité réglementaire qui a accompagné cette enquête publique et les panneaux d'affichage installés sur les lieux d'implantation du projet, aucune observation du public n'a été formulée et je n'ai reçu aucune visite pendant les permanences assurées à la mairie du Passage.

Le public du quartier qui avait participé, en septembre 2024, à la réunion d'information présentant le projet initial comportant deux bâtiments, l'un pour l'activité d'escalade, l'autre pour un magasin M.Bricolage, a probablement pris connaissance, avec soulagement de l'abandon de ce magasin de bricolage dont plusieurs riverains craignaient les nuisances.

Cette absence de réaction du public traduit donc, selon moi, une acceptation tacite du projet actuel. En particulier la construction d'un bâtiment de 21 m de haut ne paraît pas soulever d'objections.

Questions du commissaire enquêteur

1 ère Question

Le projet de réalisation de deux bâtiments, l'un pour l'escalade, l'autre pour des activités commerciales et des services est-il confirmé ? Dans l'affirmative, à quelle échéance leur mise en service est-elle prévue ?

2 ème Question

Le projet d'aménagement des abords, en particulier le traitement paysager, est-il arrêté ? Pouvez-vous le décrire précisément ?

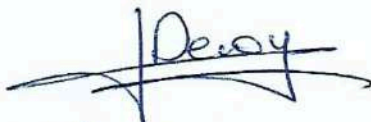
3 ème Question

L'exposé des motifs n'indique pas que le PPRi de la Garonne sera appliqué. Pouvez-vous confirmer que ce sera bien le cas ? Les porteurs de projet des bâtiments ont-ils pris connaissance des dispositions qui seront imposées par le règlement de la zone bleu foncé tramé 4 du PPRi ?

Mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, je vous invite à me faire parvenir, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse aux observations et questions figurant dans le présent procès-verbal.

Pour le maître d'ouvrage



Julie DEROY



Julie DEROY
Chef de Service

Planification, Agriculture et Coopération

Remis et commenté le 16 juin 2025



Jean Kloos



Communauté d'Agglomération d'Agen
Département de Lot-Et-Garonne

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL A 31 COMMUNES

MEMOIRE EN REPONSE

Suite au procès-verbal de synthèse des observations établies par

Monsieur le Commissaire Enquêteur

en date du 16 juin 2025 à l'issue de l'Enquête Publique

Agen, le 24 JUIN 2025,

Monsieur Jean KLOOS
2 bis avenue Portacomaro
47550 BOE

Affaire suivie par : M. BANEL
Service Planification, Agriculture et Coopération
Ref. à rappeler : PLUI 31 commune – M.5
Objet : Mémoire en réponse au Procès-verbal de l'enquête publique portant sur la Modification de droit commun n°5

Agen, le 24 juin 2025,

Monsieur le commissaire enquêteur,

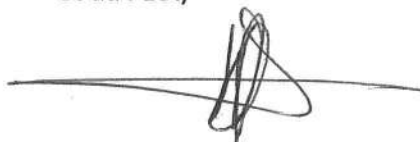
L'enquête publique pour la procédure de la modification de droit commun n°5 du PLUI à 31 communes s'est déroulée du **14 mai 2025 au 12 juin 2025** à la Mairie du Passage d'Agen. Je vous remercie pour l'intérêt que vous avez porté à cette procédure.

En date du 16 juin 2025, vous avez remis auprès de nos services, le procès-verbal de synthèse. Ce dernier pose 3 questions dans le but d'affiner votre rapport d'enquête publique.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse proposé par l'Agglomération d'Agen, qui, comme prévu par la réglementation, intervient dans le délai requis de quinze jours.

Dans l'attente de la remise de votre rapport d'enquête, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes respectueuses salutations,

Paul BONNET,
Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme
et du PLUI,



RAPPEL DU CONTEXTE

Par délibération n°2017/25, en date du 22 juin 2017, le Conseil de l'Agglomération d'Agen a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur ses 31 communes membres. Celui-ci est exécutoire depuis le 3 août 2017.

Avant de passer à l'élaboration du PLUI à 44 communes, l'Agglomération d'Agen souhaite faire évoluer les dispositions du PLUi sur son territoire afin de permettre la réalisation d'un projet sur la commune du Passage d'Agen. L'arrêté de prescription de la procédure de la modification de droit commun n°5 du PLUI a été pris en date du 17 avril 2024.

Cette modification est destinée à faire évoluer le règlement écrit, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle et le document graphique du PLUi sur la commune du Passage d'Agen afin de permettre la réalisation du projet de construction d'un bâtiment de grande hauteur pour accueillir une activité d'escalade et un bâtiment accueillant des commerces et services.

L'enquête publique a été organisée du 14 mai 2025 à 9h et s'est achevée le 12 juin 2025 à 17h. Elle a fait l'objet de trois permanences aux dates suivantes :

- Mercredi 14 mai 2025 à la Mairie du Passage d'Agen, de 9h à 12h,
- Mardi 27 mai 2025 à la Mairie du Passage d'Agen, de 9h à 12h
- Jeudi 12 juin 2025 à la Mairie du Passage d'Agen, de 14h à 17h

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Jean KLOOS, a remis à l'Agglomération d'Agen le 16 juin 2025, le Procès-Verbal de synthèse des observations émises durant l'Enquête Publique.

Malgré la publicité réglementaire et les panneaux d'affichage installés sur les lieux d'implantation du projet, *aucune observation du public n'a été formulée.*

Le présent document vise à apporter des réponses aux questions consignées par le commissaire enquêteur au sein du Procès-Verbal.

