

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN LE NOBLE PIECES ADMINISTRATIVES

<i>Procédure</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>	<i>Contrôle de Légalité</i>
<i>Elaboration</i>	15 avril 2016	22 septembre 2017	
<i>Le Maire</i>			<i>Le Préfet</i>

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE

Département
LOT ET GARONNE

Séance du 10 décembre 2008

NOMBRES DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal 11
En exercice 11
Qui ont pris part à la délibération 10

Date de la CONVOCATION

02/12/2008

Date d'AFFICHAGE

02/12/2008

L'an deux mil huit et dix décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de : M. Christian MARCHEVAL, Me Maire

Présents : M. MARCHEVAL, Mme BOUCHER, Mme BOISSONNET, M. PANTEL, M. BERRY, M. YSOS, M. DONNEFORT, Mme CAPEL, M. AUDET, M. MENOU

Absents :

Pouvoirs : Mme MEZIANE à Mme CAPEL

N'ont pas participé à la délibération :

A (ont) été nommé(e)(s) secrétaire : Mme BOUCHER Véronique

Objet de la Délibération :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que les dispositions de la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et ses décrets d'application ont transféré aux communes les compétences en matière d'urbanisme.

A ces textes sont venues s'ajouter les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, du décret du 27 mars 2001 portant transformation du Plan d'Occupation des sols en Plan Local d'Urbanisme et de la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 qui modifie les conditions de procédure et de contenu des documents d'urbanisme.

Afin d'envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal, il y a lieu d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L. 123-6 à L. 123-13 et R. 123-15 et suivants du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, puis en avoir débattu, le Conseil Municipal décide :

- de prescrire l'élaboration sur l'ensemble du territoire communal du Plan Local d'Urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Maire à engager une consultation de bureaux d'études d'urbanisme afin de désigner celui qui sera chargé des études de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- de donner autorisation à Monsieur le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à ces études et procédures d'élaboration du P.L.U.
- de solliciter l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la Commune afin de compenser en partie les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du P.L.U.

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du P.L.U. seront inscrits au budget de l'exercice 2009 pour un montant de 20 000 €.

Monsieur le Maire rappelle les modalités de la concertation en application des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, afin d'associer, pendant la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ces modalités prendront les formes suivantes :

- des articles dans la presse et dans le bulletin municipal,
- la tenue de plusieurs réunions publiques d'information,
- l'affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du P.L.U. faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du P.L.U. et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durable,
- la mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées.

Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne,
- Messieurs les Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- Messieurs les Présidents de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture.

Conformément à l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, les Maires des communes limitrophes suivantes :

- Saint-Urcisse,
- Saint-Jean-de-Thurac,
- Saint-Pierre-de-Clairac,
- Puymirol,
- Clermont-Soubiran,
- Saint-Nicolas-de-la-Balerge,

seront informés de la présente décision pour leur permettre d'être consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le

et publication ou notification
le

Affiché le 21/12/08

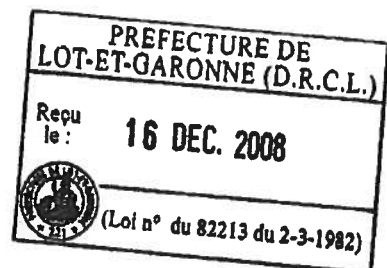


Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,

Le 12 décembre 2008

Le Maire,

Christian MARCHEVAL



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE

Département
LOT ET GARONNE

Séance du 13 avril 2010

NOMBRES DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal	11
En exercice	11
Qui ont pris part à la délibération	10

Date de la CONVOCATION

08/04/2010

Date d’AFFICHAGE

08/04/2010

L'an deux mil dix et treize avril à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de : **Monsieur Christian MARCHEVAL, Le Maire**

Présents : M. MARCHEVAL, Mme CORREIA, Mme CAPEL, Mme BOISSONNET, M. PANTEL, M. MENU, M. BERRY, M. YSOS, M. DONNEFORT, M. AUDET.

Absents excusés : Mme BOUCHER

Pouvoirs :

N'ont pas participé à la délibération :

A (ont) été nommé(e)(s) secrétaire : Mme CORREIA Myriam

Objet de la Délibération :

*DELIBERATION COMPLEMENTAIRE MOTIVANT
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

Monsieur le maire rappelle les nouvelles dispositions entrées en vigueur de la loi de la Solidarité et Renouvellement Urbain, de la loi Urbanisme et Habitat, de la loi portant Engagement National pour le Logement et de la loi sur la Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, de la loi du 9 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Le Conseil Municipal,

VU les articles L.110, L.121.1, L.123.3 et suivants, L.123.9, R.123.18 et R.300.2 du code de l'Urbanisme,

VU le code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121.29,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

VU la loi du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,

VU la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

VU la loi du 25 mars 2009 sur la Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

VU la loi du 9 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération en date du 15 octobre 2009 définissant les modalités de la concertation, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec le Cabinet Ambre et sollicitant l'Etat pour une dotation allouée en vue du financement d'une partie des études du PLU,

Monsieur le Maire rappelle les modalités de la concertation décidées à l'occasion de la délibération du 15 octobre 2009 :

- Des articles dans la presse locale et le bulletin municipal,
- La tenue d'une ou plusieurs réunions publiques d'information,

- L'affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU faisant apparaître les éléments du PLU,
- La mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours ouvrables,
- Les éléments techniques du projet envisagé disponible en mairie.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de délibérer sur les objectifs poursuivis par la commune lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ces objectifs étant les suivants :

- Assurer le maintien de l'école en permettant l'installation de jeunes couples avec enfants sur le territoire communal avec la possibilité de logement social ou locatif,
- Fixer les règles d'aménagement de manière claire et transparente vis-à-vis des habitants de la commune,
- Dégager des terrains pour les constructions dans un souci d'urbanisation raisonnée en prenant en compte :
 - * L'intégration sociale des nouveaux habitants,
 - * La préservation de l'agriculture, des paysages et du milieu naturel,
 - * La protection des habitants contre les risques naturels,
 - * La gestion économe des infrastructures
- Préserver l'identité rurale de la commune.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

DECIDE d'approuver le complément apporté à la délibération du 10 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,

et publication ou notification
le

Le Maire,

  **Christian MARCHEVAL**

MAIRIE DE SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE
47270

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Séance du 24 mars 2011 à 20h30
Salle de réunion du Conseil Municipal

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération du 13/04/2010 ; a été prescrite l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles R.123.15 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce document est donc soumis pour débat au Conseil municipal, étant précisé :

- D'une part qu'il sera soumis à l'attention du public au titre de la concertation à mener à bien,
- D'autre part que le projet de PLU ne pourra être soumis à l'attention du Conseil Municipal pour approbation avant un délai de deux mois après le présent débat.

Préalable au débat :

Le PADD est destiné à fixer les orientations qui serviront de cadre aux actions et opérations à venir sur la commune.

En application des lois et règlements, il est important que ces orientations reposent sur les principes généraux de prévention, de précaution, de pollueur-payeur, de participation, de rationalité, d'intégration, de solidarité et de prises en compte des générations futures.

Il faut également que ces orientations, qui affecteront les structures et l'environnement de la commune durablement, prennent en considération l'équité sociale et l'efficacité économique mais dans un souci d'amélioration de l'environnement.

Débat sur les orientations générales du PADD :

Monsieur le Maire présente ensuite le projet d'aménagement et de développement durable qui a été élaboré, en collaboration avec le cabinet Ambre Conseil, bureau d'étude en urbanisme, et qui se veut être une identification des grands enjeux de la commune, avec la volonté de dégager des réponses notamment dans le cadre du PLU et ouvre ensuite le débat sur ce document :

- au vue de l'augmentation du nombre d'habitants, risque de problématique pour la départementale 277 ;
- Distance de 100 m étendue à 150 m minimum entre les élevages, les sièges d'exploitation et les nouvelles habitations riveraines ;
- les élus envisagent un niveau de population de 500 à 550 habitants à un horizon de 10 à 15 ans.

Après en avoir débattu, à l'unanimité, le Conseil Municipal définit les orientations suivantes du PADD :

- 1 - Assurer le maintien de l'école en permettant l'installation de jeunes couples avec enfants sur le territoire communal. Possibilité de logement social ou locatif.
- 2 - Fixer les règles d'aménagement de manière claire et transparente vis-à-vis des habitants de la commune.
- 3- Dégager des terrains pour les constructions dans un souci d'urbanisation raisonnée en prenant en compte :
 - L'intégration sociale des nouveaux habitants,
 - La préservation de l'agriculture, des paysages et du milieu naturel,
 - La protection des habitants contre les risques naturels,
 - La gestion économe des infrastructures,
- 4- Préserver l'identité de la commune.

Le conseil municipal ayant débattu sur les orientations d'un projet d'aménagement et de développement durable, Monsieur le Maire prononce la levée de la séance à 23 heures.

A Saint Romain le Noble, le 10 mai 2011

Le Maire,

Christian MARCHEVAL

Le secrétaire de séance,

Document de travail

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE SAINT-ROMAIN LE
NOBLE**

PIECE N°2/6

**Projet d'aménagement et de
développement durable**



Ce document est un document de travail qui n'a rien d'officiel. Il ne doit pas être mis à disposition de la population et a pour but de permettre aux élus de débattre sur les orientations du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain**, de **préserver l'environnement** et de **favoriser la qualité urbaine et architecturale**. Il présente les choix et solutions d'aménagement retenus **par les élus** qui permettront la réalisation d'un **projet de territoire cohérent et durable**.

Ce document est un des documents constitutifs du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre énoncés aux articles **L. 110 et L. 121-1** du code de l'urbanisme (cf. encadré ci-après).

Le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations de construire ou d'occuper le sol comme la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain le prévoyait. Cependant, le règlement du PLU, qui leur est opposable, doit être élaboré **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durable. Il ne doit contenir aucune disposition contraire à celui-ci.

Depuis le 5 juillet 2003, date d'entrée en vigueur de la Loi Urbanisme et Habitat, le PADD peut être complété par des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager.

Ce document est élaboré à partir du diagnostic territorial réalisé dans la première phase de la procédure du PLU. Les orientations générales d'aménagement doivent :

- être débattu en conseil municipal ;
- faire l'objet d'une validation par les personnes publiques associées ;
- faire l'objet d'une concertation auprès de la population.

Le PADD devra ainsi être modifié en prenant en compte le résultat de ces différents débats.

Art. L. 110 du Code de l'urbanisme (modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et
- de rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Art. L. 121.1 du Code de l'urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

I. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE

- Dynamiser la démographie sur la commune pour renforcer l'effectif de l'école.
- Développer des zones urbaines au nord de la commune pour faciliter l'accès des habitants à l'école.
- Préserver le patrimoine agricole, naturel et bâti de la commune.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Mettre en œuvre un développement durable de Saint-Romain le Noble

Objectif 1 : Permettre le renforcement de l'effectif scolaire

Objectif 2 : Développer un éco-hameau innovant au nord de la commune

Objectif 3 : Faire de la gare de Saint-Romain un site clé en termes de transport doux

Objectif 4 : Développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants

Mettre en valeur le patrimoine de Saint-Romain le Noble et protéger la population contre les risques

Objectif 1 : Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune

Objectif 2 : Défendre la population de Saint-Romain contre les risques naturels et routiers

II. FICHES PAR ORIENTATION

Certaines actions définies au niveau du PADD dépassent le cadre du document d'urbanisme en cours d'élaboration, mais pourront faire l'objet de procédures, études ou programmes d'action complémentaires, à mettre en œuvre parallèlement ou suite à la procédure de Plan Local d'Urbanisme.

1. Mettre en œuvre un développement durable de Saint-Romain le Noble

Saint-Romain le Noble, petite commune rurale du sud du Lot-et-Garonne, a connu depuis 1975 une croissance démographique forte par rapport à sa population. La démographie est ainsi passée de 243 habitants en 1975 à environ 415 habitants en 2010.

La commune, située à 16 km d'Agen, pôle économique important, possède, un cadre de vie rural agréable et attirant ainsi qu'un patrimoine naturel et bâti intéressant. De plus, un atout majeur pour la commune est la présence d'une gare la reliant directement au centre-ville d'Agen en seulement huit minutes.

C'est pourquoi, les élus envisagent un niveau de population de 500 à 550 habitants à un horizon de 10 ans, projet qui permettrait de maintenir et renforcer les équipements de la commune, et notamment l'école.

Objectif 1 : Permettre le renforcement de l'effectif scolaire

Constat : Les habitants du sud de la commune ont tendance à scolariser moins leurs enfants à l'école de Saint-Romain le Noble que les habitants du nord de la commune. En effet, les habitants du sud de la commune déposent souvent leurs enfants à l'école d'une commune située sur le trajet entre leur habitation et leur travail.

Ainsi, pour renforcer l'école, Saint-Romain le Noble souhaite attirer de jeunes couples avec des enfants.

Actions envisagées :

- Choisir des zones de développement urbain au nord de la commune et en lien direct avec l'école,
- Favoriser le développement de l'habitat locatif et en accession à la propriété pour faciliter le renouvellement des familles et le renouvellement des enfants scolarisés,
- Créer des liaisons piétonnes directes et sécurisées entre les zones de développement urbain et l'école afin d'encourager les familles à emmener leurs enfants à pied à l'école,

Objectif 2 : Développer un éco-hameau innovant au nord de la commune

Actions envisagées :

- Choisir un site propice à l'implantation d'un éco-hameau proche des équipements publics (école, mairie, centre de loisir associé à l'école, terrain de rugby...),
- Favoriser le développement des techniques innovantes en matière de développement durable sur ce site (énergies renouvelables, système de chauffage collectif, isolation, bâtiment basse consommation ou à énergie positive, mini-station d'épuration, bac de collecte des eaux de pluies, jardin potager biologique collectif, etc...),
- Favoriser une implantation des constructions permettant une économie d'énergie,
- Créer des liaisons piétonnes directes et sécurisées entre l'éco-hameau et le bourg de Saint-Romain le Noble (école, mairie, etc...).

Objectif 3 : Faire de la gare de Saint-Romain un site clé en termes de transport doux

Actions envisagées :

- Permettre un développement de la fréquentation de la gare de Saint-Romain le Noble afin de conserver la liaison TER entre la commune et Agen,
- Redonner de l'attractivité à la gare en améliorant les indications routières permettant de s'y rendre (notamment au niveau de la RD 813) et en aménageant ses abords,
- Favoriser l'utilisation du covoiturage en créant un parking de covoiturage au niveau de la gare de Saint-Romain,
- Développer les liaisons douces (piétonnes ou cyclables) en direction de la gare,
- Permettre le remplissage des dents creuses dans certains hameaux (plutôt au sud de la commune) pour favoriser une proximité entre les lieux d'habitation et la gare de Saint-Romain.

Objectif 4 : Développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants

- Permettre l'installation ou le maintien d'artisans, de commerçants ou d'entreprises de services en zone habitée, à condition qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains,
- Créer une mini-zone d'activités artisanales et touristiques à l'entrée ouest de la commune permettant l'installation d'artisans ou d'activités touristiques (ex : projet communal d'une halte camping-car),
- Favoriser le développement des techniques innovantes en matière de développement durable sur la mini-zone d'activités artisanales (énergies renouvelables, collecte des eaux de pluies, etc...),
- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités pour créer une entrée de village de qualité (végétalisation des parcelles notamment).

Constat : L'entreprise Irri 2000, située à l'entrée ouest de la commune de Saint-Romain le Noble, est installée sur une grande parcelle. Dans un objectif de densification et d'économie des surfaces agricoles et naturelles, l'entrée du village (parcelles situées au sud et au nord de la RD 227) pourrait permettre l'installation d'un ou deux artisans et/ou d'une halte camping-car.

Dans tous les cas, cette zone devra rester à distance des zones d'habitations et de la RD 813, route classée à grande circulation.

2. Mettre en valeur le patrimoine de Saint-Romain le Noble et protéger la population contre les risques

Saint-Romain le Noble possède un patrimoine agricole, naturel, paysager et bâti riche et diversifiée (pigeonnier, tour Chappe, canal latéral à la Garonne, écluse, milieux naturels...) qu'il paraît important de préserver et de mettre en valeur, notamment par le tourisme.

De plus, une problématique qui est souvent ressortis des discussions avec les élus est la protection des habitants contre les risques naturels (inondation et mouvement de terrain) et routiers. Il a donc paru nécessaire qu'elle ressorte dans les orientations du PADD/

Objectif 1 : Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune

- Protéger le patrimoine agricole de la commune
 - Laisser la possibilité aux agriculteurs d'étendre leurs exploitations et faciliter la cohabitation entre l'agriculture et les riverains : Fixer une distance de 100 m minimum entre les élevages, les sièges d'exploitation et les nouvelles habitations riveraines,
 - Préserver les bonnes terres agricoles de l'urbanisation.
- Rénover et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune : Classer le patrimoine bâti à mettre en valeur en élément du paysage à protéger et permettre le changement de destination des bâtiments agricoles non utilisés, tout en ne portant pas atteinte aux activités agricoles existantes,
- Protéger le patrimoine naturel et les paysages (vallée des cours d'eau, voie verte et canal, point de vue...),
- Valorisation du patrimoine de la commune à travers les sentiers de randonnée (interne au village + connexion avec les communes voisines).

Objectif 2 : Défendre la population de Saint-Romain contre les risques naturels et routiers

- Défendre la population contre le risque inondation en interdisant les constructions dans la plaine inondable de la Garonne (Plan de Prévention des Risques Inondation du secteur de l'Agenais) et surtout en interdisant les constructions dans la zone inondable du ruisseau Le Colon,
- Défendre la population contre le risque de mouvement de terrain (Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain du secteur de l'Agenais) → possibilité d'ajouter certains secteurs dangereux si les élus connaissent de tels secteurs non indiqué dans le PPR,
- Défendre la population contre les risques routiers, notamment au niveau du croisement entre la RD 813 et la RD 114.

Constat : Avec l'ouverture du pont sur la Garonne, la fréquentation de la RD 114 en direction d'Agen va augmentée. Le croisement entre la RD 813 (route à forte circulation) et la RD 114 ainsi que le passage sur le pont du canal, où le croisement de véhicules légers et de poids lourds est impossible, risquent de créer des problèmes de sécurité routière au niveau de ces deux points.

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Département
LOT ET GARONNE

DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE

Séance du 15 avril 2016

NOMBRES DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal 11
En exercice 11
Qui ont pris part à la délibération 8

Date de la CONVOCATION

07/04/2016

Date d’AFFICHAGE

07/04/2016

L’an deux mille seize et quinze avril à 20 heures 00 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de : **M. Christian MARCHEVAL, le Maire**

Présents : MARCHEVAL Christian, SANIAL Thérèse, LEPAN Franck, PANTEL Serge, BORDES Alain, NERZIC Philippe, DONNEFORT Alain, TOVO Mathieu.

Absents : SAINT HILAIRE Myriam, BOISSONNET Christelle,

Pouvoirs : YSOS Serge à DONNEFORT Alain

A (ont) été nommé(e)(s) secrétaire : SANIAL Thérèse

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE

2016-019

Vu les articles L.101-1, L.101-2, L.103-6 et L.151-1 et suivants du Code de l’Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération en date du 10 décembre 2008 prescrivant l’élaboration du plan local d’urbanisme et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 13 avril 2010 complémentaire à celle du 10 décembre 2008 et motivant l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme,

Vu le débat en Conseil Municipal en date du 24 mars 2011 portant sur le Plan d’Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu les observations émises par les habitants de la commune, les associations et les autres personnes intéressées reprise en annexe à la présente délibération

CONSIDERANT l’ensemble des éléments relatifs à la concertation comme exposé ci-après,

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal de Saint Romain le Noble a prescrit par délibération du 10 décembre 2008 l’élaboration du plan local d’urbanisme et défini les modalités de la concertation. Par ailleurs, le Conseil Municipal a motivé par délibération complémentaire en date du 13 avril 2010 la susdite élaboration du Plan Local d’Urbanisme.

Monsieur le maire rappelle les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription du Plan Local d’urbanisme, à savoir :

- Des articles dans la presse et dans le bulletin municipal,
- La tenue d’une ou plusieurs réunions publiques d’information,
- L’affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d’études chargé de l’élaboration du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du Projet d’Aménagement et de Développement Durables,
- La mise à disposition d’un registre de remarques ou les observations pourront être consignées.

Monsieur le maire indique que la concertation s’est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études :

Articles dans la presse et dans le bulletin municipal,

Le PLU a fait l’objet de deux bulletins d’information en février 2010 et en février 2012.

De même, la presse locale à travers des articles sur la vie du village et les décisions du conseil municipal, a participé à l’information de la population quant à l’avancement des études du PLU, notamment avec la publication du Petit Bleu en date du samedi 26 octobre 2013.

Une réunion de concertation avec la population a été réalisée le 22 mai 2012 sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Une quarantaine de personnes étaient présentes. Des explications sur le cadre réglementaire et la procédure du Plan Local d'Urbanisme ont été données par le bureau d'études Ambre Conseil. Le diagnostic communal a été présenté avant de passer à l'explication du projet de document d'urbanisme et notamment du PADD. Le débat a permis d'échanger sur la procédure de PLU en particulier la concertation, des problématiques de circulations routière, la prise en compte de la zone agricole et des élevages, le choix des zones de développement urbain, le patrimoine et les logements locatifs.

Une deuxième réunion publique a eu lieu le 18 janvier 2016 réunissant une trentaine d'habitants dont les élus. La représentante du bureau d'études a fait le point sur la procédure réglementaire, ainsi qu'un rappel sur le diagnostic et le PADD (pilier du PLU). Elle a ensuite présenté en détail les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique et écrit (documents à disposition en mairie avant et après la réunion). Cette réunion a été l'occasion d'un large échange avec la population sur la procédure, les effets du règlement du PLU, la prise en compte du patrimoine végétal, la constructibilité des terrains, la périmètre de la zone inondable délimitée sur le plan... L'exposition en mairie du projet de PLU s'est poursuivie encore 15 jours après la réunion publique.

Affichage et registre

Chaque délibération concernant le PLU a été affichée en mairie.

Un registre de remarques a été mis à disposition des habitants à partir de février 2010. Le diagnostic a été affiché en mairie dès sa remise par le bureau d'études en juin 2010.

Les documents du PLU ont été mis à disposition des habitants au fur et à mesure de leur élaboration.

Les annotations et courriers reçus, concernant essentiellement des demandes en terrains constructibles, ont été étudiées de façon à pouvoir être prise en compte dans le PLU lorsqu'elles étaient cohérentes avec le projet communal.

Comme suite à la dernière exposition en mairie effectuée en début d'année, des observations ont été notées dans le registre concernant la zone inondable délimitée sur le règlement graphique. Cela a permis de modifier le document pour différencier la zone d'aléa définie en se basant sur la crue de la Garonne de 1875 et la zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon.

Autre

Une enquête auprès des acteurs économiques de la commune a été effectuée au début des études du PLU. 9 agriculteurs ont répondu.

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit tirer le bilan de cette concertation et doit en délibérer.

CONSIDERANT que les résultats de la concertation prévue à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme sont repris dans le projet de plan local d'urbanisme et que le bilan de la concertation ne remet pas en cause le projet du Plan Local d'Urbanisme de Saint Romain Le Noble.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- DECIDE d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il a été exposé par Monsieur le maire.

La présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie de Saint Romain le Noble.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,

et publication ou notification
le

Le Maire,
Christian MARCHEVAL



Annexe : Tableau du bilan de la concertation annexé à cette délibération n° 2016-019

Annexe de la délibération tirant le bilan de la concertation, commune de Saint-Romain-le-Noble

Tableau récapitulant l'ensemble des observations de la population et leur prise en compte dans le PLU

Thèmes	Questions	Réponses et/ou prise en compte dans le PLU
Le PLU et la procédure	Où en est-on de la procédure ? (réunion de concertation du 18/01/16)	La procédure n'est pas finie : <ul style="list-style-type: none"> • Exposition en mairie jusqu'à la fin du mois de janvier. • Ensuite, remontée des observations et analyse. • Bilan de la concertation en février. • Finalisation du dossier d'arrêt avec envoi aux administrations qui ont 3 mois pour donner leur avis. • Passage en commission départementale de la préservation des espaces naturels, • Enquête publique avec commissaire enquêteur • Modification du dossier pour prendre en compte les remarques de la population et des administrations. • Puis, approbation et transmission au Préfet. • Contrôle de légalité
	Plusieurs propriétaires ont écrit des demandes sur le registre de remarques. Seront-elles prises en compte ?	Toutes les remarques de la population seront étudiées.
	Certaines demandes de terrains constructibles ont été faites et n'ont pas eu de réponse.	Le registre des remarques regroupe l'ensemble des demandes et des observations. Elles sont ou seront analysées. Un bilan sera tiré indiquant si ces remarques ont pu être prises en compte et sinon pourquoi. Le bilan de la concertation sera effectué avant l'arrêt du dossier.
	Est-ce que des plans plus précis que ceux présentés aujourd'hui seront à la disposition de la population ? (réunion de concertation du 22/05/12)	Les plans du zonage seront disponibles en mairie dès qu'ils seront validés par les administrations. Le zonage et le règlement seront consultables pendant plusieurs semaines avant l'arrêt du dossier, puis lors de l'enquête publique. De plus, si la mairie et vous-même estimaient qu'une deuxième réunion de concertation s'avérerait nécessaire, elle sera organisée. <i>Ce qui a été le cas le 18/01/16.</i>
	Les normes bougent beaucoup, alors quelle est la durée de validité d'un PLU ?	En général, au bout de 5 ans, on fait des modifications, des révisions. Mais avec le contexte en constante évolution maintenant, il faut compter une moyenne de 4-5 ans.
	Quel est le poids d'un PLU comme le nôtre par rapport à un PLUi ?	C'est un document d'urbanisme qui a une durée de validité, si la communauté de communes se lance dans l'élaboration d'un PLUi, votre document pourra s'y intégrer sans grandes modifications, vous n'aurez pas à refaire votre document. Ça reste les communes qui donnent leur avis même dans un PLUi. Il y aura juste une cohérence à l'échelle intercommunale (éviter de créer des zones d'activités concurrentes par exemple...).
	Et par rapport à un SCoT ?	Le SCoT donne des préconisations en termes de préservation de l'environnement, de développement économique, de gestion économe de l'espace..., mais c'est le PLU qui fixe le règlement.

Le contenu du PLU : Objectifs démographiques, logements sociaux, zone inondable	Je pense qu'il faut effectivement privilégier le nord de la commune pour développer l'habitat et non le sud comme il est proposé au niveau du lieu-dit Le Noble ou sur Saint-Jean de Thurac	Au niveau du lieu-dit Le Noble et de Saint-Jean de Thurac, les seuls projets envisagés concernent l'activité touristique en lien avec le canal latéral à la Garonne et non les habitations en grand nombre. Au sud de la commune, seules les dents creuses seront constructibles et encore sous réserve de validation par les administrations qui ne souhaitent pas que toutes les dents creuses soient urbanisées.
	Par quel moyen est-il possible de développer le logement locatif sur la commune ?	Il est possible dans le PLU d'imposer un pourcentage de logement locatif sur une zone précise de la commune, tout comme il est possible d'imposer un pourcentage de logements d'une certaine taille ou limitant la consommation énergétique. Il est également plus facile, si la mairie arrive à acquérir du foncier, de réaliser des logements locatifs.
	La distance de 150 m entre les élevages et les habitations n'est pas très importante.	La règle générale est d'observer une distance de 100 m par rapport aux bâtiments d'élevage classique et de 150 m pour les bâtiments d'élevage intensifs. Le code de l'environnement définit des distances minimales par rapport aux habitations des tiers. Celles-ci sont respectées (et au-delà) dans le PLU.
	Notre maison est maintenant en zone inondable alors que jamais auparavant elle n'était en zone inondable, et surtout jamais il n'y a eu d'inondation à cet endroit-là. Comment faire si on veut vendre la maison ?	Il faut faire des études pour démontrer que cet endroit n'a jamais subi d'inondation. Vérifier la côte exacte par rapport à la crue de référence. Une fois la zone inondable délimitée par l'Etat, il est difficile de la modifier. Pour le débordement du Colon, il s'agit d'un problème d'entretien du cours d'eau et des buses, malgré l'intervention de la mairie les travaux ne sont pas faits. Le problème est qu'en l'état actuel le risque existe. ⇒ La zone inondable a été différenciée sur les documents graphiques (crue 1875 et rupture de digue du Colon).
	Quid du patrimoine naturel ?	On a mis en place plusieurs outils pour cette préservation, il n'y a pas que le bâti qui est préservé en élément du paysage, des éléments végétaux aussi, des corridors écologiques et des espaces boisés classés. Il y a plusieurs niveaux de protection selon la localisation et le rôle de l'élément naturel à préserver.
	Il a deux types de classements de bois ?	Oui, les Espaces Boisés Classés et les Eléments du Paysage (plus souples). Il existe même un 3 ^{ème} : le corridor écologique, comme les haies pour garder une continuité écologique. La délimitation des boisements s'est faite à partir de la photo aérienne. Une distance a été préservée par rapport aux champs (pour prendre en compte les branches) et aux voies (en cas d'élargissement).
	J'ai un terrain agricole seul situé autour d'une zone urbaine : est-ce possible de l'insérer en U ?	Il sera difficile de créer de nouvelles zones constructibles à ce stade du projet (on aura du mal à les justifier). Des demandes de zones constructibles ont déjà été refusées par les administrations car non justifiées. Après, il faut voir in situ.
	Quelles sont les règles définies pour l'éco-hameau ?	Le règlement impose une norme d'économie d'énergie supérieure à la norme RTE en vigueur. Il y a des contraintes sur la gestion des eaux pluviales, l'orientation des constructions, la végétalisation, ... Les règles sont définies. Le projet sera précisé après des études opérationnelles.
	Espace des égouts, où ? (extension du bourg)	Il faudra faire des études opérationnelles sur l'assainissement au niveau de cette future extension. Ce sont des petits terrains : réfléchir à un assainissement groupé. Dès qu'on fait une habitation nouvelle non raccordée à un réseau d'assainissement, il faut faire une étude assainissement. Les orientations d'aménagement ne donnent pas toutes les réponses techniques : des études plus fines sont nécessaires (assainissement, loi sur l'eau).
	Donc les chasseurs ne passeront plus ?	Il y a toujours des avantages et des inconvénients lors de la création de zones constructibles. La délimitation des zones constructibles dans un document d'urbanisme vise à éviter le mitage et donc une gêne plus importante pour les chasseurs.

Transport et déplacements	La zone Nord (Gastou) s'arrête à la maison nouvelle. Pourquoi la zone ne continue-t-elle pas ?	La proposition soumise aux administrations n'a pas été validée.
	Concernant la zone de Lagraule, la sécurisation des routes est-elle prévue ?	Il n'est pas possible sur un point économique de refaire la route sur toute sa longueur. Cependant, au niveau du lieu-dit Gastou, la zone de développement est située au niveau d'un carrefour avec plusieurs voies d'accès possibles, ce qui permettra de répartir les flux de circulation. Il y aura lieu de profiter du PLU pour intégrer dans les orientations d'aménagement un aménagement sécuritaire du carrefour. Ailleurs, des emplacements réservés pour l'élargissement de voies ou la sécurisation de carrefours, peuvent être intégrés au cas par cas.
	L'aménagement de la route est prévue au niveau des zones constructibles, mais pas entre le nord de la commune et la RD 813 (ex : RD 277) ?	Pour sécuriser les accès au niveau de la RD 813, le Conseil Général a proposé à la mairie d'imposer un sens de circulation. C'est une possibilité à laquelle il faudra réfléchir et à mettre en œuvre en dehors de la procédure du PLU.
	Je ne comprends pas que l'utilisation du train ne soit pas favorisée à la place de l'utilisation des véhicules automobiles sur la RD 813. De nombreux camions passent sur la RD 813 et cela crée des risques routiers très importants.	Les élus sont conscients que la zone de la gare est une zone clé pour la commune. En effet, la ligne de train Bordeaux-Agen-Toulouse peut être utilisée pour le fret ou pour les transports de voyageurs. Les élus sont d'ailleurs très déçus que l'arrêt de Saint-Romain n'existe plus depuis le début de l'année et espèrent que cet arrêt fonctionnera de nouveau dans le futur. Les élus imaginent également que la zone de la gare peut être un point à vocation de transport plus doux (covoiturage, arrêt des transports collectifs, etc.). Le PLU le préconise dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Demandes personnelles	M et Mme EMILE souhaitent être inclus dans la demande de POS, pour une parcelle se situant sur la commune de Saint Romain (Parcelle 13, 21 ou 23)	Ces parcelles sont situées en campagne et sont éloignées des zones constructibles définies dans le PLU.
	M et Mme NOTZ souhaiteraient que leur parcelle attenante à la résidence principale sous les références suivantes : Section C, N° 420, au Lieu-dit « Canelot » et d'une superficie de 2 807 m² soit classée en zone constructible (chemin d'accès rural qui longe la parcelle susnommé au-dessus)	Cette parcelle bien que située à proximité de d'une zone U, est localisée dans la plaine, dans un secteur susceptible d'être inondé en cas de rupture de la digue du Colon. C'est pourquoi les élus n'ont pas souhaité y implanter des constructions nouvelles. Par ailleurs, l'urbanisation en doigt de gant qui s'est étendue au fil du temps le long de la voie départementale, pose des problèmes en termes de circulation routière et de réseaux en général, elle n'a donc pas été renforcée.
	M et Mme PRADIN souhaiteraient que leur parcelle ayant les références suivantes : Section C, N° 85, située lieu-dit « Las Planes » et d'une superficie de 12 800 m² soit placée en zone constructible (parcelle desservie par la route communale n° 3 et par la départementale n° 813), ce qui faciliterait l'accès au téléphone, eau et électricité.	La parcelle se situe dans la zone inondable de la crue de référence. Par ailleurs elle est en partie concernée par le périmètre d'inconstructibilité de la loi Barnier. Elle est par ailleurs localisée au sud de la commune alors que le PADD préconise une urbanisation au nord afin de favoriser le passage par le bourg et l'école.
	M et Mme MARES souhaiteraient que leur parcelle ayant les références suivantes : Section C, N° 83, située lieu-dit « Las Planes » et d'une superficie de 8 ha 88 soit placée en zone constructible (parcelle desservie par la route communale n° 3 et est accolée à une parcelle comportant une maison d'habitation), ce qui faciliterait l'accès au téléphone, eau et électricité.	Idem (sauf loi Barnier).

	<p>M et Mme NOTZ « Le Noble » se demandent pourquoi leur maison se trouve maintenant en zone inondable alors qu'elle ne l'était pas auparavant. Ils souhaiteraient donc que la carte du PLU soit de nouveau modifiée afin que leur maison ne soit pas classée comme inondable et donc ils veulent que la zone inondable soit modifiée sur la carte.</p>	Le règlement graphique a été modifié pour différencier la zone inondable issue de la crue 1875 et celle définie en cas de rupture de la digue du Colon. Voir réponse demande précédente de M et Mme NOTZ.
	<p>M LEONARD, appuie la demande de M et Mme NOTZ en ce qui concerne la classification des parcelles n° 3, 4, 5 et 6 en zone inondable. Sa demande se rapproche de celle de M et Mme NOTZ et souhaiterait que la zone classée inondable dans la proposition de modification PLU ne le soit plus étant donné que celle-ci ne l'était pas jusqu'à maintenant.</p>	Idem pour la zone inondable. Les parcelles 3-4-5-6 bordent le ruisseau du Colon et sont recouvertes de végétation, dans le cadre de la préservation de la trame bleu et verte, il y a lieu de les maintenir en zone naturelle.
	<p>Mme CARRASCO et M. DE MARTIN souhaiteraient que leurs parcelles n° 32, 35, 36 et 37 soient classées en zone non inondable donc constructible</p>	Voir réponse à la première demande de M. et Mme Notz.
	<p>Mme SARRAMIAC veuve CABRIT souhaiterait que la parcelle de terre ayant les références suivantes : section C, N° 434, au Lieu-dit « Jean Blanc », soit classée en zone non-inondable.</p>	Idem.
	<p>Mlle CASSINA souhaiterait que la parcelle au-dessus de celle de Mme CABRIT (lieu d'habitation de Mme CASSINA) soit classée en zone non-inondable, et préférerait que l'on s'occupe plutôt des débordements du ruisseau en installant des « buses » afin d'éviter ces débordements et de revoir le débit car celui-ci est trop réduit au niveau de la RD 813 et après.</p>	Idem.
Divers	Chaque commune doit-elle avoir un quota pour accueillir des réfugiés ?	Je ne pense pas que les petites communes soient concernées.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
LOT ET GARONNE**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE

Séance du 15 avril 2016**NOMBRES DE MEMBRES**

Afférents au Conseil Municipal	11
En exercice	11
Qui ont pris part à la délibération	8

Date de la CONVOCATION

07/04/2016

Date d'AFFICHAGE

07/04/2016

L'an deux mille seize et quinze avril à 20 heures 00 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de : **M. Christian MARCHEVAL, le Maire**

Présents : MARCHEVAL Christian, SANIAL Thérèse, LEPAN Franck, PANTEL Serge, BORDES Alain, NERZIC Philippe, DONNEFORT Alain, TOVO Mathieu.

Absents : SAINT HILAIRE Myriam, BOISSONNET Christelle,

Pouvoirs : YSOS Serge à DONNEFORT Alain

A (ont) été nommé(e)(s) secrétaire : SANIAL Thérèse

**ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE**

2016-020

Vu les articles L.101-1, L.101-2, L.103-6 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29,

Vu la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu la loi du 25 mars 2009 sur la Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu la loi du 09 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national sur l'environnement, dite Loi Grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu la délibération en date du 10 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 13 avril 2010 complémentaire à celle du 10 décembre 2008 et motivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le débat en conseil municipal en date du 24 mars 2011 portant sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),

Vu les observations émises par les habitants de la commune, les associations et les autres personnes intéressées,

Vu la délibération en date du 15 avril 2016 tirant le bilan de la concertation et son annexe jointe

Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, le règlement graphique et les annexes,

CONSIDERANT le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme entré en vigueur le 1^{er} février 2013,

CONSIDERANT l'article II 2°) de ce décret disposant que le PLU est soumis à évaluation environnementale au titre de ce décret, si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu à sa date d'entrée en vigueur,

CONSIDERANT que le débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulé avant le 1^{er} février 2013 date d'entrée en vigueur du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'évaluation environnementale. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Romain le Noble n'est donc pas soumis à évaluation environnementale au titre de ce décret.

Par ailleurs, le PLU de par son contenu et ses orientations n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur le site Natura 2000 La Garonne.

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

Monsieur le 1^{er} adjoint rappelle les nouvelles dispositions entrées en vigueur de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, de la Loi Urbanisme et Habitat, de la Loi portant Engagement National pour le Logement et de la Loi sur la Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, de la Loi du 9 août 2009 et la Loi du 12 juillet 2010 relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ainsi que la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Il rappelle que le conseil municipal de Saint Romain le Noble a prescrit par délibération du 10 décembre 2008 l'élaboration du plan local d'urbanisme et défini les modalités de la concertation. Par ailleurs, le conseil municipal a motivé par délibération complémentaire en date du 13 avril 2010 la susdite élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le 1^{er} adjoint rappelle les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Des articles dans la presse et dans le bulletin municipal,
- La tenue d'une ou plusieurs réunions publiques d'information,
- L'affichage en mairie de panneaux réalisées par le bureau d'études chargé de l'élaboration du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- La mise à disposition d'un registre de remarques ou les observations pourront être consignées.

Monsieur le 1^{er} adjoint précise que le bilan de la concertation fait l'objet d'une délibération distincte de celle de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, par souci de lisibilité et de transparence de décision prises par le conseil municipal.

Celle tirant le bilan de la concertation précède la présente délibération.

Monsieur le 1^{er} adjoint rappelle qu'un débat a eu lieu au sein du conseil municipal le 24 mars 2011 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont les principaux objectifs sont les suivants :

Mettre en œuvre un développement durable de Saint Romain le Noble

Objectif 1 : dynamiser la démographie de la commune pour atteindre environ 500 habitants à un horizon de 10 ans tout en économisant l'espace ;

Objectif 2 : permettre le renforcement de l'effectif scolaire ;

Objectif 3 : développer un éco-hameau innovant au sud-est du village ;

Objectif 4 : faire de la zone de la gare de saint Romain le Noble un site clé en termes de transport doux ;

Objectif 5 : développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants.

Mettre en valeur le patrimoine de Saint Romain le Noble et protéger la population contre les risques

Objectif 1 : préserver, protéger et mettre en valeur la patrimoine de la commune ;

Objectif 2 : prévenir les risques naturels et routiers.

Monsieur le 1^{er} adjoint expose la traduction de ces objectifs dans le document d'urbanisme, à savoir les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement des zones « U » (ou zones urbaines), « AU » (ou zones à urbaniser), « A » (ou zones agricoles), « N » (ou zones naturelles et forestières), ainsi que les documents graphiques l'accompagnant.

**Et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,
à l'unanimité des membres présents
à l'exception de Monsieur MARCHEVAL Christian et Monsieur PANTEL Serge
qui n'ont pas pris part au débat ni au vote étant propriétaire d'une parcelle pouvant être urbanisée.**

➤ **ARRETE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain le Noble, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

➤ **PRECISE** que ce projet sera :

- Communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du document ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Communiqué aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui en ont fait la demande ;
- Tenus à la disposition des présidents d'associations agréées.

La présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie de Saint Romain le Noble.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,

et publication ou notification
le

Le Maire,
Christian MARCHEVAL





Mairie de Saint Romain le Noble
Le Bourg
47270 Saint Romain le Noble

Agen, le 29 août 2016

Objet: Plan Local d'Urbanisme
Ref: ps/mcr/113.16

Monsieur le Maire,

En réponse à votre consultation concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain le Noble,

Votre commune étant éloignée de l'autoroute A62 et n'ayant pas d'installation sur celle-ci, nous ne formulons pas d'avis sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le chef de district

Antoine Peytavy

Direction Opérations
Région de BORDEAUX
ZAC Tartifume
1, rue des Frères Lumière
33130 Bègles
Tél : 05 57 26 54 00
Fax : 05 57 26 54 10

BORDEAUX, le 12/09/2016

MAIRIE DE SAINT ROMAIN LE NOBLE
Le Bourg
47270 SAINT ROMAIN LE NOBLE

A l'attention de Service Urbanisme

DOP/ETR/RBO-T2016 / 487 - PS
Affaire suivie par : Philippe SERCIA

LR/AR n° 2C 063 731 6993 1

Objet - Plan Local d'Urbanisme (Projet de PLU arrêté)
PLU arrêté le 15/04/2016

Commune de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE - 47

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre demande concernant Plan Local d'Urbanisme (Projet de PLU arrêté) de la commune citée ci-dessus.

Nous vous confirmons que notre réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression traverse votre commune. Les ouvrages concernés sont :

DN 200 CLERMONT SOUBIRAN- BON ENCONTRE
DN 200 ST ROMAIN LE NOBLE-BAJAMONT
DN 300 ASTAFFORT - ST ROMAIN LE NOBLE

En réponse, nous vous informons que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler, ni sur le report du tracé de notre réseau de canalisations sur le plan des servitudes.

Ce réseau est soumis à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Il est également soumis au Code de l'Environnement qui instaure des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Conformément à cette réglementation, nous vous demandons de tenir compte des contraintes liées aux servitudes de nos canalisations de transport de gaz naturel à haute pression qui sont transcrites dans les arrêtés préfectoraux transmis (aux) à la commune.

A titre d'information, nous vous joignons les éléments suivants : le document GAZ I3, indiquant les ouvrages TIGF traversant/impactant votre commune (§1), la largeur de la servitude non aedificandi (§3) et la référence de l'arrêté instituant sur la commune les servitudes d'utilité publique (SUP) pour la maîtrise de l'urbanisation (§3).

Suite à la promulgation des SUP dans votre département, TIGF ne fournit pas d'extrait SIG ou de cartographie papier des servitudes d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisme; ces cartes sont annexées aux arrêtés préfectoraux et peuvent être consultées dans les services de la Préfecture et de la

Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Aquitaine ainsi que dans la mairie de la commune concernée.

Seul le tracé des ouvrages peut être fourni au format SIG, sous convention, au titre de la servitude I3.

Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions réglementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, **il est demandé que :**

- le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient annexés dans les PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation.
- les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU,
- les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 du document GAZ I3 et dans les arrêtés préfectoraux instituant les SUP soient inscrites dans votre PLU,
- TIGF soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie annexée à l'arrêté préfectoral,
- TIGF soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme.

En cas de projet incompatible avec la présence de nos ouvrages TIGF pourra être amené à émettre un avis défavorable. Il y aura alors lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Enfin, nous vous rappelons qu'au titre des articles R-554-19 et suivants du code de l'environnement tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr et déposer si nécessaire les DT et DICT auprès de TIGF.

Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Correspondant Projets Tiers et Réglementation

Philippe SERCIA

PJ. Document GAZ I3 (bandes de servitude et contraintes d'urbanisme)

<p align="center">PLAN LOCAL D'URBANISME</p> <p align="center">Commune de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE - 47</p> <p align="center">Servitudes I3</p> <p align="center">Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz</p>
<p align="center">RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL TIGF</p> <p align="center">CONTRAINTES D'URBANISME</p>

1. Dénomination des ouvrages TIGF traversant la commune

La commune est traversée par les ouvrages suivants :

Tableau 1 : Ouvrages TIGF

Nom de la canalisation	Pression Maximale de Service (Bar)	Diamètre (mm)	Traverse/ Impacte	Longueur sur la commune (km)	Référence Arrêté d'Autorisation
CANALISATION DN 200 CLERMONT SOUBIRAN- BON ENCONTRE	60	200	Traverse	2,03	AM 4 juin 2004 NOR : INDI0402949A ⁽¹⁾
CANALISATION DN 200 ST ROMAIN LE NOBLE- BAJAMONT	66,2	200		2,54	Arrêté Préfectoral n° 2014308-002
CANALISATION DN 300 ASTAFFORT - ST ROMAIN LE NOBLE	66,2	300		1,41	AM 4 juin 2004 NOR : INDI0402950A ⁽²⁾

(1) Arrêté du 4 juin 2004, portant autorisation conjointe de transport de gaz naturel pour l'exploitation par les sociétés Total Transport Gaz France et Gaz du Sud-Ouest des ouvrages dont la propriété a été transférée à la société Elf-Aquitaine de Réseau, accordé par le Ministre délégué à l'industrie et publié au Journal Officiel le 11 juin 2004.

(2) Arrêté du 4 juin 2004, portant autorisation de transport de gaz pour l'exploitation des ouvrages dont la propriété a été transférée à la société Gaz du Sud-Ouest, accordé par le Ministre délégué à l'industrie et publié au Journal Officiel le 11 juin 2004.

2. Références aux principaux textes officiels

- Code de l'énergie
- Code de l'environnement
 - Partie législative : Articles L555-16 et Articles L 555-25 à L555-30
 - Partie réglementaire : Chapitre V du titre V du livre V
- Code de l'Urbanisme
 - Partie Législative : Articles L. 121-1, L. 121-2, L. 122-1 et L. 123-1
 - Partie Réglementaire : Articles R126-1 et R 431-16
- Arrêté Ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

3. Servitude non aedificandi

Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages même temporaires.

Tableau 2 : Largeur des bandes de servitude non aedificandi

Nom de la canalisation	Largeur de la bande de servitude non aedificandi (m)
CANALISATION DN 200 CLERMONT SOUBIRAN-BON ENCONTRE	4 à 10 m
CANALISATION DN 200 ST ROMAIN LE NOBLE-BAJAMONT	
CANALISATION DN 300 ASTAFFORT - ST ROMAIN LE NOBLE	

4. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans le tableau ci-dessous sont à prendre en compte, conformément aux Codes de l'Urbanisme (Articles R126-1 et R431-16) et de l'Environnement (R555-30 et R555-46):

Tableau 3 : Contraintes d'urbanisme associées aux SUP

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilité publiques (Rayon du Cercle glissant centré sur la canalisation en m)	
	Contraintes associées	
	SUP 1	SUP 2-3
	Effets Létaux du phénomène dangereux majorant	Effets Létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> - Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP>100 pers, d'ERP¹ neuf > 100pers ou d'IGH² subordonnés à la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF. - Pas d'Installation Nucléaire de Base 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'ERP neuf >100 pers • Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base • Permis de construire pour extension d'un ERP existant>100 pers subordonné à : <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF - une étude de résistance du bâti.
CANALISATION DN 200 CLERMONT SOUBIRAN-BON ENCONTRE	55	5 m
CANALISATION DN 200 ST ROMAIN LE NOBLE-BAJAMONT	55	5 m
CANALISATION DN 300 ASTAFFORT - ST ROMAIN LE NOBLE	95	5 m

NOTA : pour le gaz naturel les servitudes SUP 2 et SUP 3 sont confondues.

Dès lors qu'un projet d'urbanisme (CU, PC... pour un ERP, IGH, Habitations individuelles ou collectives, projet industriel...) se situe dans la zone SUP 1, TIGF demande à être consulté le plus en amont possible afin d'anticiper la prise en compte de l'évolution de l'environnement de ses canalisations. Le maire est tenu d'informer TIGF de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone SUP 1 (Art. R555-46 du code de l'environnement).

Le maire ne peut autoriser l'ouverture d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou l'occupation d'un IGH qu'après réception d'un certificat de vérification fourni par TIGF (cerfa. n°15017*01) attestant de la mise en œuvre effective des mesures compensatoires préconisées par l'analyse de compatibilité (en application des articles R123-46 et R122-22 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article R555-31 - IV du Code de l'Environnement).

¹ ERP : Etablissement Recevant du Public

² IGH : Immeuble de Grande Hauteur

5. Travaux à proximité du réseau TIGF

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel (terrassements, fouilles, forages, enfoncements etc..) leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de la législation en vigueur :

- Articles R. 554-1 à R. 554-38 du code de l'environnement relatifs au guichet unique et à l'exécution de travaux à proximité des réseaux.
- Arrêté Ministériel du 15 février 2012 et Décret du 17 juin 2014 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement.
- Tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le **télé service** www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr et déposer si nécessaire les DT et DICT auprès de TIGF.

VOS REF.

NOS REF.

REF. DOSSIER **TER-ART-2016-47274-CAS-107003-V7P1H1**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY

TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00

MAIL mikael.le-lay@rte-france.com

FAX

OBJET PLU arrêt du projet - commune de Saint-Romain-le-Noble

Mairie de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE

Le Bourg

47270 Saint-Romain-le-Noble

À l'attention de M. Christian MARCHEVAL

Toulouse, le 03/10/2016

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du PLU de votre commune, arrêté par délibération en date du 15/04/2016 et transmis pour avis le 08/09/2016 par le cabinet Ambre Conseil.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par l'ouvrage à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivant :

LIAISON AERIEENNE 225kV N0 1 COLAYRAC-DONZAC

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

La ligne électrique haute tension précitée traverse les zones **A et N** sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme.

1/ Annexe concernant les servitudes I4

1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitude, nous constatons que l'ouvrage électrique cité ci-dessus est assez bien représenté, quoique qu'un léger décalage soit constaté sur la partie sud-est de la commune.

Pour la bonne règle, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de localiser et d'identifier cette servitude I4.

Nous vous informons également que le tracé de nos ouvrages est disponible au format SIG sous la plate-forme régionale [PIGMA](#) du GIP ATGÉRI. Si vous adhérez à la plate-forme, vous pouvez télécharger les données en vous y connectant. Vous disposerez ainsi d'une représentation précise permettant une bonne intégration de la Servitude d'utilité publique I4 dans le plan des servitudes.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter son appellation complète et son niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac

À cet effet, il conviendrait, à la page 11 de la pièce 6/6 « *Annexes* », de modifier le code de la servitude (I4A au lieu de 14A), de compléter le nom du générateur de la servitude I4 et d'indiquer le Service localement responsable de la servitude par les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux.

Cette dernière remarque s'applique d'ailleurs à la page 16 de cette même pièce où il convient de modifier le nom et les coordonnées du Service Public Gestionnaire.

L'intégralité de cette fiche page 16 peut également être mise à jour en vous basant sur la note d'information relative à la servitude I4 que nous vous joignons à la présente.

Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage précité.

2/ Le document graphique du PLU

2.1. Espace boisé classé

À l'examen du plan de zonage, il n'y a aucun surplomb entre des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des EBC. Nous n'avons donc aucune remarque à formuler.

3/Le Règlement

Nous prenons bonne note de la mention suivante indiquée page 7 du règlement du PLU au paragraphe des « *Modalités d'application du Plan* ».

« Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements techniques publics ou d'intérêt collectif tels que poste de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réservoirs, etc. ».

En complément, nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :

- **Article 2 des zones A et N** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

«Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

En outre, nous souhaiterions que soit complété, page 10 au paragraphe définissant les constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

« ...En zone agricole (A), cette destination se restreint aux équipements d'infrastructure de type station d'épuration, réseau de distribution électrique,... » : « ...Réseau de distribution et de transport d'électricité... ».

Par ailleurs, nous vous précisons qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de notre ouvrage, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance réseau précédemment mentionné.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT du Lot-et-Garonne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Chef de Service
Concertation Environnement Tiers
Centre DDT I Toulouse

Jacques TASSY

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES

Ouvrages du réseau d'alimentation générale

SERVITUDES I4

Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

REFERENCES :

- „Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- „Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- „Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

SERVICES RESPONSABLES

NATIONAL : Ministère en charge de l'énergie

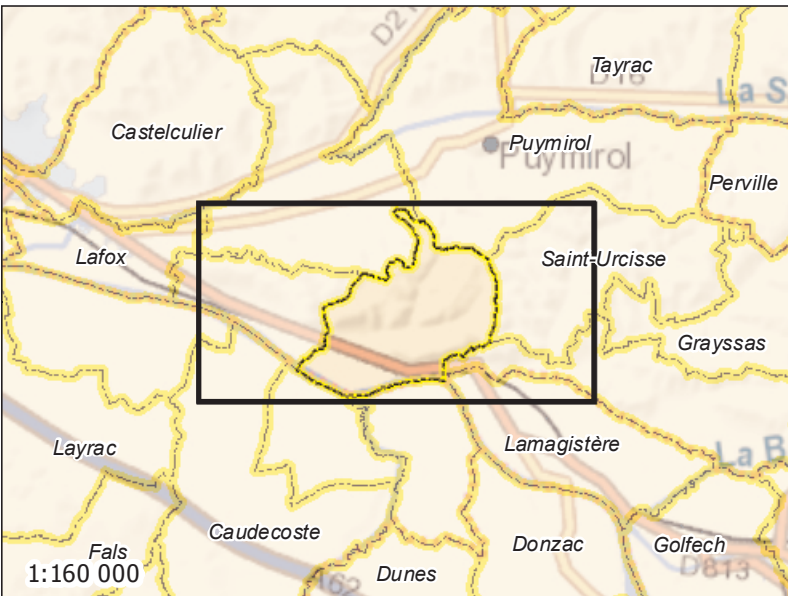
REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :

Pour les tensions supérieures à 50 000 Volts :

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs ERDF et /ou Régies.



Ouvrages Rte

Base SIG Rte : 07/2016

Tension maximale des ouvrages



Lignes électrique (configuration)

— Ligne aérienne

Poste de transformation, piquage

○ Enceinte de poste électrique

● Support (pylône)

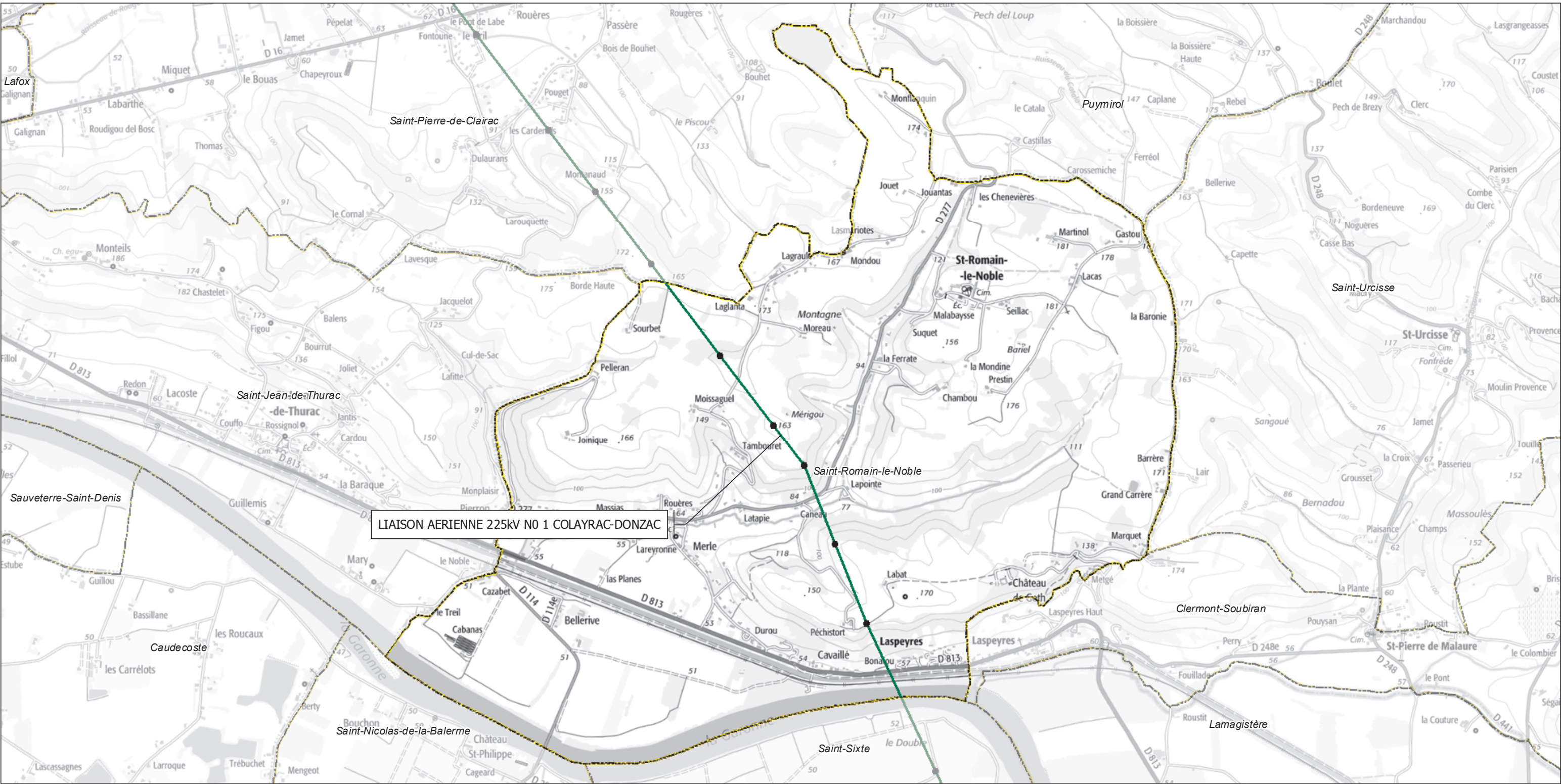
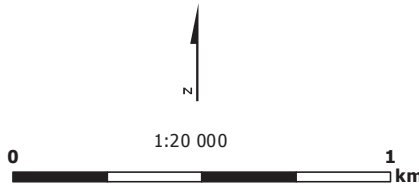
Limite administrative

BDTopo®IGN® 2014

— Commune

Fond de plan

IGN® Scan Express n&b® 2015,
ESRI® France Raster® 2015



19 OCT. 2016

Mairie de Saint Romain le Noble
Monsieur le Maire
Le Bourg
47270 SAINT ROMAIN LE NOBLE

Agen, le 12 octobre 2016

N/ Réf : PB/JG/KD/343

Objet : Élaboration PLU de Saint Romain le Noble

Dossier suivi par Julien GARCIA

Tél.: 05.53.77.83.89

Monsieur le Maire,

En date du 18 juillet 2016 nous avons reçu le projet de PLU de votre commune, afin que nous vous fassions connaître notre avis. Vous trouverez ci-après nos observations :

Il apparaît nettement que votre commune est une commune ancrée dans la ruralité avec près de 63 % du territoire occupés par l'agriculture.

Nous notons tout d'abord avec satisfaction que vos objectifs d'aménagement portent fortement sur la préservation du patrimoine communal et sur la qualité de vie de la commune, en préservant notamment le potentiel agricole, tout en permettant sa mutation et son développement (axe 2-objectif 1 du PADD).

Nous regrettons que le rapport de présentation ne soit pas plus étayé sur le volet agricole. Un repérage des exploitations et de leurs caractéristiques aurait permis une meilleure appréhension des enjeux agricoles et une meilleure vision à court et moyen terme de l'activité agricole de la commune.

Sur la définition des zonages nous estimons que la répartition et la superficie des espaces dédiés à l'urbanisation sont en adéquation avec les perspectives d'évolution de la commune : consommation d'environ 5,5 ha de terres agricoles prévue d'ici une dizaine d'années soit 1,6 % de la SAU totale.

Concernant le règlement écrit, en zone A, nous apprécions qu'il soit précisé la possibilité de construire la résidence principale des exploitants agricoles du moment que leur présence permanente est justifiée.

19 OCT. 2016

De même, nous notons avec satisfaction la possibilité de construire, en zones A et N toutes infrastructures liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation...), et l'obligation de distance d'au moins 150 m entre de futures maisons et les bâtiments agricoles existants (limitation des conflits de voisinage).

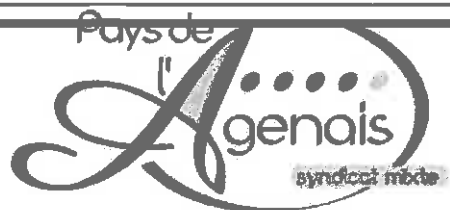
En conclusion, malgré la faiblesse notoire du rapport de présentation sur le volet agricole, nous estimons que l'ensemble du projet est en adéquation avec le maintien et le soutien de l'agriculture de la commune, nous formulons donc un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président du service Territoires

f 0

Philippe BADIN



- Décision du Bureau restreint -

**Avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais sur le projet arrêté de PLU
de la commune de Saint-Romain-le-Noble**

en date du 17 octobre 2016

Réf. de la décision : 2016BR06

Membres s'étant prononcés :

M. Henri Tandonnet, M. Jean-Louis Coureau, M. Jean-Marc Gilly et M. Jean Pinasseau.

Ne s'est pas prononcé :

M. Michel Lauzzana.

Vu, les dispositions générales communes aux SCoT et aux documents d'urbanisme mentionnées dans l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu, les articles L. 132-9 et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu, les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Agenais approuvé le 28 février 2014,

Considérant le projet de PLU arrêté par la commune de Saint-Romain-le Noble le 15 avril 2016,

Considérant la délégation accordée par le Comité syndical au Bureau restreint pour rendre les avis sur les PLU et autres accords attendus ou exigés aux titres du Code de l'Urbanisme et du Code du Commerce de la part du Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais, par délibération du 2 juin 2014,

Considérant la consultation écrite des membres du Bureau restreint du Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais organisée par M. le Président du Syndicat en date du 14 octobre 2016,

Considérant l'exposé ci-après annexé, le BUREAU RESTREINT après en avoir délibéré,

D E C I D E à l a m a j o r i t é

- 1. DE DONNER un AVIS RÉSERVÉ** au projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-le-Noble, compte-tenu de la projection optimiste de la démographie, induisant des besoins en logements et une consommation foncière pour l'habitat trop importants,

2. **DE DIRE** que cet avis sera notifié à M. le Maire de la commune de Saint-Romain-le-Noble,
3. **ET DE DEMANDER** à M. le Maire de la commune de Saint-Romain-le-Noble de communiquer pour information au Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais un exemplaire du PLU à l'issue de son approbation par le conseil municipal.

Fait et décidé, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,
Le Président,



Henri TANDONNET



17 octobre 2016

Avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-le-Noble

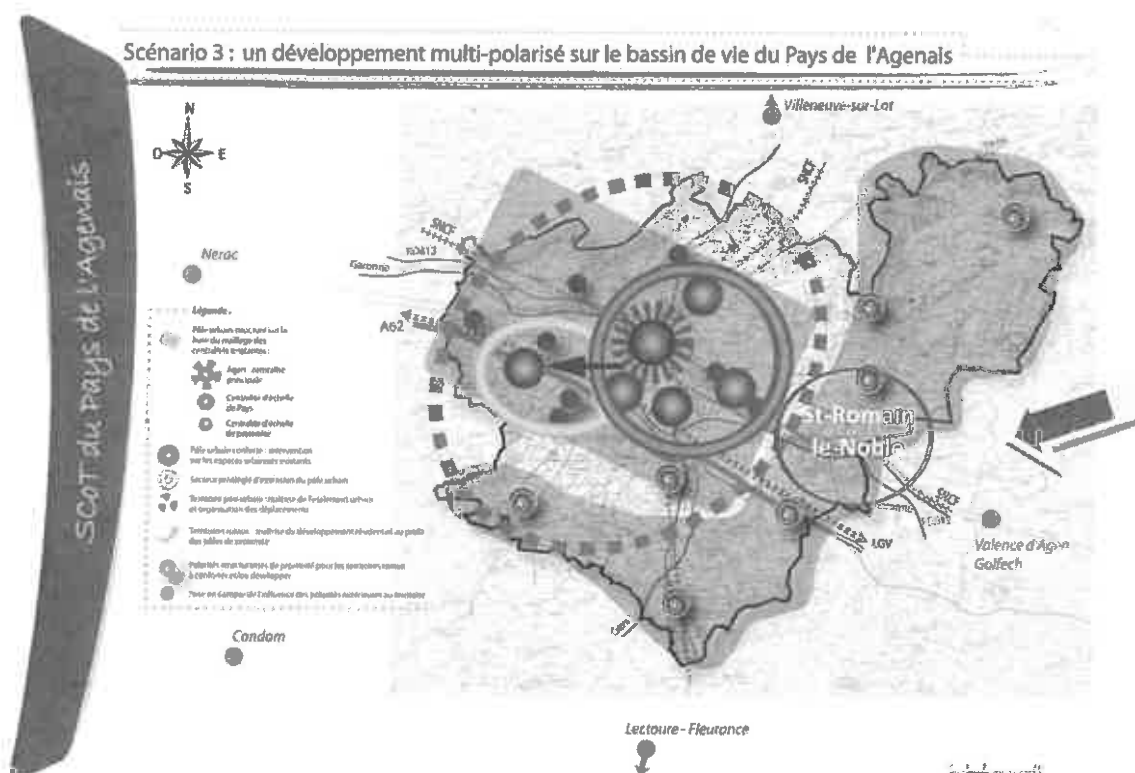
Par courrier reçu le 18 juillet 2016, la commune de Saint-Romain-le-Noble consulte le Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais pour avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, en tant que Personne Publique Associée.

Rappel du contexte :

- **Document d'urbanisme en vigueur sur la commune** : aucun document/POS abrogé en 2005
- **Prescription de l'élaboration du PLU** : 10 décembre 2008
- **Débat sur le PADD** : 24 mars 2011
- **Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal** : 15 avril 2016

1 – Présentation synthétique de la commune

1.1 – Situation sur le territoire du SCoT



1.2 – Principales caractéristiques

PAYSAGES
La commune : <ul style="list-style-type: none"> o se situe à la fois sur l'entité paysagère des « Serres » (plateau calcaire entaillé par des vallons) et celle de « la vallée amont de la Garonne » au sud (1/4 du territoire). o est traversée par les cours d'eau de la Garonne (limite sud de la commune) et du Coulon.
STRUCTURATION DE LA COMMUNE
La trame bâtie de la commune est composée : <ul style="list-style-type: none"> o du bourg-centre de Saint-Romain-le-Noble o de plusieurs hameaux (Mondou, Jean-Blanc, Lagraule, Merle-Haut) o et d'un bâti diffus sur le reste du territoire communal
SERVITUDES ET CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> o Aléa Inondation de la Garonne et du ruisseau du Colon (PPRI de l'Agenais) o Aléa Mouvement et glissement de terrains o Risques routiers (croisements RD813/RD114, RD813/VC3 et passage à niveau) o Présence de deux sites ZNIEFF et du site Natura 2000 de la Garonne
INFRASTRUCTURES
<ul style="list-style-type: none"> o Commune traversée par la RD 813 (Agen-Valence d'A.), la voie ferrée Bordeaux-Toulouse (gare TER de St Romain fermée depuis 2011) et le canal latéral à la Garonne.
SUPERFICIE
<ul style="list-style-type: none"> o 852 ha
DEMOGRAPHIE
<ul style="list-style-type: none"> o 429 habitants en 2013 (406 habitants en 2006) ; population vieillissante o + 2.9% de croissance démographique annuelle entre 2010 et 2013 o Solde naturel très faible qui ne compense pas un solde migratoire négatif
ACTIVITES ET EMPLOIS
<ul style="list-style-type: none"> o 214 actifs comptabilisés en 2011 o 1 artisan-peintre et 1 entreprise « Irri-2000 » : 2.5 ha consommés entre 2000 et 2012, dont 2.34 ha d'espaces agricoles pour l'implantation de deux activités o Aucune industrie ni commerce ne sont référencés. o Bassins d'emploi : Agen et Golfech.
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS
<ul style="list-style-type: none"> o 195 logements en 2012 : 170 résidences principales, 8 résidences secondaires et 17 logements vacants (soit 8% du parc). Aucun logement social répertorié o 87 % des logements occupés par des propriétaires o Demande de logements : <ul style="list-style-type: none"> ▪ + 27 lgts entre 2000 et 2012, uniquement maisons individuelles ▪ 4.88 ha consommés sur 2000-2012, dont 3.43 ha d'espaces agricoles ▪ Superficie moyenne par logement individuel : 1 877 m² o Rythme de construction : 17 PC déposés entre 2000-2007, soit 2.1 en moyenne par an ; moyenne portée à 2.2 entre 2008 et 2013
SERVICES, COMMERCE, ARTISANAT
La commune dispose des équipements suivants : mairie, écoles maternelle et primaire (RPI avec St Jean de T., salle polyvalente, terrains de rugby (bourg...) et agence postale (dans la plaine).
AGRICULTURE ET UTILISATION DU SOL
<ul style="list-style-type: none"> o 339 ha de SAU en 2010 o SAU moyenne par exploitation : 22.6 ha en 2010 pour 15 exploitations o Culture du maïs en plaine, grandes cultures céréalières (blé, tournesol...) et élevage (bovins, ovins) sur les coteaux et plateaux du nord de la commune. o Taux de boisement : 16.9% de la commune (144 ha)

2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations générales du PADD du PLU de Saint-Romain-le-Noble sont les suivantes :

- **Axe 1 : Mettre en œuvre un développement durable de la commune**
 - 1.1. Dynamiser la démographie pour atteindre environ 500 habitants à un horizon de 10 ans tout en économisant l'espace
 - 1.2. Permettre le renforcement de l'effectif scolaire
 - 1.3. Développer un éco-hameau innovant au sud-est du village
 - 1.4. Faire de la zone de la gare un site clé en termes de transports doux
 - 1.5. Développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants
- **Axe 2 : Mettre en valeur le patrimoine de la commune et protéger la population contre les risques**
 - 2.1. Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune
 - 2.2. Prévenir les risques naturels et routiers

Le projet se base sur les principes suivants :

- Assurer le maintien de l'école en permettant l'installation de jeunes couples avec enfants avec la possibilité de logement social ou locatif (développement de l'habitat au nord de la commune pour un accès direct à l'école),
- Fixer les règles d'aménagement de manière claire et transparente vis-à-vis des habitants,
- Dégager les terrains pour la construction dans un souci d'urbanisation raisonnée en prenant en compte :
 - o l'intégration sociale des nouveaux habitants,
 - o la préservation de l'agriculture, des paysages et du milieu naturel,
 - o la protection des habitants contre les risques naturels,
 - o la gestion économe des infrastructures
- Préserver l'identité rurale de la commune.

3 – Les fondements du projet

Le projet vise à permettre une croissance démographique assurant le maintien des équipements publics, en particulier des écoles, tout en réduisant la consommation globale d'espaces agricoles, naturels et forestiers à travers une densification de l'activité et de l'habitat.

3.1 – Consommation foncière pour l'habitat

- **Objectif démographique** : 500 habitants en 2025, soit **70 habitants supplémentaires** (406 habitants en 2006, 429 habitants en 2013 ; taux de croissance annuelle de 1.3% environ)
- **Besoins en logements** : **40 logements à créer** (base de référence : 2.4 personnes par foyer), soit environ 4 logements/an pendant 10 ans :
 - Potentiel identifié en réhabilitation (logements vacants et bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination) : **5 à 10 logements**
 - Potentiel identifié en dents creuses : **9 à 13 lots**
 - Potentiel identifié dans les surfaces en extension (deux zones AU sud du bourg et hameau de Gastou) : **entre 16 et 20 lots**
 - *soit entre 30 et 43 lots prévus dans le projet de zonage*

- Besoins fonciers :

	Période 2002-2012	Projet de PLU 2015-2025
Enveloppe foncière à vocation d'habitat	4.88 ha consommés	5.04 ha
Nombre de nouvelles constructions	27 constructions	40 constructions
Densité moyenne	5.5 lgt/ha	5 à 7 lgts/ha
Superficie moyenne des terrains par logement	1 877 m ² en 2012	1 200 m ²
Rythme moyen de construction	2.1 PC/an	4 PC par an

- Zonage :

Zones	Définition	Nbre de lots	Projet de PLU 2015-2025
UC	Secteurs à vocation principale d'habitat	7 à 13 lots	2.01 ha
AU	Surfaces ouvertes à l'urbanisation : - sud du bourg / 1.03 ha - hameau de Gastou / 1.43 ha	8 à 10 lots 8 à 10 lots	2.46 ha
Nh	Densification du hameau de Metgé	2 à 3 lots	0.57 ha
TOTAL		25 à 36 lots	5.04 ha

- Le projet de PLU arrêté identifie une **STECAL** pour l'habitat en **secteur Nh bâti**, où des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions : densification et valorisation des dents creuses au hameau de Metgé (2 à 3 habitations éventuelles).
- Les deux zones AU bénéficient d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** destinée à aménager les secteurs à urbaniser, dans une logique d'ensemble (densité de 10 lgts/ha), en favorisant une bonne intégration paysagère et en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte :
 - création d'un éco-quartier en cohérence avec la structure du bourg de St Romain,
 - densification du hameau de Gastou.