Les questions et observations de Monsieur le Commissaire Enquêteur sont reprises in extenso ; les réponses sont apportées les unes après les autres afin de rester fidèle au document initial dans le souci d'une plus grande clarté.

Réponses aux demandes de précisions du commissaire enquêteur

1^{ère} question :

Le projet de réalisation de deux bâtiments, l'un pour l'escalade, l'autre pour des activités commerciales et des services est-il confirmé ? Dans l'affirmative, à quelle échéance leur mise en service est-elle prévue ?

➤ Réponse de l'Agglomération d'Agen :

Le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête publique est bien confirmé et n'a pas évolué. Le 17 juin 2025, le Conseil Municipal de la commune du Passage d'Agen a délibéré sur la cession de la parcelle qui permettra l'édification du bâtiment accueillant la salle d'escalade.

L'approbation de la procédure de modification de droit commun n°5 pourrait intervenir en Conseil d'Agglomération fin septembre / début octobre 2025.

La durée prévisionnelle des travaux **est de 18 mois** à l'issue desquels la salle d'escalade pourra être ouverte au public.

En comptabilisant les délais du permis de construire et des recours contentieux, une mise en service de la salle serait effective en septembre 2027.

2^{ième} question :

Le projet d'aménagement des abords, en particulier le traitement paysager, est-il arrêté ? Pouvez-vous le décrire précisément ?

➤ Réponse de l'Agglomération d'Agen :

A ce stade de la procédure, la commune n'est pas en mesure de fournir tout ou partie de documents ou plans permettant d'apprécier le traitement paysager définitif.

Néanmoins, le lundi 31 mars 2025, la commune du Passage d'Agen a rencontré les architectes conseil de la DDT47 (Paysage et urbanisme) de l'atelier urbanisme afin d'optimiser le traitement paysager. Cette rencontre s'est faite en présence du porteur du projet : GSO PROMOTION et de son architecte.

Les remarques formulées par les 2 architectes-conseils ont porté sur une optimisation de la végétalisation des espaces qui seraient dédiés au stationnement.

Le maître d'œuvre de la Société GSO Promotion retravaille le projet en prenant en compte les remarques des architectes conseils. Au vu de l'approbation de la modification de

droit commun n°5 par le Conseil d'Agglomération au mois d'octobre 2025, l'architecte de GSO PROMOTION dispose de davantage de temps pour finaliser ses dernières esquisses et en estimer les incidences sur l'équilibre financier de l'opération immobilière.

3^{ème} question :

L'exposé des motifs n'indique pas que le PPRi de la Garonne sera appliqué. Pouvez-vous confirmer que ce sera bien le cas ? Les porteurs de projet des bâtiments ont-ils pris connaissance des dispositions qui seront imposées par le règlement de la zone bleu foncé tramé 4 du PPRi ?

➤ Réponse de l'Agglomération d'Agen :

Le projet dans son intégralité appliquera et respectera les prescriptions du PPR Inondation de la Garonne.

Le quartier « La Ville », objet de la modification de droit commun N°5, est impacté par le secteur Bleu, Bleu foncé et Rouge tramé 4 du PPR Inondation de la Garonne. La trame 4 englobe « les secteurs urbanisés autres que centres urbains, ZAC (existantes et/ou mixtes) et secteurs d'équipements ».

Le porteur de projet a connaissance de cette contrainte et devra déposer un Permis de construire conforme au règlement du PPR Inondation de la Garonne notamment :

En zone Bleu et Bleu Foncé tramé 4 :

D – INDUSTRIE, COMMERCE, ARTISANAT, TERTIAIRE (service marchand ou pas, public ou privé, non strictement nécessaire au fonctionnement des services de l'État ou d'une collectivité, dont lieux de réunions publics ou privés, salles de réunion, de spectacles, musées, lieux de culte, terrains de sport couverts, ... Hors hébergement : cf. rubrique E - Hébergement avec accueil de nuit et gestion collective)

Sont autorisé(e)s :

La création de toute installation ou activité sous réserve de :

- positionner les activités peu vulnérables, non polluantes en rez-de-chaussée, les autres au-dessus de la cote de crue,
- le cas échéant, respecter la prescription concernant les bâtiments de grande dimension (cf. dispositions communes).

Pour les Établissements sensibles autorisés (cf. annexe 2), un Plan de Sécurité Inondation sera réalisé afin de définir les mesures de réduction conjointe de la vulnérabilité, des impacts hydrauliques et du risque de pollution de l'existant. Les travaux seront réalisés en réduisant le plus possible la vulnérabilité et le risque de pollution de l'ensemble du site, en référence au *Plan de Sécurité Inondation*.

Par ailleurs, la commune du Passage d'Agen confirme que l'aménagement projeté du secteur « La Ville » **ne supportera aucune construction sur la zone classée rouge tramé 4 du PPR inondation de la Garonne.**

Observations du public

Aucune observation du public n'a été formulée et aucune visite n'a eu lieu lors des permanences assurées à la Mairie du Passage d'Agen.

Il est à préciser que les habitants du quartier ont été invités à participer à une réunion d'information organisée par la Mairie du Passage en septembre 2024. Le projet initial comportait deux bâtiments, l'un pour l'activité d'escalade, l'autre pour un magasin M. BRICOLAGE. Le public avait manifesté une inquiétude quant aux nuisances que pourrait apporter le projet de M. BRICOLAGE.

Depuis, le projet a évolué et le magasin M. BRICOLAGE a été abandonné pour laisser place à un bâtiment type « retail park ».