3.2 – Consommation foncière pour les activités économiques et équipements

- Le projet de PLU arrêté identifie **trois STECAL** pour les activités :
 - o **deux secteurs agricoles bâtis Ax**, où les constructions et installations à usage d'activités économiques sont autorisés, permettant l'extension d'activités existantes (un transporteur : 3 400 m² de surface disponible et un artisan-maçon : 2 000 m² de surface disponible).
 - o **un secteur NL**, dans lequel des activités touristiques et de loisirs sont autorisées sous conditions (secteur de l'écluse et de la gare) : création d'une aire de covoiturage et, à terme, d'un aménagement touristique (projet de point d'information touristique, petite boutique de produits locaux, sanitaires, aire de camping-car...), en zone inondable.

- **Zonage :**

Zones	Définition	Projet de PLU 2015-2025
UXL	Secteur à vocation principale d'activité économique (parcelle IRRJ 2000)	2.80 ha
NL	Secteur Ecluse et gare (zone inondable)	6.30 ha
TOTAL		9.01 ha

- Deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont définies :
 - o densification de la zone d'activités du Noble (sécurisation des accès, intégration paysagère...)
 - o aménagement du secteur de l'écluse et de la gare.

3.3 – Consommation foncière totale

	Période 2000-2012	Projet de PLU 2015-2025
Pour l'habitat	4.88 ha/27 logts	5.04 ha/40logts
Pour les annexes	0.16 ha	
Pour les activités	2.56 ha	9.01 ha
TOTAL	7.60 ha	14.05 ha

4 – Avis sur le projet de PLU de la commune de Saint-Romain-Le-Noble

L'examen du projet amène les **observations** suivantes :

4.1 – Démographie

- Au sens du SCoT, la commune de Saint-Romain-le-Noble appartient aux « territoires ruraux » pour lesquels il est attendu une « maîtrise du développement résidentiel au profit des pôles de proximité » (que sont Beauville, Puymirol et La Sauvetat-de-Savères). Sur cette partie du territoire, le SCoT prescrit « **un développement au fil de l'eau avec une maîtrise des impacts sur la consommation d'espace** ».
- **S'agissant des perspectives démographiques**, le projet d'accueillir **70 habitants** supplémentaires pour atteindre une population de 500 habitants à l'horizon 2025 semble optimiste au regard des dynamiques précédentes.

4.2 – Habitat et développement urbain

- **S'agissant des besoins en logements**, le projet fixe une perspective démographique de +70 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025, **soit 40 nouveaux logements à créer**.
 - ⇒ Ce besoin en logement semble surdimensionné, puisque le projet se base sur le critère de 2.4 personnes par foyer, ce qui permet de **fixer à 30 le nombre de logements attendus pour 70 habitants**, soit 10 logements de moins que dans le projet.
- Le projet se base sur un rythme de construction nettement supérieur à la décennie précédente : un objectif de 4 permis de construire/an (40 constructions) dans le projet de PLU contre 2.1 permis/an pour la précédente décennie (27 constructions). Ce chiffre semble optimiste et pourrait, en réalité, être plus proche de 3 permis de construire/an.
- Le besoin exprimé en matière de logement se traduit par une **enveloppe foncière à vocation d'habitat qui augmente dans le futur PLU**, passant de 4.88 ha sur la décennie 2002-2012 à 5.04 ha sur la période 2015-2025.
 - ⇒ Ainsi la commune ne prend pas en compte, au travers de son projet de PLU, la **prescription du SCoT** portant sur la réduction de la consommation foncière à des fins résidentielles (prescription de -30% sur la période 2013-2018, recommandation de -40% sur la période 2018-2024).
 - ⇒ En revanche, la commune marque la volonté dans son PADD de réduire d'au moins 30% la consommation moyenne d'espace par logement. Cela se traduit dans le projet de PLU par un **effort sur la réduction de la superficie moyenne des terrains** qui passe de 1877 m² en 2012 à 1200 m².
- Le projet de éco-hameau porté par la commune est affiché dans le PADD mais peu détaillé dans le Rapport de présentation. Certains grands principes sont toutefois affichés au travers de l'OAP (déplacements, orientations des constructions, stationnement...).
- Le projet de densification du Hameau de Gastou présente une contradiction au regard de l'existant (3 habitations à ce jour). Le schéma présenté dans l'OAP ne fait apparaître que 5 lots seulement, quand 8 à 10 nouveaux lots sont évoqués (densité de 10 logements / ha).

4.3 – Activités et développement économique

- **S'agissant du besoin identifié en matière d'activités économiques**, le projet de PLU identifie une zone d'activités à vocation économique classée UXL au lieu-dit Le Noble. Cette zone est actuellement occupée par une entreprise dont le bâtiment est positionné au cœur de la parcelle.
⇒ Le dossier évoque la volonté de densifier ce secteur mais sans en préciser les modalités, ce qui ne permet pas d'en mesurer la faisabilité, dans la mesure où la commune n'est pas maître du foncier en question.
- **En matière de zones d'activités économiques**, le SCoT du Pays de l'Agenais affecte une enveloppe de 6 ha de zone restant à finaliser et de 2 ha de potentiel à l'échelle de la Communauté de Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres sur la phase 1 du SCoT (2013-2018). Au regard de ces orientations, **l'opportunité de la création d'une zone économique sur la commune de St Romain mérite d'être interrogée dans le cadre d'une réflexion globale organisée à l'échelon intercommunal.**

4.4 – Patrimoine, espaces naturels et continuités écologiques à préserver

- Le projet de PLU prend en compte les contraintes naturelles et les risques potentiels identifiés au sein de la commune.
- Le projet de PLU préserve le patrimoine local en autorisant les changements d'affectation des anciens bâtiments agricoles (une vingtaine de bâtiments est identifiée).
- Le projet de PLU traduit le schéma des espaces naturels et continuités écologiques à préserver du SCoT du Pays de l'Agenais.
- **Remarque :** Le projet de PLU fait mention du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Aquitaine (SRCE). Le Rapport de Présentation (pages 63 et suivantes et page 194) précise que le PLU doit prendre en compte ce schéma régional. Il est rappelé sur ce point que la loi ALUR a confirmé le SCoT comme document intégrateur des normes supérieures. Dès lors, c'est au SCoT de prendre en compte les dispositions du SRCE, tandis que le PLU doit être compatible avec le SCoT (et son « schéma des espaces naturels et continuités à préserver »).

Référence : Article L131-2 du Code de l'Urbanisme

En conclusion, au regard des éléments ci-avant développés, il apparaît que le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-le Noble ne respecte pas l'ensemble des principes et dispositions du SCoT du Pays de l'Agenais, approuvé le 28 février 2014.

Il est ainsi décidé d'émettre un AVIS RÉSERVÉ
sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-Le-Noble

compte-tenu de la projection optimiste de la démographie, induisant des besoins en logements et une consommation foncière pour l'habitat trop importants.

Fait à Agen, le 17 octobre 2016

Le Président,



Henri TANDONNET
Sénateur de Lot-et-Garonne

PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

Direction départementale
des Territoires
Service Urbanisme Habitat
Atelier d'urbanisme

Agén, le 18 NOV. 2016

Affaire suivie par :
Georges REIGNIER ☎ 05 53 69 33 20
georges.reignier@lot-et-garonne.gouv.fr

m: 20.16 c 223

Le Préfet de Lot-et-Garonne
à
Monsieur le Maire
de
SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE

Objet : avis sur projet arrêté de plan local d'urbanisme

Par délibération du 10 décembre 2008, le conseil municipal de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et défini les modalités de la concertation. Une délibération complémentaire du 13 avril 2010 a exposé de manière circonstanciée les objectifs que la commune entend atteindre par la mise en œuvre de son document d'urbanisme. Le conseil municipal a débattu du projet d'aménagement et de développement durables le 24 mars 2011.

Par délibérations du 15 avril 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme et a tiré le bilan de la concertation, conformément aux dispositions des articles L.153-14 et L.103-3 du code de l'urbanisme .

Conformément aux dispositions de l'article L.153-14 susvisé, je vous invite à trouver, ci-après, les observations que le projet arrêté de PLU appelle de ma part.

Ainsi que le prévoit l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement graphique (plans de zonage), les pièces écrites du règlement et des annexes.

Le projet de PLU a été établi dans le cadre de la réglementation issue de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle II », ainsi que de la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne et de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Le présent PLU a fait l'objet, de la part de mes services, d'une lecture à un double niveau .

Dans une première partie, le projet a été analysé au regard des grands principes édictés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Ces principes sont regroupés en neuf thématiques :

- 1 - la mixité sociale et la prévision de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat,
- 2 - la gestion économe du sol et le développement urbain maîtrisé
- 3 - la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- 4 - la satisfaction des besoins en matière de développement économique, de services, d'activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux,
- 5 - la protection des milieux naturels, la préservation de la biodiversité dont la conservation et la restauration des continuités écologiques et la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et du sous-sol,
- 6 - la rationalisation de la demande de déplacements, la diminution des obligations de déplacement et le développement des transports collectifs,
- 7 - la protection des sites, des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
- 8 - la prise en compte de la sécurité publique, la prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et la prévention des pollutions et nuisances de toutes natures,
- 9 - la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'énergie, la production énergétique à partir de sources renouvelables, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Dans une seconde partie, l'analyse porte sur chaque pièce constitutive du dossier de PLU : le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et les annexes.

I – Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme et des orientations des documents d'ordre supérieur

I-1 – En matière de mixité sociale et de prévision des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat :

Le code de l'urbanisme pose le principe selon lequel les collectivités publiques *"harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace," afin "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat (...) répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources"*.

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer *"le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux"* ainsi que *"la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, (...) "*.

• **Rappel du porter à connaissance de l'État**

Lors de l'élaboration du Porter à Connaissance et de la note d'enjeux, l'État a posé les principes généraux qui constituaient sa vision de l'application des politiques publiques de l'habitat dans le cadre du PLU, lesquelles devaient tendre à assurer la satisfaction des besoins diversifiés d'habitat en assignant au document d'urbanisme les objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain.

Ces principes étaient les suivants :

- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité des besoins et des ressources de la commune,
- penser la densité qui permet de réduire la consommation foncière et de préserver les espaces naturels et agricoles, de réduire les temps de transport et de réduire les consommations énergétiques, de favoriser la création du lien social,
- conserver ou attirer les jeunes ménages qui ne peuvent se tourner vers l'accession à la propriété,
- favoriser la mise aux normes ou la production de logements adaptés, à proximité des principaux services pour tenir compte du vieillissement de la population,
- réduire les situations de mal-logement et lutter contre la précarité énergétique,
- soutenir les opérations d'acquisitions-amélioration des logements vacants les plus anciens par des particuliers ou des bailleurs sociaux.

• **Analyse du projet**

Evolution démographique – constat et scénario de croissance

La population de la commune a connu une croissance notable au cours des 35 dernières années, passant de 275 habitants en 1975 à 429 habitants en 2013. Cette évolution positive est essentiellement imputable à un solde migratoire très favorable durant la période 1982-1990. A l'instar de beaucoup de communes rurales, le solde naturel est nettement plus faible.

L'affaïssement, au cours des 15 dernières années, du solde migratoire et le net tassement du solde naturel dessinent les contours d'une population vieillissante.

Afin de contrer cette évolution et de préserver les équipements publics, notamment, l'école, la commune se propose d'accueillir environ 70 habitants supplémentaires à l'horizon de l'année 2025. Le taux de croissance annuel de la population se situerait à un niveau inférieur à ce qu'il a été au cours de la période 2010-2013 (pour mémoire, la population est passée, en l'espace de 4 années, de 394 à 429 habitants au cours de la période). L'objectif est de 500 habitants, environ, en 2025.

L'accueil de cette population nouvelle ainsi que le desserrement des ménages aujourd'hui installés sur le territoire communal nécessiteraient l'apparition de 40 logements.

A ce stade, il convient d'observer que le rapport de présentation n'a peut-être pas poussé la réflexion à son terme, dans son analyse des dynamiques démographiques et des besoins induits en logements.

On peut, tout d'abord, regretter l'absence de scénario de développement démographique alternatif à celui qui est exposé dans le rapport de présentation et retenu dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). De même, le choix de développement démographique qui a été arrêté n'est pas justifié, quand bien même ses objectifs sont exposés (lutte contre le vieillissement de la population, maintien des effectifs scolaires).

En outre, le seul accueil des 70 habitants nouveaux ne nécessiterait que l'apparition de 29 logements si l'on fait l'hypothèse que le taux d'occupation moyen par résidence principale demeure stable, à 2,4 (70 habitants : 2,4 = 29). On en déduit donc, logiquement, que la différence (soit 40-29=11) est, pour l'essentiel, imputable au « desserrement » des ménages (soit la propension des ménages présents au moment du diagnostic à voir leur taille diminuer).

Or, il apparaît qu'il y a une contradiction dans le scénario de développement démographique arrêté, entre le maintien d'un taux d'occupation constant, identique à celui de la période antérieure observée et le fait d'envisager l'existence d'un phénomène de décohabitation, lequel va susciter la réduction du taux d'occupation sur la période 2015-2025 et justifie un effort accru de construction ou de remise sur le marché de logements existants.

Cette contradiction est apparente dans la juxtaposition des pages 21 - où l'hypothèse d'une diminution du taux d'occupation moyen est posée comme forte, et 111- où la projection du nombre de logements à faire apparaître est fondée sur un taux de 2,4 personnes par résidence principale, soit un taux inchangé.

Le rapport de présentation gagnerait donc en lisibilité, sur le thème du développement démographique, si cette contradiction était résolue.

Par ailleurs, alors que le rapport de présentation (page 17) fait le constat que le parc de logements vacants a augmenté depuis 2009, il est permis de regretter l'absence de réelle réflexion sur la reconquête du parc de logements vacants : l'analyse se borne (page 133) à l'affirmation selon laquelle « *les 17 logements vacants répertoriés par l'INSEE en 2012 ne sont pas tous mobilisables* ». **Le rapport de présentation devra analyser les causes de cette vacance afin d'identifier les outils à mobiliser.**

Les zones constructibles nouvelles (prélevées sur des espaces aujourd'hui dévolus à l'agriculture) représentent 2,5 ha dans le projet de plan local d'urbanisme. Les espaces

constructibles résiduels situés dans des zones aujourd'hui urbanisées sont du même ordre. Ce sont donc quelque 5 hectares qui sont appelés à recevoir les logements nouveaux.

La mise en œuvre du futur plan local d'urbanisme se traduira par une réduction sensible de la taille moyenne des terrains à bâtir : elle devrait, théoriquement, passer de 1900 m² environ entre 2000 et 2012 à 1250 m² (voiries, réseaux, espaces et équipements communs compris) dans le PLU arrêté. Il convient, néanmoins, de ne pas oublier que l'introduction, sur le marché du logement, de logements vacants et de bâtiments agricoles changeant de destination, devrait se traduire par une relecture, à la hausse, de cette surface moyenne. L'effort n'en est pas moins sensible.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) énonce, au titre des actions envisagées, la réduction de la consommation foncière (thématique « mettre en œuvre un développement durable de Saint Romain le Noble » - objectif 1 « Dynamiser la démographie de la commune (...) tout en économisant l'espace ») et fixe l'objectif d'une diminution de 30 %.

Cela étant dit, on ne peut manquer d'observer que le scénario de développement du parc de logements inscrit une franche rupture avec l'évolution observée au cours des 10 années précédant l'arrêt du PLU : alors que 23 logements avaient été mis en chantier au cours de la période 2005-2015, le projet de PLU est fondé sur une hypothèse de 40 mises en chantier entre 2015 et 2025.

Or, le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de l'Agenais, approuvé le 28 février 2014, avait, dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO), arrêté le principe selon lequel, pour les communes rurales non comptabilisées comme des pôles de proximité de la partie Est de l'Agenais, il s'agissait « d'assurer un développement au fil de l'eau (...) avec une maîtrise des impacts sur la consommation de l'espace. ». Les auteurs du SCoT ont entendu, par là, que ces communes, au caractère rural affirmé et aux équipements collectifs peu fournis, avaient, certes, vocation à se développer, mais que le développement- démographique, notamment - devait prioritairement affecter le pôle central (Agen et son agglomération) et les pôles secondaires (Puymirol, Beauville et La Sauvetat de Savères). **En conséquence, le scénario de développement des communes les plus excentrées devait s'attacher à reproduire les évolutions passées décrites dans le cadre du PADD, afin de ne pas compromettre l'effort de rééquilibrage rappelé ci-avant.** Le DOO insiste sur le fait que *« jusqu'à la première évaluation du SCoT, la compatibilité avec les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux sera appréciée sur la base »* de cet objectif.

Aussi, avec l'accélération du rythme de construction (40 logements au lieu des 23 mises en chantier constatées au cours des 10 années précédentes), force est de constater que l'objectif affiché par le projet de PLU communal va à l'encontre de l'ambition affichée par le SCoT de l'Agenais.

• Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de la commune compte, en 2013, 87,6 % de résidences principales, lesquelles sont occupées à 87 % par leurs propriétaires.

La part des logements à statut locatif tend à se réduire : elle était de 8,5 % en 2008, contre 6,8 % en 2013.

Ces résidences principales sont souvent de grande taille : les logements de 4 pièces et plus représentent 88 % du parc de résidences principales.

Synthèse des réserves et des recommandations en matière d'habitat

L'analyse des caractéristiques du parc de logements de la commune met en évidence la prééminence du statut de propriétaire occupant et la prépondérance des logements de grande taille. **Or, le renouvellement de la population - et sa croissance - exigent de mettre en place les conditions d'un véritable parcours résidentiel des ménages, donc un rééquilibrage en faveur du parc locatif.** En effet, si les évolutions décrites devaient persister, et le statut de propriétaire occupant conserver son caractère très majoritaire, le vieillissement prévisible de la population nouvelle installée dans le cadre de l'accession à la propriété ne manquerait pas de poser à terme, à la commune des problèmes identiques à ceux auxquels elle entend remédier aujourd'hui. **Si le projet d'aménagement et de développement durables identifie bien cet enjeu, (« Favoriser le développement de l'habitat locatif pour faciliter le renouvellement des familles et le remplacement des enfants scolarisés »), le PLU n'apporte aucune précision sur les leviers que la commune entend utiliser.**

La présence d'un parc important – et en augmentation- de logements vacants exige davantage qu'un simple constat. **Ce phénomène mérite une analyse approfondie, préalable à la mise en place d'actions adéquates.**

La contradiction entre le maintien du taux d'occupation moyen actuel des résidences principales et la détermination du nombre de logements à créer, lequel prend en compte la réduction de ce taux, doit faire l'objet d'un examen, la crédibilité du scénario prospectif pouvant s'en trouver affectée.

Cela étant, on ne peut que relever la contradiction entre un PLU fondé sur l'hypothèse d'une augmentation du nombre de constructions et l'orientation du SCoT, document supra-communal, en la matière, alors qu'une obligation de compatibilité s'impose au document communal.

I-2 - La gestion économe des sols et la maîtrise du développement urbain

Le code de l'urbanisme prescrit au plan local d'urbanisme de créer les conditions d'une *" utilisation économe des sols "* et d'assurer *"le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé "*.

• Rappel du porter à connaissance de l'État

Le porter à la connaissance demande au PLU

- de reconnaître le rôle et la place de l'espace agricole (...) en assurant le développement urbain sans pénaliser l'agriculture,

- de définir l'urbanisation avec le souci du bannissement de la dispersion des constructions, préjudiciable à plusieurs titres, à savoir, en particulier : surcoût des équipements , augmentation de la demande de déplacements, atteintes à l'environnement et au patrimoine agricole, banalisation des paysages,

- établir les emprises des nouvelles zones constructibles avec le souci, notamment, de la gestion économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, de la préservation des espaces naturels et agricoles.

• Analyse du projet

Les espaces constructibles résiduels recensées par le futur PLU, à vocation d'habitat au sein des zones urbaines UC sont de l'ordre de 2 hectares, à quoi il convient d'ajouter un demi-hectare dans le hameau de Metgé.

Les zones d'urbanisation future Aua de Gastou et Aue du bourg consomment 2 hectares.

Le projet de PLU n'ouvre pas de nouveaux espaces aux activités économiques.

A titre de comparaison, la consommation foncière au cours de la période 2000-2012 a été évaluée à 7,6 hectares, dont 4,9 ha pour l'habitat et 2,6 hectares pour les activités.

L'urbanisation des zones à vocation d'habitat accuse une densité moindre que celle qui est affichée dans le projet de PLU, puisque les parcelles ont, alors, une taille moyenne de 1877 m² (1250 m² dans le projet de PLU).

Le PADD prévoit de réduire de 30 % la consommation moyenne par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au hameau de Gastou et à l'extension du bourg fixent des objectifs de densité moyenne à l'hectare. L'urbanisation de ces espaces est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces objectifs sont compatibles avec l'ambition affichée par le PADD.

Le projet de PLU arrêté traduit un réel effort de réduction de la consommation foncière par logement à produire.

Néanmoins, il convient de rappeler que le DOO du SCoT du Pays de l'Agenais a fixé un objectif de réduction de 30 % pour tout nouvel espace artificialisé à des fins d'habitat. Pour la commune de SAINT ROMAIN LE NOBLE, un maximum de 3,5 ha d'espaces ouverts à la construction peut, par conséquent, être dégagé (4,9 ha – (4,9 x 30%) = 3,5 ha)). **Il sera nécessaire de confirmer, afin de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SCoT, que, au sein de l'enveloppe totale consacrée à l'habitat -soit 5,04 ha- les espaces ouverts à l'urbanisation, en dehors des zones déjà bâties (UC), n'excèdent pas 3,5 ha.**

Cette démonstration trouve sa place dans le rapport de présentation.

Cela étant, il est souhaitable de s'interroger sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation à Gastou. En effet, force est de constater que cette zone, éloignée du bourg, ne présente aucune accroche urbaine. **L'argument avancé en faveur de sa création, à savoir la nécessité, alléguée, pour les ménages de passer par le bourg et son école afin de rejoindre Agen, n'est guère convaincant. Il paraît bien plus judicieux d'ouvrir une zone de superficie équivalente au contact du bourg, à l'est, par exemple, afin de densifier un bourg peu lisible et de réduire les besoins en mobilité.**

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation d'espaces aujourd'hui dévolus à l'agriculture, le projet de PLU devra, dans son rapport de présentation, s'attacher à expliciter en quoi il est compatible avec les orientations du SCoT de l'Agenais.

Par ailleurs, le projet devra argumenter plus solidement la création de la zone à urbaniser de Gastou. A défaut, sa suppression s'imposera au bénéfice d'un transfert du potentiel constructible au contact du bourg et de ses équipements.

I-3 – La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Le code de l'urbanisme prescrit au plan local d'urbanisme de créer les conditions de « *la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières* ».

• Rappel du porter à connaissance de l'État

Parmi les enjeux identifiés, l'État demandait que le futur document d'urbanisme reconnaisse le rôle et la place de l'espace agricole, contribue au développement d'une agriculture diversifiée, durable et respectueuse de l'environnement en

- assurant le développement urbain sans pénaliser l'agriculture et en maintenant un nombre suffisant d'agriculteurs par des actions en faveur de la pérennisation et de la diversification de leurs activités,
- organisant l'agriculture intensive de façon à maintenir les structures paysagères,
- préservant au maximum les zones à vocation agricole pour assurer la pérennité des activités agricoles, en évitant le mitage de l'espace et en plaçant les zones constructibles à des distances suffisantes des zones agricoles afin d'éviter les conflits de voisinage,
- n'autorisant dans le règlement de la zone agricole A, outre les constructions nécessaires aux services publics, que les seules constructions et installations ayant un lien direct avec l'activité agricole, et étant strictement nécessaires à celle-ci.

• Analyse du projet

Les extensions urbaines que prévoit le projet de PLU nécessitent la consommation de terres agricoles (2,5ha, environ), soit 0,52 % de la surface agricole utilisée (RA 2010). Le projet de PLU, ainsi que cela a été dit plus haut, tend vers une réduction sensible de la consommation foncière. La recherche de la densité et le recentrage sur deux secteurs (le Bourg et Gastou) doivent permettre d'assurer l'accueil de nouvelles populations sans compromettre le fonctionnement des structures agricoles présentes.

Par ailleurs, le PADD entend limiter la consommation d'espaces agricoles (objectif 1 de la thématique « Mettre en œuvre le patrimoine de Saint Romain le Noble et protéger la population contre les risques ») « en protégeant le patrimoine agricole de la commune ». A cette fin, le PADD entend ménager la possibilité d'étendre les sièges d'exploitation et déterminer les conditions de la lutte contre le mitage des espaces dévolus à l'agriculture.

Le règlement, pour sa part, contribue à la préservation des espaces agricoles, en limitant les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol dans la zone A.

Enfin, les bâtiments agricoles ayant perdu leur affectation originelle peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à certaines conditions.

On notera également que le zonage a veillé à ne pas développer l'habitat à proximité des sièges d'exploitation en activité, afin d'éviter de potentiels conflits de voisinage et de permettre aux exploitants de mener à bien d'éventuels projets d'extension.

Les zones AU n'entraînent pas de rupture du parcellaire agricole.

I-4 – La satisfaction des besoins en développement économique, en services, activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer " la diversité des fonctions urbaines (...) en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction (...) des besoins présents et futurs en matière (...) d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'intérêt commercial (...) "

• Rappel du porter à connaissance de l'État

L'État demandait au PLU de veiller à la compatibilité des zones appelées à recevoir des activités économiques avec les zones ouvertes à l'habitat. En outre, le porter à la connaissance mettait l'accent sur la nécessité d'inscrire toute création ou extension de zones d'activités dans le cadre plus large de l'intercommunalité, afin d'éviter toute compétition stérile entre des projets répondant à la seule logique de l'opportunité.

• Analyse du projet

Le PADD du PLU comporte un objectif (objectif 5 intitulé « développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants » inséré dans la thématique « mettre en œuvre un développement durable de Saint Romain le Noble ») qui prévoit, notamment de

- permettre le maintien ou l'installation d'artisans, de commerçants ou d'entreprises de services en zone habitée, à condition qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains,
- densifier la mini-zone d'activités artisanales à l'entrée ouest de la commune en permettant l'installation d'artisans ou d'activités touristiques.

A propos de cette dernière, le PADD prévoit de valoriser une zone au foncier aujourd'hui sous-utilisée, celle de la zone d'activité de Le Noble. Si l'intention est louable, il convient d'observer que ladite zone est la propriété d'une seule et même entreprise et que, par conséquent, rien ne peut se faire en matière d'aménagement sans l'accord de cette dernière. En outre, l'OAP relative à la densification fait abstraction de la difficulté résultant de l'implantation centrale, en milieu de parcelle, de l'entreprise occupant aujourd'hui le site.

Enfin, le PADD entend faire coexister dans ce périmètre, activités artisanales et activités touristiques, voire de loisirs. Il n'est pas inutile de se poser la question de la compatibilité entre elles, de ces vocations, les activités commerciales, artisanales ou industrielles admises dans la zone UXI étant susceptibles d'être à l'origine de nuisances.

Le futur PLU comporte, par ailleurs, une zone NI, dans le secteur de Cazavet (écluse du canal latéral à la Garonne) appelée à recevoir des équipements de loisirs et de tourisme.

Le projet de PLU ne prévoit pas la création de zones d'activités nouvelles.

Le règlement des zones UC, AUc et AUe autorise les activités économiques compatibles avec l'habitat, dès lors que ces activités ont pour vocation à satisfaire les besoins des habitants.

Enfin, le projet de PLU crée deux secteurs AX afin de rendre possible le maintien et le développement modéré d'activités à caractère artisanal situées en zone agricole.

L'OAP relative à la zone d'activité de Le Noble gagnerait en opérationnalité si elle n'éluait pas la question de la division éventuelle de l'unité foncière et celle de la compatibilité des activités admises dans la zone.

I-5 - La protection des milieux naturels, la préservation de la biodiversité dont la conservation et la restauration des continuités écologiques et la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer " *la préservation (...) de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...)* ".

- **Rappel du porter à la connaissance de l'Etat**

Celui-ci avait identifié les enjeux suivants :

- préserver les sites Natura 2000, les secteurs faisant l'objet d'arrêtés de protection de biotope et, plus généralement, les milieux naturels sensibles, boisements, par un zonage adapté en zone naturelle N,

- préserver la vocation naturelle ou agricole des espaces de continuité, ainsi que la qualité des milieux aquatiques, en raison du rôle qu'ils jouent dans les équilibres écologiques et, ainsi, lutter contre la perte de biodiversité,

- éviter la dispersion de l'urbanisation dans les milieux naturels et agricoles.

- Analyse du projet

La commune compte sur son territoire un site Natura 2000 qui est le lit mineur de la Garonne.

Sont également présentes deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : il s'agit de la station botanique de Merle Haut et Merle Bas, d'une part, et des Coteaux de Gascon et de Barrère, d'autre part.

Il convient de noter que les zones ouvertes à l'urbanisation par le projet de PLU ne se trouvent pas en proche périphérie de ces sites sensibles, lesquels font l'objet d'un zonage A (agricole) ou bien N (naturel).

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en continuité avec un secteur déjà urbanisé (le Bourg), d'ampleur limitée (Gastou) ou ont vocation à densifier un espace déjà urbanisé et d'une enveloppe réduite (Metgé). Ils ne sont pas un facteur de rupture d'une continuité écologique.

Les boisements font majoritairement l'objet d'un classement en espace boisé classé (article L.113-1 et suivants) ou de la protection édictée par l'article L.151-23 relatif aux éléments de paysage et aux sites ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Les ripisylves (ruisseaux du Colon, de Barrère, de Rival et ripisylve de la Garonne) font l'objet de la protection édictée au titre de l'article L.151-19 qui traite des éléments du paysage qu'il convient de protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il est vrai que ces éléments structurants du paysage jouent aussi un rôle certain dans la préservation des continuités écologiques.

Cela dit, leur protection par un classement en espace boisé classé (EBC), outil plus protecteur que les dispositions de l'article L.151-19 (le classement en EBC fait obstacle à toute demande de défrichement) paraît s'imposer en raison des enjeux associés à ce type de milieu.

Il en est ainsi, également, des boisements qui s'étendent sur les rebords du plateau et contribuent, par leur présence, à la stabilité des sols.

I-6 - La rationalisation de la demande de déplacements, la diminution des obligations de déplacements, le développement des transports collectifs et la préservation de la qualité de l'air

Le législateur assigne au plan local d'urbanisme l'objectif d'une " *diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.* "

- Rappel du porter à la connaissance

Les enjeux identifiés par l'Etat avaient été ainsi formulés :

- Etablir les emprises des nouvelles zones constructibles avec le souci, notamment, de (...) favoriser un développement équilibré des différents modes de transport, en visant à contenir l'usage de la voiture individuelle et, a contrario, à développer les transports « doux » et alternatifs que constituent le vélo et la marche,

- Définir une politique des déplacements avec l'accompagnement des actions correspondantes, ainsi qu'une politique de la gestion de la mobilité par la prise en compte de l'accès aux transports pour tous, la solidarité avec les personnes à mobilité réduite, la sécurité des transports et l'accessibilité des entreprises.

- Analyse du projet

La mobilité des ménages demeurant sur le territoire communal est très largement liée à l'usage de la voiture individuelle en raison de la quasi-absence d'alternatives. Cet état de fait induit certains effets néfastes, tels que la difficulté pour les ménages non motorisés, à accéder aux services et aux commerces.

La prépondérance de la voiture individuelle devrait se maintenir dans un avenir prévisible. L'économie communale n'offrant pas d'emplois, pas de commerces et quasiment pas de services, les ménages appelés à s'installer au cours des années à venir seront amenés à opérer chaque jour des déplacements pendulaires vers les zones offrant emplois, commerces et services.

Le PADD a distingué le pôle multimodal de la gare SNCF, laquelle est aujourd'hui fermée à tout trafic voyageur. La volonté de la commune est de requalifier les abords de cette infrastructure et d'y créer une aire de covoiturage afin de susciter des conditions favorables à la réouverture de cette station.

I-7 - La protection des sites, des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

Le plan local d'urbanisme doit veiller à "*la protection des sites, des milieux et paysages naturels*" ainsi qu'à "*la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables*" et à "*la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville*".

- Rappel du porter à la connaissance

Dans le cadre du « porter à la connaissance » figurait, au nombre des enjeux identifiés, la nécessité de :

- assurer la préservation ou la reconquête de la qualité des paysages, leur mise en valeur et la maîtrise de leur évolution (en particulier les coteaux),
- sauvegarder le patrimoine bâti de qualité ainsi que le patrimoine ordinaire,
- définir l'urbanisation avec le souci du bannissement de la dispersion des constructions, préjudiciable (...)aux paysages.

- Analyse du projet

L'analyse des différents habitats proposée par le diagnostic permet d'avoir une vision complète des enjeux en termes de préservation des paysages : préservation des coteaux, notamment dans la partie sud du territoire communal, limitation stricte de l'urbanisation sur le plateau,

intégration des constructions nouvelles par une réflexion poussée sur l'implantation et les techniques constructives.

Au nord et au sud du bourg, deux secteurs présentant une plus grande sensibilité paysagère ont été identifiés et sont frappés d'inconstructibilité afin de préserver vue entrante et sortante.

Le zonage retenu met l'accent sur la densification du bourg et du hameau de Metgé et limite l'urbanisation à Gastou. L'extension du bourg et le hameau de Gastou font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui comportent de nombreuses prescriptions relatives à l'implantation des constructions et au traitement des voies et des espaces publics.

Le petit patrimoine vernaculaire (pigeonniers, puits, calvaires,...) fait l'objet d'un recensement dans le cadre des dispositions thématiques du règlement.

La typologie du bâti traditionnel fait l'objet d'une analyse qui permet de fonder les prescriptions architecturales du règlement.

I-8 - La prise en compte de la sécurité publique, la prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et la prévention des pollutions et nuisances de toutes natures

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer « *la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.* »

- **Rappel du porter à la connaissance**

Les enjeux identifiés étaient les suivants :

- établir les emprises des nouvelles zones constructibles avec le souci (...) des risques naturels (privilégier l'urbanisation dans les zones non contraintes par le risque inondation) et technologiques, de la sécurité publique et des nuisances de toutes natures (...),
- prendre en compte les risques associés à la défense contre l'incendie, afin d'assurer la sécurité publique.

- **Analyse du projet**

La commune est affectée par les risques naturels suivants :

- risque d'inondation, essentiellement dans la vallée de la Garonne, par la Garonne elle-même, mais aussi par l'un de ses affluents, le Collon
- risque de chute de blocs dans la vallée du Collon
- risque de glissement de terrain affectant essentiellement les coteaux dominant la vallée de la Garonne
- risque de mouvements différentiels de terrain en sols argileux, affectant l'ensemble du territoire communal

Le risque feu de forêt est très peu préoccupant sur le territoire communal, tant en raison de la nature des essences présentes que de l'éloignement des boisements par rapport aux zones habitées.

Saint-Romain-le-Noble est également concernée par divers risques technologiques :

- risque lié au transport de matières dangereuses (trois conduites de gaz naturel sous pression parcourent le territoire et la RD 813, ainsi que la ligne SNCF Sète-Bordeaux sont des itinéraires de transport de matières dangereuses)

- risque lié à la présence de la centrale électro-nucléaire de Golfech, dans le département voisin du Tarn et Garonne.

Les nuisances liées aux activités humaines sont présentes sur le territoire communal :

- nuisances sonores induites par les infrastructures de transport terrestre : la RD 813 engendre un secteur de 100 mètres affecté par le bruit, de part et d'autre de son emprise, la voie ferrée Sète-Bordeaux suscite un secteur de 300 mètres de part et d'autre de son emprise,

- nuisances sonores ou/et olfactives des exploitations agricoles et, plus particulièrement, des élevages.

D'une manière générale, les zones appelées à recevoir l'habitat futur (le bourg, Gastou, Metgé) se situent à l'écart des risques et nuisances rappelés ci-dessus.

Par contre, il n'est pas inutile de rappeler la situation des secteurs de Guiromestre et de Merle-Haut au regard du risque d'inondation. Ces zones UC, zones urbaines à caractère résidentiel, sont concernées par le champ d'expansion des crues de la Garonne. La nouvelle carte d'aléa pour la crue de 1875 a été portée à la connaissance de la commune en octobre 2013 et la révision du PPR inondation a été prescrite en juillet 2014.

En cohérence avec le projet de zonage du futur PPRi, la commune exprime dans le rapport de présentation son intention de ne pas autoriser les constructions nouvelles en zone inondable.

Toutefois, la zone UC de Guiromestre comprend plusieurs parcelles vierges, à ce jour, de toute construction, mais aussi, des parcelles bâties, dont la surface se trouve, dans une proportion variable, dans le champ d'expansion de la crue de 1875. Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait que la limite de cette zone UC soit redessinée afin de tenir compte de l'aléa inondation : la partie non inondable sera maintenue en UC, la partie submersible par référence à la crue de 1875, reclassée en zone naturelle N.

La question se pose également à Merle-Haut, où le reclassement, partiel ou total, en zone N des enclaves portées en UC par le projet, doit être opéré.

Il convient de rappeler que les extensions et annexes sont autorisées en zone N, sous réserves des prescriptions édictées par le PPR inondation.

I-9 - La réduction des gaz à effet de serre, la consommation d'énergie, la production énergétique à partir de sources renouvelables, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Le législateur fait obligation au plan local d'urbanisme de « *déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable (...) la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie (...)* ».

• **Rappel du porter à la connaissance**

Le document rappelle aux élus que

- l'amélioration de la qualité de l'air passe par la gestion des déplacements, ce qui suppose, notamment, de limiter le recours à la voiture individuelle,
- la définition de l'urbanisation doit se préoccuper d'éviter la dispersion des constructions, facteur d'accroissement des besoins en déplacements,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre passe également par la maîtrise des pollutions liées aux divers types de constructions et aux diverses activités.

• **Analyse du projet**

Le développement de la commune de Saint Romain le Noble, commune rurale de l'est agenais, passe par l'accueil de nouveaux ménages. En raison de l'éloignement géographique des zones d'emploi, de l'absence de commerces sur le territoire communal et de l'absence de transports en commun, l'installation de ces nouveaux ménages induira une multiplication des déplacements motorisés individuels. Ainsi, toute ambition de limiter le recours à la voiture individuelle trouve-t-elle assez rapidement ses limites.

La concentration du développement urbain autour de deux pôles (le bourg et Gastou) s'inscrit dans une logique vertueuse. Néanmoins, là encore, l'absence d'équipements (si l'on excepte l'école et le terrain de sports) et de commerces ne permettra pas de tirer profit de cette logique, dont il faut tout de même rappeler les aspects positifs en termes de réduction de la consommation foncière, d'optimisation des équipements publics d'infrastructure et de préservation des paysages.

Le PADD définit, toutefois, certains objectifs en rapport avec les préoccupations exprimées par le porter à connaissance de l'État :

- il prévoit la création d'une liaison douce entre l'extension urbaine du bourg et les équipements présents dans le bourg, afin d'inciter les habitants à préférer la marche,
- il entend créer cette extension urbaine sous la forme d'un « éco-hameau », opération d'aménagement d'ensemble favorisant le recours à des techniques innovantes en matière d'écoconstruction (matériaux, recours aux énergies renouvelables, bâtiments basse consommation, implantation maximisant les apports solaires,...),
- il incite les entreprises appelées à s'installer dans la zone dévolue aux activités économiques à recourir aux énergies renouvelables.

Les OAP relatives au bourg et au hameau de Gastou prévoient une implantation des constructions visant à optimiser les apports solaires.

II – Analyse des pièces constitutives du dossier de plan local d'urbanisme intercommunal

II – 1- Le rapport de présentation

Selon les termes de l'article R.123-2 (ancien) du code de l'urbanisme, « *le rapport de présentation* :

1° expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 (il s'agit du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriée en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services – ndlr)

2° analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L.123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2;

4° évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-13 (...).».

D'une manière générale, le contenu du rapport de présentation est conforme aux exigences édictées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le rapport doit être corrigé (page 82) quand il évoque, à propos du risque « retrait-gonflement des sols argileux », l'existence « *d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements différentiels de terrain (...) défini pour l'ensemble* » du département. En réalité, ce sont des plans de prévention du risque qui ont été approuvés le 2 février 2016 sur 158 communes du département, dont Saint-Romain-le Noble, 137 autres communes ayant été réglementées depuis 2006.

II -2- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU révisé comporte l'ensemble des orientations et objectifs dont la présence a été rendue obligatoire par la loi.

II – 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP présentes dans le projet de PLU ont trait, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi « ALUR », à l'aménagement.

Leur contenu n'appelle pas d'observations.

II – 4 - Le règlement

II-4-1 Les pièces graphiques (ou zonage)

Elles n'appellent pas d'observations particulières.

II-4-2 Les pièces écrites

Le règlement écrit nécessite les corrections qui suivent.

- dans les zones UC, Uxl, A et N, l'article 5 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics doit imposer aux maîtres d'ouvrage que les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés, quand bien même ledit réseau basse tension serait aérien. Une telle prescription participe de la préservation des sites .

-zone Ax (conçue pour permettre l'évolution des activités industrielles ou artisanales présentes en zone agricole A) : son règlement semble autoriser les habitations en son article 10. Si l'implantation de logements de fonction ou de gardiennage est concevable, elle doit être soumise aux mêmes conditions que celles édictées par l'article Uxl 2 (zone où peuvent cohabiter activités artisanales et industrielles et équipements touristiques et de loisirs).

- zone A (zone dévolue aux activités agricoles, mais qui peut comprendre, notamment, des habitations existantes sans rapport avec une activité autorisée dans la zone) : l'article A2 méconnaît les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui régit les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation présents dans la zone. En effet, selon ces dispositions, « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans le site (...)* ». Le règlement doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, ce qu'il ne fait pas quand il se contente d'énoncer que « *les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal (...)* ». Par ailleurs, si le règlement de la zone traite bien de la hauteur des annexes, il est, par contre, muet sur le chapitre de l'emprise au sol et de la densité des annexes.

Ces omissions sont de nature à rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des bâtiments annexes.

- zone A : l'article A8 impose aux constructions à usage de logement autorisées dans la zone (logement de l'exploitant dont la présence permanente est rendue nécessaire par la nature de l'activité agricole) d'être implantées à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation. Une telle distance est, en général, définie lors de l'élaboration du document d'urbanisme, au bénéfice des exploitations existantes, afin de minimiser les risques de conflits avec les occupants d'une zone d'habitat définie à proximité par le PLU, et de permettre à l'exploitation de s'étendre sur place. Il n'est pas judicieux de l'imposer à l'exploitant dont la présence à proximité immédiate des bâtiments est une nécessité. Il est donc proposé de réduire cette distance à 50 mètres, cette distance d'éloignement devant être considérée comme un maximum.

- zone N (zone naturelle dans laquelle certaines constructions sont autorisées sous conditions) : les articles N9 et N10 se proposent, notamment, de régir l'emprise au sol et la hauteur des extensions et des annexes en zone naturelle. Il est surprenant que le règlement n'ait pas repris les règles applicables en zone agricole A, tout à fait transposables, et alors que le rapport de présentation ne justifie pas cette différence de traitement, d'une zone à l'autre, d'un problème se posant en termes a priori identiques.

En outre, limiter la hauteur totale des constructions admises dans la zone à 3,5 mètres revient à interdire de facto la construction de bâtiments agricoles en zone N, alors que le code de l'urbanisme y permet l'implantation de bâtiments de cette nature et que la commune n'a pas entendu l'interdire à travers son projet de PLU.

- zone N : l'article N2 méconnaît les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui régit les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation présents dans la zone. En effet, selon ces dispositions, « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans le site (...)* ». Le règlement doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, ce qu'il ne fait pas quand il se contente d'énoncer que « *les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal (...)* ».

Enfin, la note de bas de page des dispositions thématiques (page 16) et de la première page du règlement de chaque zone, relative à l'aléa inondation, doit être modifiée comme suit : « *Le PPRi étant en cours de révision, son règlement et son zonage seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNi, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserve de prescriptions ou pour interdire les projets* ».

En tête du règlement de chaque zone, l'alinéa concernant le risque inondation sera également corrigé : « *En zone d'aléa, le règlement du PPRN inondation s'applique.* »

II - 5 - Les annexes

Cette partie du document d'urbanisme n'appelle pas d'observations particulières. Le dossier de PLU comprend les schémas des réseaux d'eau, la liste des servitudes d'utilités publiques ainsi que le plan y afférent et une description des systèmes, actuellement en vigueur, d'élimination des déchets. L'assainissement est de type autonome sur l'ensemble du territoire communal.

Sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de PLU élaboré par la commune de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE.

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général



Jacques RANCHERE

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Préfecture du Lot-et-Garonne : avis favorable sous réserve de la prise en compte d’observations

- I- Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l’urbanisme et des orientations des documents d’ordre supérieur

I-1 – En matière de mixité sociale et de prévision des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d’habitat :

• Analyse du projet

Evolution démographique – constat et scénario de croissance

La population de la commune a connu une croissance notable au cours des 35 dernières années, passant de 275 habitants en 1975 à 429 habitants en 2013. Cette évolution positive est essentiellement imputable à un solde migratoire très favorable durant la période 1982-1990. A l’instar de beaucoup de communes rurales, le solde naturel est nettement plus faible.

L’affaïssement, au cours des 15 dernières années, du solde migratoire et le net tassement du solde naturel dessinent les contours d’une population vieillissante.

Afin de contrer cette évolution et de préserver les équipements publics, notamment, l’école, la commune se propose d’accueillir environ 70 habitants supplémentaires à l’horizon de l’année 2025. Le taux de croissance annuel de la population se situerait à un niveau inférieur à ce qu’il a été au cours de la période 2010-2013 (pour mémoire, la population est passée, en l’espace de 4 années, de 394 à 429 habitants au cours de la période). L’objectif est de 500 habitants, environ, en 2025.

L’accueil de cette population nouvelle ainsi que le desserrement des ménages aujourd’hui installés sur le territoire communal nécessiteraient l’apparition de 40 logements.

A ce stade, il convient d’observer que le rapport de présentation n’a peut-être pas poussé la réflexion à son terme, dans son analyse des dynamiques démographiques et des besoins induits en logements.

On peut, tout d’abord, regretter l’absence de scénario de développement démographique alternatif à celui qui est exposé dans le rapport de présentation et retenu dans le projet d’aménagement et de développement durables (PADD). De même, le choix de développement démographique qui a été arrêté n’est pas justifié, quand bien même ses objectifs sont exposés (lutte contre le vieillissement de la population, maintien des effectifs scolaires).

En outre, le seul accueil des 70 habitants nouveaux ne nécessiterait que l’apparition de 29 logements si l’on fait l’hypothèse que le taux d’occupation moyen par résidence principale demeure stable, à 2,4 (70 habitants:2,4 =29). On en déduit donc, logiquement, que la différence (soit 40-29=11) est, pour l’essentiel, imputable au « desserrement » des ménages (soit la propension des ménages présents au moment du diagnostic à voir leur taille diminuer).

Or, il apparaît qu’il y a une contradiction dans le scénario de développement démographique arrêté, entre le maintien d’un taux d’occupation constant, identique à celui de la période antérieure observée et le fait d’envisager l’existence d’un phénomène de décohabitation, lequel va susciter la réduction du taux d’occupation sur la période 2015-2025 et justifie un effort accru de construction ou de remise sur le marché de logements existants.

Modalités de prise en compte dans le projet de document d’urbanisme

L’objectif en création de logements est ramené à 30 sur 10 ou 12 ans afin de prendre en compte les prescriptions de l’EPCI en charge du SCoT. Des explications complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation p 111 au niveau des justifications du PADD et le nombre de logements p 4 du PADD sera corrigé. P 114 du RP, les surfaces disponibles ainsi que le nombre de logements envisageable sont mis à jour notamment en déduisant les surfaces en Uc devenue A ou N car inondables.

A rajouter ou corriger dans le rapport de présentation p 111 :

« Quatre scénarios de développement avaient été envisagés et débattus par la commission puis le conseil municipal :

- Scénario 1 : Atteindre une croissance de 0,8% par an sur 10 ans (comme entre 1990 et 1999) → Hypothèse basse
- Scénario 2 : Maintenir le rythme actuel de 1,2 % de croissance par an sur 10 ans (comme entre 2006 et 2008) → hypothèse moyenne
- Scénario 3 : Atteindre une population de 500 habitants en 10 ans, soit une croissance démographique d’environ 1,9 % par an sur 10 ans → hypothèse moyenne à haute
- Scénario 4 : Atteindre une croissance de 4,6 % par an sur 10 ans (comme entre 1982 et 1990) → hypothèse très forte

C’est le scenario 3 qui a été retenu et mis à jour avec les données démographiques récentes. »

Ce niveau de construction est cohérent avec l’évolution passée entre 2000 et 2012 (en moyenne 2,3 logement/an) sachant qu’il n’a pas été envisagé un éventuel desserrement des foyers. En effet, le phénomène de décohabitation pourrait imposer la nécessité de prévoir un volant de logements supplémentaires afin d’atteindre l’objectif démographique recherché.

Evolution du nombre de personnes par foyer

	2011	2027
Nombre de foyers constants	165	165
Nombre de personnes par foyer	2,4	2,3
Personnes en foyer	396	379
Perte d'habitants		17

Ainsi avec un nombre de personnes par foyer situé à environ 2,3, il faudrait près de 40 logements pour atteindre 500 habitants en 2027 (31 +8 pour compenser le desserrement des ménages).

Afin de rester sur les évolutions récentes en matière de pression foncière, les élus ont choisi de ne pas prendre en compte le desserrement des foyers.»

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

Cette contradiction est apparente dans la juxtaposition des pages 21 - où l'hypothèse d'une diminution du taux d'occupation moyen est posée comme forte, et 111- où la projection du nombre de logements à faire apparaître est fondée sur un taux de 2,4 personnes par résidence principale, soit un taux inchangé.

Le rapport de présentation gagnerait donc en lisibilité, sur le thème du développement démographique, si cette contradiction était résolue.

Par ailleurs, alors que le rapport de présentation (page 17) fait le constat que le parc de logements vacants a augmenté depuis 2009, il est permis de regretter l'absence de réelle réflexion sur la reconquête du parc de logements vacants : l'analyse se borne (page 133) à l'affirmation selon laquelle « les 17 logements vacants répertoriés par l'INSEE en 2012 ne sont pas tous mobilisables ». Le rapport de présentation devra analyser les causes de cette vacance afin d'identifier les outils à mobiliser.

Les zones constructibles nouvelles (prélevées sur des espaces aujourd'hui dévolus à l'agriculture) représentent 2,5 ha dans le projet de plan local d'urbanisme. Les espaces constructibles résiduels situés dans des zones aujourd'hui urbanisées sont du même ordre. Ce sont donc quelque 5 hectares qui sont appelés à recevoir les logements nouveaux.

La mise en œuvre du futur plan local d'urbanisme se traduira par une réduction sensible de la taille moyenne des terrains à bâtir : elle devrait, théoriquement, passer de 1900 m² environ entre 2000 et 2012 à 1250 m² (voiries, réseaux, espaces et équipements communs compris) dans le PLU arrêté. Il convient, néanmoins, de ne pas oublier que l'introduction, sur le marché du logement, de logements vacants et de bâtiments agricoles changeant de destination, devrait se traduire par une relecture, à la hausse, de cette surface moyenne. L'effort n'en est pas moins sensible .

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) énonce, au titre des actions envisagées, la réduction de la consommation foncière (thématique « mettre en œuvre un développement durable de Saint Romain le Noble » - objectif 1 « Dynamiser la démographie de la commune (...) tout en économisant l'espace ») et fixe l'objectif d'une diminution de 30 %.

Cela étant dit, on ne peut manquer d'observer que le scénario de développement du parc de logements inscrit une franche rupture avec l'évolution observée au cours des 10 années précédant l'arrêt du PLU : alors que 23 logements avaient été mis en chantier au cours de la période 2005-2015, le projet de PLU est fondé sur une hypothèse de 40 mises en chantier entre 2015 et 2025.

Or, le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de l'Agenais, approuvé le 28 février 2014, avait, dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO), arrêté le principe selon lequel, pour les communes rurales non comptabilisées comme des pôles de proximité de la partie Est de l'Agenais, il s'agissait « d'assurer un développement au fil de l'eau (...) avec une maîtrise des impacts sur la consommation de l'espace. ». Les auteurs du SCoT ont entendu, par là, que ces communes, au caractère rural affirmé et aux équipements collectifs peu fournis, avaient, certes, vocation à se développer, mais que le développement- démographique, notamment - devait prioritairement affecter le pôle central (Agen et son agglomération) et les pôles secondaires (Puymirol, Beauville et La Sauvetat de Savères). En conséquence, le scénario de développement des communes les plus excentrées devait s'attacher à reproduire les évolutions passées décrites dans le cadre du PADD, afin de ne pas compromettre l'effort de rééquilibrage rappelé ci-avant. Le DOO insiste sur le fait que « jusqu'à la première évaluation du SCoT, la compatibilité avec les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux sera appréciée sur la base » de cet objectif.

Aussi, avec l'accélération du rythme de construction (40 logements au lieu des 23 mises en chantier constatées au cours des 10 années précédentes), force est de constater que l'objectif affiché par le projet de PLU communal va à l'encontre de l'ambition affichée par le SCoT de l'Agenais.

Logements vacants : La mairie a refait un point sur les logements vacants (17 selon l'INSEE en 2013) et leur possible valorisation. : Ainsi, « concernant l'origine de la vacance des logements en augmentation selon le recensement de 2013, passant de 13 en 2008 à 17 en 2013, elle s'explique notamment par un certain nombre de maisons qui étaient habitées par des personnes âgées. Celles-ci sont soit parties soit en maison de retraite soit décédées. Le temps que les successions se règlent et les ayant droits décident de la suite à donner aux biens, les logements ont été vacants.

De plus, entre 2008 et 2013 le prix de l'immobilier était encore élevé sur des bâtiments de caractère. Depuis une stagnation des prix, voir un recul, avec des taux d'emprunts très intéressants font que le marché de l'ancien devient plus intéressant. A ce jour, sur ce parc de logement vacants, au moins 6 ont été vendus pour être restaurés et habités. Mais ils n'ont pas été encore enlevés des statistiques des logements vacants. » Ces précisions seront rajoutées p 18 du rapport de présentation.

«

Voir ci-dessus

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

Synthèse des réserves et des recommandations en matière d'habitat

L'analyse des caractéristiques du parc de logements de la commune met en évidence la prééminence du statut de propriétaire occupant et la prépondérance des logements de grande taille. **Or, le renouvellement de la population - et sa croissance - exigent de mettre en place les conditions d'un véritable parcours résidentiel des ménages, donc un rééquilibrage en faveur du parc locatif.** En effet, si les évolutions décrites devaient persister, et le statut de propriétaire occupant conserver son caractère très majoritaire, le vieillissement prévisible de la population nouvelle installée dans le cadre de l'accession à la propriété ne manquerait pas de poser à terme, à la commune des problèmes identiques à ceux auxquels elle entend remédier aujourd'hui. **Si le projet d'aménagement et de développement durables identifie bien cet enjeu, (« Favoriser le développement de l'habitat locatif pour faciliter le renouvellement des familles et le remplacement des enfants scolarisés »), le PLU n'apporte aucune précision sur les leviers que la commune entend utiliser.**

La présence d'un parc important – et en augmentation- de logements vacants exige davantage qu'un simple constat. **Ce phénomène mérite une analyse approfondie, préalable à la mise en place d'actions adéquates.**

La contradiction entre le maintien du taux d'occupation moyen actuel des résidences principales et la détermination du nombre de logements à créer, lequel prend en compte la réduction de ce taux, doit faire l'objet d'un examen, la crédibilité du scénario prospectif pouvant s'en trouver affectée.

Cela étant, on ne peut que relever la contradiction entre un PLU fondé sur l'hypothèse d'une augmentation du nombre de constructions et l'orientation du SCoT, document supra-communal, en la matière, alors qu'une obligation de compatibilité s'impose au document communal.

I-2 - La gestion économe des sols et la maîtrise du développement urbain

Le code de l'urbanisme prescrit au plan local d'urbanisme de créer les conditions d'une " utilisation économe des sols " et d'assurer "le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé ".

• Rappel du porter à connaissance de l'État

Le porter à la connaissance demande au PLU

- de reconnaître le rôle et la place de l'espace agricole (...) en assurant le développement urbain sans pénaliser l'agriculture,

- de définir l'urbanisation avec le souci du bannissement de la dispersion des constructions, préjudiciable à plusieurs titres, à savoir, en particulier : surcoût des équipements , augmentation de la demande de déplacements, atteintes à l'environnement et au patrimoine agricole, banalisation des paysages,

Logements locatifs : La mairie privilégie la zone AU du bourg pour favoriser la création de logements locatifs. Néanmoins, faute de moyens financiers communaux ou privés connus, la commune n'a pas pu s'engager sur la réalisation de logements locatifs dans les orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement. Elle souhaite que cela se mettent en place avec des opérateurs sociaux. Par ailleurs, les élus envisagent d'augmenter le parc locatif communal avec l'achat de terrains dans la nouvelle zone constructible du bourg et de GASTOU. Ces précisions seront rajoutées p 18 du rapport de présentation.

Cf. analyse des **logements vacants**.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Modalités de prise en compte dans le projet de document d’urbanisme

<p>- établir les emprises des nouvelles zones constructibles avec le souci, notamment, de la gestion économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>• <u>Analyse du projet</u></p> <p>Les espaces constructibles résiduels recensées par le futur PLU, à vocation d’habitat au sein des zones urbaines UC sont de l’ordre de 2 hectares, à quoi il convient d’ajouter un demi-hectare dans le hameau de Metgé.</p> <p>Les zones d’urbanisation future Aua de Gastou et Aue du bourg consomment 2 hectares.</p> <p>Le projet de PLU n’ouvre pas de nouveaux espaces aux activités économiques.</p> <p>A titre de comparaison, la consommation foncière au cours de la période 2000-2012 a été évaluée à 7,6 hectares, dont 4,9 ha pour l’habitat et 2,6 hectares pour les activités.</p> <p>L’urbanisation des zones à vocation d’habitat accuse une densité moindre que celle qui est affichée dans le projet de PLU, puisque les parcelles ont, alors, une taille moyenne de 1877 m² (1250 m² dans le projet de PLU).</p> <p>Le PADD prévoit de réduire de 30 % la consommation moyenne par logement.</p> <p>Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) relatives au hameau de Gastou et à l’extension du bourg fixent des objectifs de densité moyenne à l’hectare. L’urbanisation de ces espaces est conditionnée à la mise en œuvre d’opérations d’aménagement d’ensemble. Ces objectifs sont compatibles avec l’ambition affichée par le PADD.</p> <p>Le projet de PLU arrêté traduit un réel effort de réduction de la consommation foncière par logement à produire.</p> <p>Néanmoins, il convient de rappeler que le DOO du SCoT du Pays de l’Agenais a fixé un objectif de réduction de 30 % pour tout nouvel espace artificialisé à des fins d’habitat. Pour la commune de SAINT ROMAIN LE NOBLE, un maximum de 3,5 ha d’espaces ouverts à la construction peut, par conséquent, être dégagé (4,9 ha – (4,9 x30%) = 3,5 ha)). Il sera nécessaire de confirmer, afin de s’assurer de la compatibilité du PLU avec le SCoT, que, au sein de l’enveloppe totale consacrée à l’habitat -soit 5,04 ha- les espaces ouverts à l’urbanisation, en dehors des zones déjà bâties (UC), n’excèdent pas 3,5 ha.</p> <p>Cette démonstration trouve sa place dans le rapport de présentation.</p> <p>Cela étant, il est souhaitable de s’interroger sur la pertinence d’ouvrir à l’urbanisation à Gastou. En effet, force est de constater que cette zone, éloignée du bourg, ne présente aucune accroche urbaine. L’argument avancé en faveur de sa création, à savoir la nécessité, alléguée, pour les ménages de passer par le bourg et son école afin de rejoindre Agen, n’est guère convaincant. Il paraît bien plus judicieux d’ouvrir une zone de superficie équivalente au contact du bourg, à l’est, par exemple, afin de densifier un bourg peu lisible et de réduire les besoins en mobilité.</p> <div><p>En ce qui concerne l’ouverture à l’urbanisation d’espaces aujourd’hui dévolus à l’agriculture, le projet de PLU devra, dans son rapport de présentation, s’attacher à expliciter en quoi il est compatible avec les orientations du SCoT de l’Agenais.</p><p>Par ailleurs, le projet devra argumenter plus solidement la création de la zone à urbaniser de Gastou. A défaut, sa suppression s’imposera au bénéfice d’un transfert du potentiel constructible au contact du bourg et de ses équipements.</p></div>	
---	--

I-3 – La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Il sera rajouté p 113 du rapport de présentation :

« La consommation totale de terre agricole (activité comprise) représente environ 0,55 % de la SAU évalué par le cadastre en 2007.

Par ailleurs, avec 2,46 ha, les espaces ouverts à l’urbanisation pour l’habitat n’excèdent pas 3,5 ha soit 30 % de la surface ouverte à l’urbanisation pour l’habitat entre 2000 et 2012. Le PLU est donc conforme aux préconisations du SCoT.

« La zone de Gastou s’appuie sur une construction récente, autorisée par délibération du conseil municipal en dérogation à la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) dans une optique de renforcement à terme de ce secteur. Ainsi cette construction autorisée après avis du STAP et modification du permis était destinée à être une amorce de zone constructible. Le regroupement d’habitations sur cette zone est en cohérence avec les infrastructures déjà existantes (route et accès rapide au bourg, - de 2 min pour aller vers les écoles) ; il est prévu en référence au PADD à ce sujet. Le ramassage scolaire est possible et la défense incendie est assurée par un poteau d’incendie déjà installé sur le site.

La création de zones constructibles uniquement au bourg s’est heurtée au manque de mobilité foncière. Le choix de la zone de Gastou, explicité dans le rapport de présentation reste cohérent au regard des objectifs de la commune. » L’argumentaire p 122 sera complété.

Aucune observation particulière dans ce §.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

I-4 – La satisfaction des besoins en développement économique, en services, activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer " la diversité des fonctions urbaines (...) en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction (...) des besoins présents et futurs en matière (...) d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'intérêt commercial (...) ".

• Rappel du porter à connaissance de l'État

L'État demandait au PLU de veiller à la compatibilité des zones appelées à recevoir des activités économiques avec les zones ouvertes à l'habitat. En outre, le porter à la connaissance mettait l'accent sur la nécessité d'inscrire toute création ou extension de zones d'activités dans le cadre plus large de l'intercommunalité, afin d'éviter toute compétition stérile entre des projets répondant à la seule logique de l'opportunité.

• Analyse du projet

Le PADD du PLU comporte un objectif (objectif 5 intitulé « développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants » inséré dans la thématique « mettre en œuvre un développement durable de Saint Romain le Noble ») qui prévoit, notamment de

- permettre le maintien ou l'installation d'artisans, de commerçants ou d'entreprises de services en zone habitée, à condition qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains,
- densifier la mini-zone d'activités artisanales à l'entrée ouest de la commune en permettant l'installation d'artisans ou d'activités touristiques.

A propos de cette dernière, le PADD prévoit de valoriser une zone au foncier aujourd'hui sous-utilisée, celle de la zone d'activité de Le Noble. Si l'intention est louable, il convient d'observer que ladite zone est la propriété d'une seule et même entreprise et que, par conséquent, rien ne peut se faire en matière d'aménagement sans l'accord de cette dernière. En outre, l'OAP relative à la densification fait abstraction de la difficulté résultant de l'implantation centrale, en milieu de parcelle, de l'entreprise occupant aujourd'hui le site.

Enfin, le PADD entend faire coexister dans ce périmètre, activités artisanales et activités touristiques, voire de loisirs. Il n'est pas inutile de se poser la question de la compatibilité entre elles, de ces vocations, les activités commerciales, artisanales ou industrielles admises dans la zone UXI étant susceptibles d'être à l'origine de nuisances.

Le futur PLU comporte, par ailleurs, une zone NI, dans le secteur de Cazavet (écluse du canal latéral à la Garonne) appelée à recevoir des équipements de loisirs et de tourisme.

Le projet de PLU ne prévoit pas la création de zones d'activités nouvelles.

Le règlement des zones UC, AUc et AUE autorise les activités économiques compatibles avec l'habitat, dès lors que ces activités ont pour vocation à satisfaire les besoins des habitants.

Enfin, le projet de PLU crée deux secteurs AX afin de rendre possible le maintien et le développement modéré d'activités à caractère artisanal situées en zone agricole.

L'OAP relative à la zone d'activité de Le Noble gagnerait en opérationnalité si elle n'éluait pas la question de la division éventuelle de l'unité foncière et celle de la compatibilité des activités admises dans la zone.

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

L'objectif de l'OAP est de permettre de densifier ce parcellaire en réduisant aussi la distance des constructions par rapport à l'axe de la route à grande circulation. Il n'est pas possible d'obérer la localisation centrale du bâtiment actuel. L'accès existant est toutefois valorisé pour plus de cohérence.

La mairie ne souhaite pas modifier le PADD ni le règlement écrit et graphique : la vocation touristique de la zone UXL restera possible mais pas obligatoire. La zone NL (la partie non inondable) propose une autre alternative pour implanter un équipement touristique.

Voir plus haut

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

I-5 - La protection des milieux naturels, la préservation de la biodiversité dont la conservation et la restauration des continuités écologiques et la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol

(...)

Les boisements font majoritairement l'objet d'un classement en espace boisé classé (article L.113-1 et suivants) ou de la protection édictée par l'article L.151-23 relatif aux éléments de paysage et aux sites ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Les ripisylves (ruisseaux du Colon, de Barrère, de Rival et ripisylve de la Garonne) font l'objet de la protection édictée au titre de l'article L.151-19 qui traite des éléments du paysage qu'il convient de protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il est vrai que ces éléments structurants du paysage jouent aussi un rôle certain dans la préservation des continuités écologiques.

Cela dit, leur protection par un classement en espace boisé classé (EBC), outil plus protecteur que les dispositions de l'article L.151-19 (le classement en EBC fait obstacle à toute demande de défrichement) paraît s'imposer en raison des enjeux associés à ce type de milieu.

Il en est ainsi, également, des boisements qui s'étendent sur les rebords du plateau et contribuent, par leur présence, à la stabilité des sols.

I-6 - La rationalisation de la demande de déplacements, la diminution des obligations de déplacements, le développement des transports collectifs et la préservation de la qualité de l'air

I-7 - La protection des sites, des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

I-8 - La prise en compte de la sécurité publique, la prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et la prévention des pollutions et nuisances de toutes natures

(...)

D'une manière générale, les zones appelées à recevoir l'habitat futur (le bourg, Gastou, Metgé) se situent à l'écart des risques et nuisances rappelés ci-dessus.

Par contre, il n'est pas inutile de rappeler la situation des secteurs de Guiromestre et de Merle-Haut au regard du risque d'inondation. Ces zones UC, zones urbaines à caractère résidentiel, sont concernées par le champ d'expansion des crues de la Garonne. La nouvelle carte d'aléa pour la crue de 1875 a été portée à la connaissance de la commune en octobre 2013 et la révision du PPR inondation a été prescrite en juillet 2014.

En cohérence avec le projet de zonage du futur PPRi, la commune exprime dans le rapport de présentation son intention de ne pas autoriser les constructions nouvelles en zone inondable.

Toutefois, la zone UC de Guiromestre comprend plusieurs parcelles vierges, à ce jour, de toute construction, mais aussi, des parcelles bâties, dont la surface se trouve, dans une proportion variable, dans le champ d'expansion de la crue de 1875. Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait que la limite de cette zone UC soit redessinée afin de tenir compte de l'aléa inondation : la partie non inondable sera maintenue en UC, la partie submersible par référence à la crue de 1875, reclassée en zone naturelle N.

La question se pose également à Merle-Haut, où le reclassement, partiel ou total, en zone N des enclaves portées en UC par le projet, doit être opéré.

Il convient de rappeler que les extensions et annexes sont autorisées en zone N, sous réserves des prescriptions édictées par le PPR inondation.

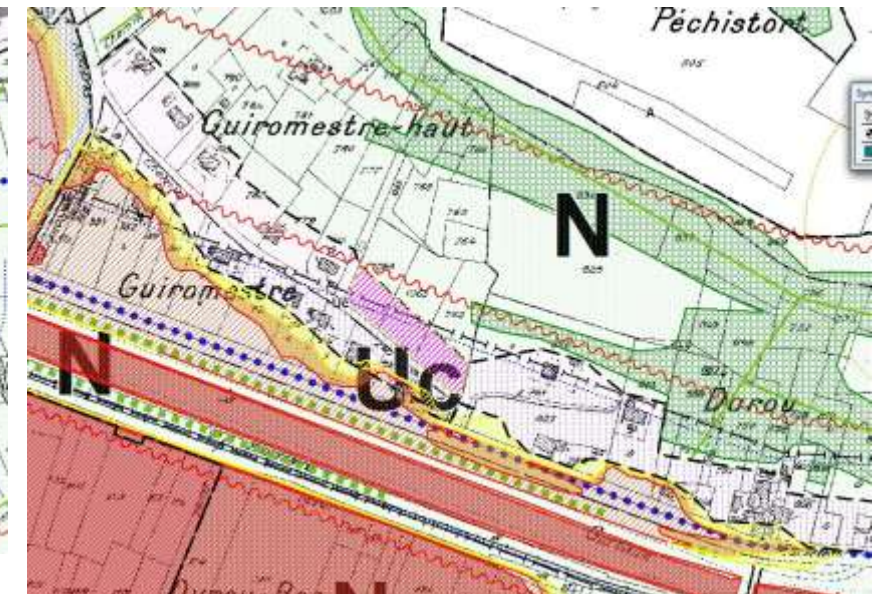
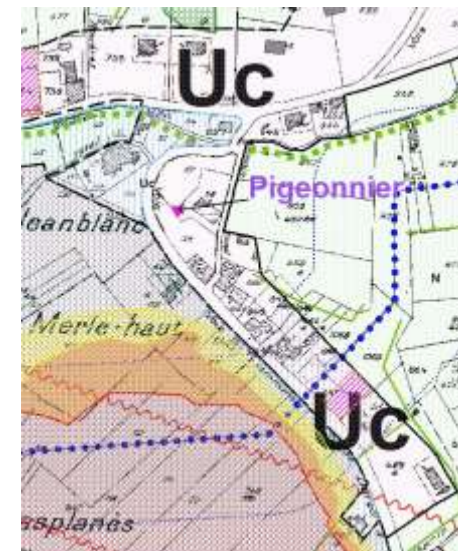
Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

La mairie considère que le classement en éléments du paysage végétaux est satisfaisant.

Aucune observation particulière sur cette thématique. Enjeu pris en compte dans le PLU dans la mesure du possible.

Aucune observation particulière sur cette thématique. Enjeu pris en compte dans le PLU.

Les parcelles concernées par le champ d'expansion des crues de 1875 seront reclassées en zone agricole ou naturelle. Voir extrait corrigés ci-dessous.



Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

I-9 - La réduction des gaz à effet de serre, la consommation d'énergie, la production énergétique à partir de sources renouvelables, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

II – Analyse des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme

II -1- Le rapport de présentation (...)

D'une manière générale, le contenu du rapport de présentation est conforme aux exigences édictées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le rapport doit être corrigé (page 82) quand il évoque, à propos du risque « retrait-gonflement des sols argileux », l'existence « *d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements différentiels de terrain (...)* défini pour l'ensemble » du département. En réalité, ce sont des plans de prévention du risque qui ont été approuvés le 2 février 2016 sur 158 communes du département, dont Saint-Romain-le Noble, 137 autres communes ayant été réglementées depuis 2006.

II -2- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU révisé comporte l'ensemble des orientations et objectifs dont la présence a été rendue obligatoire par la loi.

II – 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP présentes dans le projet de PLU ont trait, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi « ALUR », à l'aménagement.

Leur contenu n'appelle pas d'observations.

II – 4 - Le règlement

II-4-1 Les pièces graphiques (ou zonage)

Elles n'appellent pas d'observations particulières.

II-4-2 Les pièces écrites

Le règlement écrit nécessite les corrections qui suivent.

- dans les zones UC, Uxl, A et N, l'article 5 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics doit imposer aux maîtres d'ouvrage que les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés, quand bien même ledit réseau basse tension serait aérien. Une telle prescription participe de la préservation des sites .

- zone Ax (conçue pour permettre l'évolution des activités industrielles ou artisanales présentes en zone agricole A) : son règlement semble autoriser les habitations en son article 10. Si l'implantation de logements de fonction ou de gardiennage est concevable, elle doit être soumise aux mêmes conditions que celles édictées par l'article Uxl 2 (zone où peuvent cohabiter activités artisanales et industrielles et équipements touristiques et de loisirs).

- zone A (zone dévolue aux activités agricoles, mais qui peut comprendre, notamment, des habitations existantes sans rapport avec une activité autorisée dans la zone) : l'article A2 méconnaît les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui régit les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation présents dans la zone. En effet, selon ces dispositions, « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans le site (...)* ». Le règlement doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, ce qu'il ne fait pas quand il se contente d'énoncer que « *les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal (...)* ». Par ailleurs, si le règlement de la zone traite bien de la hauteur des annexes, il est, par contre, muet sur le chapitre de l'emprise au sol et de la densité des annexes.

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

Le rapport de présentation sera corrigé.

Il sera rajouté dans le règlement des zones UC, Uxl A et N article 4 : « **Les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés.** »

Il sera rajouté article Ax2 : « **Les habitations nouvelles sont autorisées à condition de correspondre à des locaux de gardiennage inclus dans les bâtiments d'activités.** »

Article A9 il sera rajouté comme en N :

« **L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées ne devra pas dépasser 40 m².** »

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Ces omissions sont de nature à rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des bâtiments annexes.

- zone A : l'article A8 impose aux constructions à usage de logement autorisées dans la zone (logement de l'exploitant dont la présence permanente est rendue nécessaire par la nature de l'activité agricole) d'être implantées à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation. Une telle distance est, en général, définie lors de l'élaboration du document d'urbanisme, au bénéfice des exploitations existantes, afin de minimiser les risques de conflits avec les occupants d'une zone d'habitat définie à proximité par le PLU, et de permettre à l'exploitation de s'étendre sur place. Il n'est pas judicieux de l'imposer à l'exploitant dont la présence à proximité immédiate des bâtiments est une nécessité. Il est donc proposé de réduire cette distance à 50 mètres, cette distance d'éloignement devant être considérée comme un maximum.

- zone N (zone naturelle dans laquelle certaines constructions sont autorisées sous conditions) : les articles N9 et N10 se proposent, notamment, de régir l'emprise au sol et la hauteur des extensions et des annexes en zone naturelle. Il est surprenant que le règlement n'ait pas repris les règles applicables en zone agricole A, tout à fait transposables, et alors que le rapport de présentation ne justifie pas cette différence de traitement, d'une zone à l'autre, d'un problème se posant en termes a priori identiques.

En outre, limiter la hauteur totale des constructions admises dans la zone à 3,5 mètres revient à interdire de facto la construction de bâtiments agricoles en zone N, alors que le code de l'urbanisme y permet l'implantation de bâtiments de cette nature et que la commune n'a pas entendu l'interdire à travers son projet de PLU.

- zone N : l'article N2 méconnaît les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui régit les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation présents dans la zone. En effet, selon ces dispositions, « le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans le site (...) ». Le règlement doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, ce qu'il ne fait pas quand il se contente d'énoncer que « les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal (...) ».

Enfin, la note de bas de page des dispositions thématiques (page 16) et de la première page du règlement de chaque zone, relative à l'aléa inondation, doit être modifiée comme suit : « Le PPRi étant en cours de révision, son règlement et son zonage seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNi, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserve de prescriptions ou pour interdire les projets ».

En tête du règlement de chaque zone, l'alinéa concernant le risque inondation sera également corrigé : « En zone d'aléa, le règlement du PPRN inondation s'applique. »

II – 5 - Les annexes

Cette partie du document d'urbanisme n'appelle pas d'observations particulières. Le dossier de PLU comprend les schémas des réseaux d'eau, la liste des servitudes d'utilités publiques ainsi que le plan y afférent et une description des systèmes, actuellement en vigueur, d'élimination des déchets. L'assainissement est de type autonome sur l'ensemble du territoire communal.

Sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de PLU élaboré par la commune de SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE.

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

L'article 8 du règlement de la zone A sera modifié de la façon suivante :

~~« Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à plus de 150 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole. »~~

Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à moins de 100 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole.

Sauf cas particulier :

- Réglementation de portée générale (installations classées, règlement d'assainissement, etc.),
- Intérêt pour la protection du paysage à planter la construction ailleurs (à voir au cas par cas et à justifier par une analyse paysagère),
- Exploitants multiples. »

Les annexes doivent être situées à proximité immédiate du bâtiment principal de manière à former un ensemble cohérent (distance maximale 30 m).

L'article 10 de la zone N sera modifié de la façon suivante :

~~« La hauteur à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère des constructions agricoles, ne dépassera pas 8 mètres. »~~

La hauteur totale des éventuelles autres constructions ne dépassera pas 3,5 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des éventuelles extensions sera conforme à celle du bâti existant ou inférieure à R+1+C. »

L'article 8 du règlement de la zone N sera modifié de la façon suivante :

~~« ..Les annexes doivent être situées à proximité immédiate du bâtiment principal de manière à former un ensemble cohérent (distance maximale 30 m). »~~

La note de bas de page sera corrigée conformément à la demande.

L'entête de chaque zone concernée par le risque inondation sera modifié en supprimant la référence à la crue 1875 et la note de bas de page reprise p 16 du règlement. La référence à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme étant déjà faite.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Avis du Syndicat en charge du SCoT de l’Agenais : Avis réservé

1. **DE DONNER un AVIS RÉSERVÉ** au projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-le-Noble, compte-tenu de la projection optimiste de la démographie, induisant des besoins en logements et une consommation foncière pour l’habitat trop importants,
- 1- Présentation synthétique de la commune
 - 2- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable
 - 3- Les fondements du projet
 - 4- Avis sur le projet de PLU
- 4.1 – Démographie
- Au sens du SCoT, la commune de Saint-Romain-le-Noble appartient aux « territoires ruraux » pour lesquels il est attendu une « maîtrise du développement résidentiel au profit des pôles de proximité » (que sont Beauville, Puymirol et La Sauvetat-de-Savères). Sur cette partie du territoire, le SCoT prescrit « **un développement au fil de l’eau avec une maîtrise des impacts sur la consommation d’espace** ».
 - S’agissant des perspectives démographiques, le projet d’accueillir **70 habitants** supplémentaires pour atteindre une population de 500 habitants à l’horizon 2025 semble optimiste au regard des dynamiques précédentes.
- 4.2 – Habitat et développement urbain
- S’agissant des besoins en logements, le projet fixe une perspective démographique de +70 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025, **soit 40 nouveaux logements à créer**.
 - ⇒ Ce besoin en logement semble surdimensionné, puisque le projet se base sur le critère de 2.4 personnes par foyer, ce qui permet de **fixer à 30 le nombre de logements attendus pour 70 habitants**, soit 10 logements de moins que dans le projet.
 - Le projet se base sur un rythme de construction nettement supérieur à la décennie précédente : un objectif de 4 permis de construire/an (40 constructions) dans le projet de PLU contre 2.1 permis/an pour la précédente décennie (27 constructions). Ce chiffre semble optimiste et pourrait, en réalité, être plus proche de 3 permis de construire/an.
 - Le besoin exprimé en matière de logement se traduit par une **enveloppe foncière à vocation d’habitat qui augmente dans le futur PLU**, passant de 4.88 ha sur la décennie 2002-2012 à 5.04 ha sur la période 2015-2025.
 - ⇒ Ainsi **la commune ne prend pas en compte, au travers de son projet de PLU, la prescription du SCoT** portant sur la réduction de la consommation foncière à des fins résidentielles (prescription de -30% sur la période 2013-2018, recommandation de -40% sur la période 2018-2024).
 - ⇒ En revanche, la commune marque la volonté dans son PADD de réduire d’au moins 30% la consommation moyenne d’espace par logement. Cela se traduit dans le projet de PLU par un **effort sur la réduction de la superficie moyenne des terrains** qui passe de 1877 m² en 2012 à 1200 m².
 - Le projet de éco-hameau porté par la commune est affiché dans le PADD mais peu détaillé dans le Rapport de présentation. Certains grands principes sont toutefois affichés au travers de l’OAP (déplacements, orientations des constructions, stationnement...).
 - Le projet de densification du Hameau de Gastou présente une contradiction au regard de l’existant (3 habitations à ce jour). Le schéma présenté dans l’OAP ne fait apparaître que 5 lots seulement, quand 8 à 10 nouveaux lots sont évoqués (densité de 10 logements / ha).

Modalités de prise en compte dans le projet de document d’urbanisme

Voir réponse à l’avis du Préfet.

Les élus ont effectivement choisi un scenario optimiste.

Le nombre de logements attendu est ramené à 30, en prenant en compte la rétention foncière.

Le schéma est indicatif, une étude opérationnelle devra être réalisée. Par ailleurs, certaines constructions peuvent abriter 2 logements.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

4.3 – Activités et développement économique

- S'agissant du besoin identifié en matière d'activités économiques, le projet de PLU identifie une zone d'activités à vocation économique classée UXL au lieu-dit Le Noble. Cette zone est actuellement occupée par une entreprise dont le bâtiment est positionné au cœur de la parcelle.
⇒ Le dossier évoque la volonté de densifier ce secteur mais sans en préciser les modalités, ce qui ne permet pas d'en mesurer la faisabilité, dans la mesure où la commune n'est pas maître du foncier en question.
- En matière de zones d'activités économiques, le SCoT du Pays de l'Agenais affecte une enveloppe de 6 ha de zone restant à finaliser et de 2 ha de potentiel à l'échelle de la Communauté de Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres sur la phase 1 du SCoT (2013-2018). Au regard de ces orientations, l'opportunité de la création d'une zone économique sur la commune de St Romain mérite d'être interrogée dans le cadre d'une réflexion globale organisée à l'échelon intercommunal.

4.4 – Patrimoine, espaces naturels et continuités écologiques à préserver

- Le projet de PLU prend en compte les contraintes naturelles et les risques potentiels identifiés au sein de la commune.
- Le projet de PLU préserve le patrimoine local en autorisant les changements d'affectation des anciens bâtiments agricoles (une vingtaine de bâtiments est identifiée).
- Le projet de PLU traduit le schéma des espaces naturels et continuités écologiques à préserver du SCoT du Pays de l'Agenais.
- **Remarque :** Le projet de PLU fait mention du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Aquitaine (SRCE). Le Rapport de Présentation (pages 63 et suivantes et page 194) précise que le PLU doit prendre en compte ce schéma régional. Il est rappelé sur ce point que la loi ALUR a confirmé le SCoT comme document intégrateur des normes supérieures. Dès lors, c'est au SCoT de prendre en compte les dispositions du SRCE, tandis que le PLU doit être compatible avec le SCoT (et son « schéma des espaces naturels et continuités à préserver »).

Référence : Article L131-2 du Code de l'Urbanisme

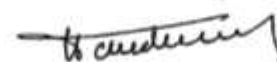
En conclusion, au regard des éléments ci-avant développés, il apparaît que le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-le Noble ne respecte pas l'ensemble des principes et dispositions du SCoT du Pays de l'Agenais, approuvé le 28 février 2014.

Il est ainsi décidé d'émettre un AVIS RÉSERVÉ sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Romain-Le-Noble

compte-tenu de la projection optimiste de la démographie, induisant des besoins en logements et une consommation foncière pour l'habitat trop importants.

Fait à Agen, le 17 octobre 2016

Le Président,



Henri TANDONNET
Sénateur de Lot-et-Garonne

Le classement en zone Uxl de la parcelle occupée par Irri2000, permettra le cas échéant, de nouvelles constructions sans consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités ni d'en rechercher à tout prix la densification mais de laisser ouverte la possibilité de construire d'autres bâtiments d'activités sur une parcelle déjà perdue pour l'agriculture.

En effet, le SCoT étant le document intégrateur, il n'était pas forcément nécessaire d'examiner la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur, néanmoins le schéma régional de cohérence écologique a servi de base à l'analyse des corridors écologiques à l'échelon communal ; il était bon de le citer.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Avis de la Chambre d'agriculture du Lot-et-Garonne

Monsieur le Maire,

En date du 18 juillet 2016 nous avons reçu le projet de PLU de votre commune, afin que nous vous fassions connaître notre avis. Vous trouverez ci-après nos observations :

Il apparaît nettement que votre commune est une commune ancrée dans la ruralité avec près de 63 % du territoire occupés par l'agriculture.

Nous notons tout d'abord avec satisfaction que vos objectifs d'aménagement portent fortement sur la préservation du patrimoine communal et sur la qualité de vie de la commune, en préservant notamment le potentiel agricole, tout en permettant sa mutation et son développement (axe 2-objectif 1 du PADD).

Nous regrettons que le rapport de présentation ne soit pas plus étayé sur le volet agricole. Un repérage des exploitations et de leurs caractéristiques aurait permis une meilleure appréhension des enjeux agricoles et une meilleure vision à court et moyen terme de l'activité agricole de la commune.

Sur la définition des zonages nous estimons que la répartition et la superficie des espaces dédiés à l'urbanisation sont en adéquation avec les perspectives d'évolution de la commune : consommation d'environ 5,5 ha de terres agricoles prévue d'ici une dizaine d'années soit 1,6 % de la SAU totale.

Concernant le règlement écrit, en zone A, nous apprécions qu'il soit précisé la possibilité de construire la résidence principale des exploitants agricoles du moment que leur présence permanente est justifiée.

De même, nous notons avec satisfaction la possibilité de construire, en zones A et N toutes infrastructures liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation...), et l'obligation de distance d'au moins 150 m entre de futures maisons et les bâtiments agricoles existants (limitation des conflits de voisinage).

En conclusion, malgré la faiblesse notoire du rapport de présentation sur le volet agricole, nous estimons que l'ensemble du projet est en adéquation avec le maintien et le soutien de l'agriculture de la commune, nous formulons donc un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président du service Territoires



Philippe BADIN

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

Le diagnostic localise les exploitations agricoles sur la commune.

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Avis de TIGF : aucune observation particulière

Avis de VINCI AUTOROUTES : non concernés

Avis RTE : Favorable avec demandes d'adaptation

1/ Annexe concernant les servitudes I4

Léger décalage sur le report du tracé de la ligne sur le sud-est de la commune.

2/ Le document graphique du PLU

3/ Le règlement

Nous prenons bonne note de la mention suivante indiquée page 7 du règlement du PLU au paragraphe des « *Modalités d'application du Plan* ».

« Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements techniques publics ou d'intérêt collectif tels que poste de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réservoirs, etc. ».

En complément, nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :

- **Article 2 des zones A et N** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

«Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

En outre, nous souhaiterions que soit complété, page 10 au paragraphe définissant les constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

« ...En zone agricole (A), cette destination se restreint aux équipements d'infrastructure de type station d'épuration, réseau de distribution électrique,... » : « ...Réseau de distribution et de transport d'électricité... ».

Modalités de prise en compte dans le projet de document d'urbanisme

Le détail de la servitude I3 sera rajouté dans les annexes du PLU.

Le tracé sera corrigé.

La correction sera effectuée. Le service responsable sera modifié

Le détail de la servitude I4 sera rajouté dans les annexes du PLU.

Ces mentions ne sont pas nécessaires cf. § cité plus haut.

Ce dit § sera complété



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

19 OCT. 2016

Direction Départementale des Territoires
Service Territoires et Développement
Information Géographique et Analyse des Territoires

N°2016-0370

Affaire suivie par : Erwan ANGER
☎ 05 53 69 33 28
erwan.anger@lot-et-garonne.gouv.fr

Agen, le 29 septembre 2016

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMAP (Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche) du 27 juillet 2010, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Lors de sa séance en date du 19 septembre 2016 :

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité (14 votants) avec les recommandations suivantes :

- Les règles de hauteur et emprise au sol diffèrent quelque peu en zone A et en zone N tant pour les extensions que pour les annexes. Pour des soucis d'homogénéité de traitement, de simplification d'instruction et de lisibilité pour l'utilisateur, il est demandé une rédaction identique en zone A et N.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a examiné la création de 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) destinés à l'habitat (STECAL Ah - 1 secteur), aux activités (STECAL Ax - 2 secteurs) et aux loisirs (STECAL NI - 1 secteur). Compte tenu de la faible consommation d'espace naturel, agricole et forestier de ces secteurs, ainsi que de leur localisation, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité (14 votants).

Une copie du présent avis devra figurer dans le dossier mis à l'enquête publique, et la délibération d'approbation du dossier, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Pour le Préfet,
Le Directeur Départemental des Territoires

François CAZOTTES

Monsieur MARCHEVAL Christian
Mairie de Saint-Romain-le-Noble
Le Bourg
47270 SAINT-ROMAIN-LE-NOBLE

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de Saint Romain Le Noble

Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 17 juillet au 17 août 2017



RAPPORT et CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur

Destinataires :

M. le Maire de la Commune de Saint Romain Le Noble
M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
M. le Préfet de Lot-et-Garonne
M. le Directeur Départemental des Territoires
Archives

Gilberte GIMBERT
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

1. Le projet soumis à l'enquête publique

1.1. L'objet de l'enquête	Page 5
1.2. Cadre juridique de l'enquête	Page 5
1.3. Composition du dossier	Page 5
1.4. Le contexte communal	Page 6
1.5. Présentation du projet	
1.5.1. Le diagnostic	Page 8
1.5.2. Le projet d'aménagement et de développement durables	Page 9
1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation	Page 10
1.5.4. Les différentes zones	Page 10
1.5.5. Les dispositions thématiques	Page 11
1.6. Les incidences du projet de PLU sur l'environnement	
1.6.1. La protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine	Page 11
1.6.2. La protection des espaces, activités agricoles et sylvicoles	Page 12
1.6.3. Les ressources naturelles et leur gestion	Page 12
1.6.4. La protection des habitants contre les risques naturels et les nuisances	Page 12
1.6.5. Evaluation environnementale	Page 12
1.7. Déroulement de la procédure et des processus de concertation	
1.7.1. Les étapes de la procédure d'élaboration	Page 13
1.7.2. Les formes et l'apport de la concertation	Page 13
1.7.3. Les personnes publiques associées	Page 14

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Mesures préparatoires	
2.1.1. La désignation du commissaire-enquêteur et l'arrêté d'ouverture	Page 23
2.1.2. Entretiens et visite du territoire communal	Page 23
2.2. Le déroulement de l'enquête	
2.2.1. Information du public et mesures légales	Page 24
2.2.2. Les dates, lieu et registre d'enquête	Page 24
2.2.3. Conditions d'accueil du public et d'intervention	Page 25
2.2.4. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	Page 25
2.2.5. Clôture de l'enquête	Page 25

3. Analyse des observations du public

3.1. Synthèse comptable des observations	Page 27
3.2. Analyses et commentaires du commissaire-enquêteur	Page 27

Conclusions motivées sur le projet de PLU

1. Conclusions du commissaire-enquêteur	Page 39
2. Avis du commissaire-enquêteur	Page 46

Liste des pièces jointes remises à l'autorité organisatrice

Pièce n° 1 : Décision n° E17000060/33 du 07 avril 2017 du Tribunal administratif de Bordeaux

Pièce n° 2 : Arrêté n° 2017-06-026 du Maire de Saint Romain Le Noble prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 3 : Publicité légale : Insertions dans la presse (journaux Sud-Ouest et la Dépêche du Midi)

Pièce n° 4 : Publicité légale : Affichage en mairie

Pièce n° 5 : Publicité légale : Avis d'enquête publique apposés par la commune de Saint Romain Le Noble

Pièce n° 6 : Publicité : site internet de la commune de Saint Romain Le Noble

Pièce n° 7 : Publicité : bulletin municipal le Romaintois

Pièce n° 8 : Certificat d'affichage de la commune de Saint Romain Le Noble

Pièce n° 9 : Délibération en date du 10 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation

Pièce n° 10 : Délibération en date du 13 avril 2010 complémentaire à la précédente et motivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 11 : Procès-verbal du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en conseil municipal le 24 mars 2011

Pièce n° 12 : Délibération en date du 15 avril 2016 tirant le bilan de la concertation

Pièce n° 13 : Délibération en date du 15 avril 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°14 : Avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du 19 septembre 2016

Pièce n° 15 : Avis des personnes publiques associées

Pièce n° 16 : Prise en compte par la commune des avis des personnes publiques du 10 avril 2017

Pièce n° 17 : Photocopies des registres d'enquête et des principaux courriers

Pièce n° 18 : Procès-verbal des observations émises pendant l'enquête publique du 18 août 2017

Pièce n° 19 : Mémoire en réponse de la commune de Saint Romain Le Noble du 21 août 2017

1.

**Le projet soumis à
l'enquête publique**

1.1. L'objet de l'enquête : élaboration du plan local d'urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Romain Le Noble approuvé en 1988 et révisé à deux reprises, a été abrogé en 2005 pour non-respect du Plan de Prévention des risques inondation.

La commune est de ce fait soumise au Règlement National d'Urbanisme et à sa règle de constructibilité limitée qui organise la gestion du sol en encadrant l'urbanisation diffuse et dispersée et n'autorise que les constructions dans les parties déjà urbanisées.

Dans le but d'assurer le maintien de l'école, de fixer les règles d'aménagement de manière claire et transparente, de dégager des terrains pour la construction dans un souci d'urbanisation raisonnée, de préserver son identité rurale, la commune a décidé, par délibération du 10 septembre 2008, de s'orienter vers l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Les études relatives à l'élaboration du projet sont arrivées à leur terme.
Le projet a été arrêté le 15 avril 2016 et fait l'objet de la présente enquête publique.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- le code de l'Urbanisme :

- L'article L. 101-1 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace.
- L'article L. 101-2 fixe les objectifs que doivent mettre en œuvre les documents de planification.
- Les articles L. 131-4 à L. 131-7, L. 151-1 à L. 153-60, et R. 151-1 à 151-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.
 - L'article L. 103-3 fixe les modalités de la concertation.

- le Code de l'Environnement et notamment :

les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique.

1.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été élaboré et rédigé par le cabinet Ambre conseil, sis 280 rue de Péchabout, 47000 Agen.

Ce bureau d'études pluridisciplinaire spécialisé entre autres, dans le conseil aux collectivités locales en matière de documents d'urbanisme s'est adjoint les services des cabinets suivants :

- AMP Architecture : 106b boulevard de la Liberté, 47000 Agen,
- Yannick Lenglet, Consultant en Environnement, 152 route des Pélissous, 24100 Creysse.

Le dossier comprend, conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement graphique au 5 000^{ème}, un règlement écrit et des annexes.

Le rapport de présentation est rédigé conformément aux prescriptions des articles L. 151-4 et R. 151-2 du code de l'urbanisme, qui s'applique aux Plans Locaux d'Urbanisme non soumis à évaluation environnementale.

Sont jointes au dossier :

- les délibérations du conseil municipal :
 - d'élaboration du plan local d'urbanisme du 10 décembre 2008,
 - complémentaire à la précédente du 13 avril 2010,
 - d'arrêt du plan local d'urbanisme du 15 avril 2016,
 - du bilan de la concertation du 15 avril 2016,
- le procès-verbal du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en conseil municipal du 24 mars 2011,

Il intègre également les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

- 29 août 2016 : Vinci Autoroutes,
- 12 septembre 2016 : Transport et infrastructures Gaz de France,
- 29 septembre 2016 : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- 03 octobre 2016 : RTE Réseau de Transport d'électricité,
- 12 octobre 2016 : Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne,
- 17 octobre 2016 : Syndicat mixte du Pays de l'Agenais,
- 18 novembre 2016 : Direction Départementale des Territoires,
- 6 décembre 2016 : Direction des Infrastructures et des Transports du Conseil Départemental.
- et les modalités de prise en compte de ces avis dans le projet de PLU.

Tel qu'il est présenté, le dossier est donc conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

1.4. Le contexte communal

- Situation :

La Commune de Saint Romain Le Noble est établie au sud-est du département de Lot-et-Garonne.

Située à 18 km d'Agen, installée de part et d'autre du canal latéral à la Garonne, et bordée par la Garonne dans sa partie sud, elle est entourée par les communes de Puymirol, Saint-Urcisse, Clermont Soubiran, Saint Sixte, Saint Nicolas de la Balermie, St Jean de Thurac et Saint Pierre de Clairac.

Elle est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Agenais approuvé le 28 février 2014 et appartient à la communauté de communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres qui compte 13 communes.

- Géographie, paysages, patrimoine

La commune s'étend sur 8,5 km², avec une population de 439 habitants en 2014, la densité est d'environ 50h/km².

Le territoire alterne entre une zone de coteaux du Pays de Serres d'environ 180 m d'altitude au nord, vaste plateau calcaire profondément et régulièrement entaillé de vallons, et la plaine de la Garonne (50 m d'altitude) au sud, le bourg s'étant installé à environ 165 m d'altitude.

L'organisation du paysage est déterminée par ce relief particulier. Une agriculture à très grandes parcelles s'est installée sur le plateau, tandis que dans les vallons présentant un paysage ondulant ont trouvé place des productions plus variées. Le parcellaire est fréquemment souligné par des structures végétales. Les meilleures terres sont localisées dans la vallée de la Garonne.

Les pentes les plus prononcées sont occupées par des boisements.

Le village s'est implanté en bas de pente, mais de nombreuses constructions isolées occupent le plateau, aussi bien sur les crêtes, les hauteurs, qu'à mi-pente.

Ces formes d'habitat sont assez bien préservées.

Le bourg s'est relativement peu développé, contrairement aux zones proches de la vallée de la Garonne (hameaux de Mondou, Jean-Blanc, Merle-Haut...) qui ont créé un véritable paysage périurbain avec des constructions en linéaire le long de la route départementale 813.

Les cours d'eau, le Colon et ses affluents le Barrère et le Rival coulent au fond des vallons vers la Garonne. Ils sont soulignés par les ripisylves qui dessinent et marquent la limite entre espaces agricoles et espaces naturels.

Le territoire est propice au développement d'une faune (insectes, amphibiens, oiseaux et rapaces, petits carnivores), et d'une flore (tulipa oculus solis, tulipes jaunes, orchidées...), y compris aquatiques (alose, lamproie, saumon de l'atlantique...angélique à fruit variable...) variées.

Des protections (arrêté préfectoral de protection des biotopes, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, réseau Natura 2000) ont été mises en place pour assurer l'équilibre biologique, protéger les espèces présentes sur le territoire.

Le patrimoine culturel, paysager et architectural est de grande qualité.

- La population, population active

La population a légèrement augmenté depuis le recensement de 1999, 439 habitants en 2014, (+ 34 habitants), grâce à un apport migratoire positif.

Par effet consécutif, le nombre de logements est passé de 165 habitations en 1999 à 190 en 2011 dont 165 résidences principales. La résorption des logements vacants (17 en 2011) est amorcée puisque 6, acquis récemment sont en cours de réhabilitation.

Si la pression foncière était relativement importante au début des années 2000 (2,6 logements commencés entre 2000 et 2008), elle a fortement chuté (1,1 logement commencé entre 2009 et 2015).

Le nombre de personnes par foyer a considérablement diminué au cours des dernières décennies sous le phénomène de la décohabitation (2,4 personnes par foyer en 2011).

Les constructions se sont principalement implantées sur les espaces agricole (78 %) et naturels (18 %).

La consommation d'espace a été de 4,88 ha entre 2002 et 2012.

En 2011, la Commune de Saint Romain Le Noble comptait 215 personnes actives dont 194 ayant un emploi. Le taux de chômage était de 10,8 %.

Environ 83 % des actifs ont un emploi salarié. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés (38,10%) puis viennent les ouvriers (28,57 %), les professions intermédiaires (14,29%) tandis que celle des agriculteurs ne représente plus que 2,38 % de la population active.

87% de la population active ne travaillent pas sur la commune de Saint Romain Le Noble.

- Activité économique, services, commerces, enseignement

Sur le territoire, l'agriculture reste le secteur économique prépondérant : sont installées sur le territoire communal, 14 exploitations agricoles dont 9 pratiquent également l'élevage bovin, 10 élevages de volailles pour environ 5 500 têtes.

Le secteur touristique se développe grâce à un milieu paysager privilégié, un patrimoine naturel et bâti de grande qualité, de nombreux hébergements, une palette d'activités très large (musée, jardins, activités sportives...).

L'artisanat est peu représenté : un peintre en bâtiment, et l'entreprise IRR12000 (irrigation, plomberie, électricité).

Pour les commerces et les services, les habitants dépendent principalement des villes voisines : Agen, Bon Encontre, Boé, Valence d'Agen, Puymirol...

La commune dispose des équipements suivants : mairie, écoles maternelle et primaire, salle polyvalente, terrains de rugby dans le bourg et une agence postale dans la plaine.

Un regroupement pédagogique est organisé avec la commune de Saint Jean de Thurac. La commune de Saint Romain Le Noble assure les cours des maternelles, CP et CE1 tandis que la commune de Saint Jean de Thurac organise les classes de CE2, CM1 et CM2.

Le collège est localisé à Bon Encontre, mais les lycéens doivent gagner Agen.

- Réseau routier, les déplacements

La commune s'est développée le long de la route départementale 813 classée à grande circulation, qui la relie à Agen.

Le bourg peut être rallié par une route départementale secondaire (277), et des voies communales desservent le reste du territoire.

Le pont sur la Garonne permet de rejoindre le canton d'Astaffort.

La voie ferrée assurant la desserte Toulouse/Agen traverse la commune, mais la gare est fermée depuis le début de la décennie.

Des voies vertes cyclables sont ouvertes le long de la Garonne et son canal latéral.

De nombreux sentiers de randonnées sillonnent le territoire communal. Parmi ceux-ci l'un est rattaché au chemin de Saint Jacques de Compostelle.

- Servitudes d'utilité publique et contraintes

Le territoire est exposé à plusieurs types de risques naturels : l'inondation par débordement de la Garonne, le retrait-gonflement des argiles, les éboulements et les feux de forêt.

Il est exposé également au risque technologique dû à la présence de canalisations et distribution de gaz et au risque nucléaire puisque la centrale nucléaire de Golfech est installée à proximité.

1.5. Présentation du projet

1.5.1 - Le diagnostic

Le diagnostic a permis de déterminer les atouts et faiblesses de la commune et de dégager un certain nombre d'enjeux qui ont servi de socle au projet communal.

Atouts :

- situation géographique avantageuse,
- milieu rural préservé,
- équipements scolaires, sportifs, et service postal à préserver,
- pont sur Garonne.

Faiblesses :

- bourg ne jouant pas son rôle de centre,
- absence de commerces et services,
- peu d'artisans présents sur la commune,
- exposition importante au risques naturels et technologiques.

Enjeux :

- poursuivre le développement de la commune dans le respect d'un urbanisme et d'une architecture locale tout en préservant l'environnement naturel et bâti,
- souligner l'identité de la commune,
- maintenir l'activité agricole,
- densifier le bourg,
- conserver la visibilité de la bastide de Puymirol à partir du plateau au nord de la commune...

1.5.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les différents constats, analyses, observations, réflexions partagées, étude de scénarii d'évolution du territoire, débats en conseil municipal ont conduit la commune à retenir une évolution démographique de 1,3 % par an, soit une hausse potentielle de 70 habitants sur 10 ans.

Cet objectif très ambitieux induit la création de 40 nouveaux logements.

Il est assorti d'une réelle volonté de diminuer la consommation de l'espace pour l'habitat (réduction de la taille moyenne des lots : moyenne de 1 300 m²), ce qui conduit quand-même à l'ouverture à l'urbanisation de 5 ha pour la totalité du territoire.

Les principes directeurs portés par les élus en matière de politique d'aménagement et de développement durables sont traduits dans les deux axes du projet :

- Mettre en œuvre un développement durable de Saint-Romain-le-Noble, avec comme objectifs :
 - Dynamiser la démographie de la commune pour atteindre environ 500 habitants à un horizon de 10 ans tout en économisant l'espace,
 - Permettre le renforcement de l'effectif scolaire,
 - Développer un éco-hameau innovant au sud-est du village,
 - Faire de la zone de la gare de Saint-Romain un site clé en termes de transport doux,
 - Développer l'activité sans créer de nuisances pour les habitants.
- Mettre en valeur le patrimoine de Saint-Romain-le-Noble et protéger la population contre les risques avec comme objectifs :
 - Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune,
 - Prévenir les risques naturels et routiers.

Ces deux orientations sont justifiées puis transposées dans les règlements écrits et graphiques du PLU, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1.5.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Quatre orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations à mener sur les zones retenues dans le PLU.

- « Extension du bourg de Saint Romain Le Noble

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à favoriser une organisation urbaine cohérente avec celle du bourg et une densification du secteur. Elles définissent des mesures en vue de la création d'un éco-quartier en lien avec la structure du bourg.

- Hameau de Gastou

Les OAP favorisent une insertion paysagère optimale de la zone à urbaniser tout en organisant la desserte et en sécurisant les déplacements. La gestion des écoulements est aussi prise en compte à travers la création d'un espace vert et la mise en place de doucines.

- Densification de la zone d'activité de le Noble et entrée de la zone UC

Cette orientation d'aménagement insiste sur la sécurisation des accès et traite les autres points à étudier pour déroger au recul de 75 m par rapport à la voie de circulation (traitement des éventuelles nuisances, traitement paysager). L'objectif est de densifier la parcelle en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments tout en mettant en place des mesures d'intégration paysagère.

- Aménagement de la zone de loisirs de l'écluse et du secteur de la gare

Les OAP déterminent des propositions d'aménagement pour le secteur de l'écluse et de la gare. Elles définissent les mesures permettant de déroger au recul imposé par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme »..

1.5.4 – Les différentes zones

Types de zones	Définitions
U	
Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent une constructibilité immédiate.	
Uc (2, 1 ha)	Secteur à vocation d'habitat moyennement dense (et d'activités compatibles). Correspond au bourg et aux extensions urbaines plus récentes vers le Noble incluant le lotissement de Charles, Latapie, Jean Blanc, Guiromestre, Laspeyres et Lagraule. Assainissement individuel.
Uxl (2,8 ha)	Secteur à vocation d'activités économiques existantes.
AU	
Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement	
AUa (1.43 ha)	Secteur de Gastou à vocation future d'habitat mis en chantier lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le règlement vise une bonne insertion paysagère des constructions et un objectif de densification. Assainissement individuel.

AUe (1,03 ha)	Secteur du bourg, en prolongement des habitations existantes destiné à la création d'un éco-quartier intégrant une liaison douce avec le bourg et un espace tampon par rapport à la zone agricole. Une étude sera engagée pour une éventuelle mise en place d'un assainissement groupé avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
A Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	
A	Secteur à vocation agricole dans lesquelles sont autorisées les constructions à usage agricole, extensions de bâtiments agricoles, annexes et changements de destination des bâtiments agricoles. Le règlement détaille les modalités de restauration, changement de destination et extension du bâti existant.
Ax	Secteur où les activités artisanales, commerciales ou de services sont autorisées sous conditions. Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autour de bâtiments existants afin de permettre à ces activités de perdurer voire d'évoluer de façon mesurée (un transporteur et un artisan maçon).
N Zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité de leurs sites, de leurs milieux naturels et de leurs paysages	
N	Zones correspondant aux espaces naturels à protéger et comprenant des habitations isolées. Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles.
Nh (0,57 ha)	Secteur de hameau susceptible d'être renforcé sous conditions : Metgé Le règlement détaille les modalités de restauration, changement de destination et extension du bâti existant, tout en favorisant une bonne intégration des constructions nouvelles
NI (6,3 ha)	Secteur à vocation d'activités touristiques et de loisirs de l'Ecluse et de la Gare.

1.5.5 - Les dispositions thématiques diverses traduites dans le zonage

- * Les espaces boisés classés soumis aux articles L. 113-1 et L. 131-27 du code de l'urbanisme.
- * Les éléments patrimoniaux à protéger ont été répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.
- * Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, à un espace public... sont inscrits sur les documents graphiques au titre de l'article R.151-48.
- * Des espaces non bâtis ont été délimités pour des motifs paysagers.
- * Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ont été repérés au titre de l'article L. 151-11.2° du code l'urbanisme.

1.6. Incidences du projet de PLU sur l'environnement

1.6.1 - La protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine.

- * Aucune zone d'urbanisation future ne concerne des zones humides ; les cours d'eau et leur ripisylve sont préservés dans le règlement graphique.
- * Les principaux boisements sont classés « espaces boisés classés » et ne sont pas destinés à changer de destination.
- * Les continuités et les corridors écologiques sont préservés grâce à la mise en place de trames bleues et vertes matérialisées sur la carte de zonage.

- * Des dispositions spécifiques pour la protection du bâti, et des mesures de protection du petit patrimoine figurent dans les documents.
- * L'ensemble du réseau hydrographique correspondant aux trames bleues est classé en zone naturelle
- * Les dispositions du projet (maîtrise de la consommation d'espace : 5 ha à consommer, constructions en continuité des zones déjà urbanisées, préservation des éléments de paysage et du patrimoine...) devraient limiter l'impact paysager des futures zones constructibles. Le principe d'évitement des secteurs sensibles a été privilégié.
- * Pas d'incidence directe du projet sur le site NATURA 2000 de la Garonne et sur les 2 ZNIEFF (Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique) présentes sur le territoire.

1.6.2 - La protection des espaces, activités agricoles et sylvicoles.

- * Les futures zones constructibles réduiront de 2,09 ha la surface agricole utilisée actuellement.
- La commune a choisi de structurer et densifier son développement urbain en optimisant le gisement foncier urbanisable, par une diminution des surfaces moyennes des terrains par logement et en valorisant les terrains libres, à l'intérieur des espaces déjà bâtis.
- Les extensions prévues sont organisées, sous forme d'opérations d'ensemble, en continuité de l'urbanisation actuelle ou en reliant des habitations existantes, afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti, préjudiciables à l'activité agricole.
- Ce zonage « compact » permet d'éviter la création d'enclaves ou de résidus de parcelles dont la gestion devient difficile et risque d'être abandonnée.
- * Les sièges d'exploitation et d'élevage restent éloignés des futures zones à urbaniser, afin de ne pas nuire à leur activité et de permettre leur pérennité.
 - * La vocation agricole des terres irriguées est maintenue.
 - * Aucune surface boisée n'est impactée.

1.6.3 - Les ressources naturelles en eau et leur gestion

- * La hausse de la population engendra une consommation supérieure en eau potable, cette alimentation sera couverte par les ressources locales.
- * L'imperméabilité effective des sols et l'incidence sur la qualité des eaux ne seront pas significatives au regard de la superficie ouverte à l'urbanisation.
- * L'impact de l'urbanisation sera limité grâce à des mesures de valorisation des eaux pluviales et une végétalisation peu gourmande en eau.
- * Enfin, l'incidence sur la qualité des eaux sera faible car les espaces urbanisables sont peu importants.

1.6.4 - La protection des habitants contre les risques naturels et les nuisances

- * Les risques et nuisances sont identifiés dans le projet de PLU (inondations, gonflement/retrait des argiles, risques de mouvements de terrain, risques d'incendie, risques routiers, risques nucléaires, voisinage des zones urbanisées et des exploitations agricoles, environnement sonore ...).
- * La prise en compte de ces risques figure dans le zonage graphique du territoire et son règlement écrit : définition des zones constructibles en prolongement des secteurs déjà agglomérés, délimitation d'espaces tampons près des activités, modalités de défense contre les risques incendies...

1.6.5 – Evaluation environnementale

Le Projet d'aménagement et de développement durables ayant été débattu avant le 1^{er} février 2013, le PLU n'est pas soumis à la procédure au cas par cas pour l'évaluation environnementale.

La zone NATURA 2000 de la Garonne (n° FR 7200700) et les ZNIEFF présentes sur le territoire ne sont pas concernées par les développements urbains, et les risques d'impact indirect sont nuls.

Indicateurs d'évaluation du Plan

Afin de déterminer si les objectifs du PLU sont atteints, d'identifier les impacts négatifs imprévus sur l'environnement, les appréhender et les traiter, des indicateurs concernant la satisfaction en besoin de logements et des indicateurs environnementaux de suivi, ont été définis et leurs effets vérifiés à des périodes fixes.

1.7. Déroulement de la procédure et des processus de concertation

1.7.1. Les étapes de la procédure d'élaboration

- Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil municipal du 10 décembre 2008 (Pièce jointe n° 9) modifiée par la délibération du 13 avril 2010 (Pièce jointe n° 10).

Cette même délibération détermine les modalités de la concertation avec la population.

- *Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce jointe n° 11).*

Les élus, convoqués en séance du Conseil municipal, ont débattu de ces orientations le 24 mars 2011 qui ont été traduites dans un procès-verbal.

- *Le Porter à Connaissance de l'Etat*

Ce document qui met l'accent sur les enjeux importants du territoire ainsi que sur ses risques spécifiques et contraintes, a été transmis à la commune en juillet 2010.

- *Le projet d'élaboration est arrêté et le bilan de la concertation est tiré le 15 avril 2016 (Pièces jointes n° 12 et 13).*

Ces délibérations font référence au cadre juridique de l'élaboration du PLU et indiquent que le projet sera transmis aux personnes publiques associées ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, communiqué aux maires des communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui en ont fait la demande, et tenus à la disposition des présidents d'associations agréées.

Cette délibération rappelle également les modalités de la concertation, telles qu'elles avaient été fixées initialement lors de la prescription de la procédure. Le conseil municipal a pris acte des observations émises par les administrés et mentionne les réponses qui y ont été apportées.

1.7.2. Les formes et l'apport de la concertation du public

Elle a revêtu de multiples formes :

- Articles dans la presse et dans le bulletin municipal,

Deux bulletins d'information dans le bulletin en février 2010 et février 2012,

Articles dans la presse locale sur la vie du village et les décisions du conseil municipal.

- Tenue de plusieurs réunions publiques d'information,

Réunion publique du 22 mai 2012 : information sur la procédure, le diagnostic et le PADD.

Réunion publique du 18 janvier 2016 : rappel du PADD, présentation des orientations d'aménagement et des règlements écrit et graphique.

- Affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Affichage à la mairie de panneaux explicatifs à chaque phase de réalisation du PLU.

- Mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pouvaient être consignées, à partir de février 2010.

La municipalité a bien pris en compte la concertation : des réponses appropriées ont été apportées à toutes les interrogations des habitants de la commune.

1.7.3. Les personnes publiques associées

De nombreuses réunions du Conseil municipal ont abordé les problématiques soulevées par le PLU, et ponctuellement, aux étapes clés du projet, les personnes publiques ont été amenées à donner leur avis afin de permettre l'avancée du projet dans le respect des diverses réglementations.

Conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, la commune a transmis en avril 2016 le projet de PLU aux personnes publiques associées ainsi qu'aux maires des communes voisines.

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles s'est réunie le 19 septembre 2016 pour émettre son avis (Pièce n° 14).

- Le tableau ci-dessous récapitule les différentes observations, avis et les réponses préliminaires de la commune. La totalité des avis figure en pièce jointe n° 15 et leur prise en compte par le maître d'ouvrage en pièce n° 16.

Thèmes	Observations – demandes des Personnes Publiques Associées	Suites données par la Commune (Mémoire en réponse Prise en compte des avis des PPA)
CDPENAF (29.09.2015)		Avis favorable (A viser dans la délibération d'approbation du PLU)
Aspect extérieur des constructions	Les règles de hauteur et emprise au sol diffèrent quelque peu en zone A et zone N tant pour les extensions que pour les annexes. Pour des soucis d'homogénéité de traitement, de simplification d'instruction et de lisibilité pour l'utilisateur, il est demandé une rédaction identique en zones A et N.	Le règlement écrit sera corrigé pour répondre à la demande de la commission.
Vinci Autoroute (29.06.2016)		pas concernée donc pas d'Avis
Transports et infrastructures Gaz de France (12.09.2016)		Avis favorable
Plan des servitudes	Le tracé de l'ouvrage électrique (Liaison aérienne 225 KVN01 Colayrac –Donzac) est décalé sur la partie sud-est de la commune	Le tracé sera modifié
Liste des servitudes	Noter l'appellation complète de la servitude et son niveau de tension dans la liste des servitudes 14 Modifier le code de la servitude	Les corrections seront apportées
Syndicat Mixte du pays de l'Agenais (17.10.2016)		Avis réservé
Démographie	Le projet d'accueillir 70 habitants supplémentaires pour atteindre une population de 500 habitants à l'horizon 2025 semble optimiste au regard des dynamiques précédentes.	Les élus ont effectivement choisi un scénario optimiste

Habitat et développement urbain	<p>S'agissant des besoins en logements, le projet fixe une perspective démographique de +70 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025, soit 40 nouveaux logements à créer.</p> <p>Ce besoin en logement semble surdimensionné, puisque le projet se base sur le critère de 2,4 personnes par foyer, ce qui permet de fixer à 30 le nombre de logements attendus pour 70 habitants, soit 10 logements de moins que dans le projet.</p> <p>Le besoin exprimé en matière de logement se traduit par une enveloppe foncière à vocation d'habitat qui augmente dans le futur PLU, passant de 4,88 ha sur la décennie 2002-2012 à 5,04 ha sur la période 2015-2025</p> <p>Ainsi la commune ne prend pas en compte, au travers de son projet de PLU, la prescription du SCoT portant sur la réduction de la consommation foncière à des fins résidentielles (prescription de -30% sur la période 2013-2018, recommandation de -40 % sur la période 2018-2024).</p> <p>En revanche, la commune marque la volonté dans son PADD de réduire d'au moins 30% la consommation moyenne d'espace par logement. Cela se traduit dans le projet de PLU par un effort sur la réduction de la superficie moyenne des terrains qui passe de 1877m² en 2012 à 1200 m²</p> <p>Le projet de éco-hameau porté par la commune est affiché dans le PADD mais peu détaillé dans le rapport de présentation. Certains grands principes sont toutefois affichés au travers de l'OAP (déplacements, orientations des constructions, stationnement...).</p> <p>Le projet de densification du Hameau de Gastou présente une contradiction au regard de l'existant (3 habitations à ce jour). Le schéma présenté dans l'OAP ne fait apparaître que 5 lots seulement, quand 8 à 10 nouveaux lots sont évoqués (densité de 10 logements / ha)</p>	<p>Le nombre de logements attendu est ramené à 30, en prenant en compte la rétention foncière</p> <p>La surface nécessaire pour les 30 logements prévus pour les 70 personnes supplémentaires est réduite à 3,6 ha avec une taille moyenne de 1200m² contre 1880 m² entre 2000 et 2012, soit une réduction de 30%.</p> <p>Les zones AU n'excèdent pas 3,5 ha soit 30 % de la surface ouverte à l'urbanisation pour l'habitat entre 2000 et 2012. Le PLU est donc conforme aux préconisations du SCoT.</p> <p>Concernant l'éco-hameau, le rapport de présentation est complété par l'OAP. Une étude opérationnelle sera réalisée avant la mise en construction.</p> <p>Le schéma est indicatif, une étude opérationnelle devra être réalisée. Par ailleurs, certaines constructions peuvent abriter 2 logements</p>
Activités et développement économique	<p>S'agissant du besoin identifié en matière d'activités économiques, le projet de PLU identifie une zone d'activités à vocation économique classée UXL au lieu-dit Le Noble. Cette zone est actuellement occupée par une entreprise dont le bâtiment est positionné au cœur de la parcelle</p> <p>Le dossier évoque la volonté de densifier ce secteur mais sans en préciser les modalités, ce qui ne permet pas d'en mesurer la faisabilité, dans la mesure où la commune n'est pas maître du foncier en question.</p>	<p>Le classement en zone UXL de la parcelle occupée par Irri2000, permettra le cas échéant, de nouvelles constructions sans consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités ni d'en rechercher à tout prix la densification mais de laisser ouverte la possibilité de construire d'autres bâtiments d'activités sur une parcelle déjà perdue pour l'agriculture.</p>
Patrimoine, espaces naturels et continuités écologiques à préserver	<p>Le projet de PLU fait mention du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Aquitaine (SRCE). Le Rapport de Présentation (pages 63 et suivantes et page 194) précise que le PLU doit prendre en compte ce schéma régional. Il est rappelé sur ce point que la loi ALUR a confirmé le SCoT comme document intégrateur des normes supérieures. Dès lors, c'est au SCoT de prendre en compte les dispositions du SRCE, tandis que le PLU doit être compatible avec le SCoT (et son «schéma des espaces naturels et continuités à préserver»).</p>	<p>En effet, le SCoT étant le document intégrateur, il n'était pas forcément nécessaire d'examiner la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur, néanmoins le schéma régional de cohérence écologique a servi de base à l'analyse des corridors écologiques à l'échelon communal, il était bon de le citer.</p>

Direction départementale des Territoires (18.11.2016)		Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées															
Evolution démographique- Scénario de croissance	<p>La commune envisage d'accueillir environ 70 habitants supplémentaires à l'horizon de l'année 2025.</p> <p>L'objectif est de 500 habitants environ en 2025.</p> <p>L'accueil de cette population nouvelle ainsi que le desserrement des ménages nécessiteraient l'apparition de 40 logements.</p> <p>A ce stade, il convient d'observer que le rapport de présentation n'a peut-être pas poussé la réflexion à son terme, dans son analyse des dynamiques démographiques et des besoins induits en logements</p> <p>On peut regretter l'absence de scénario de développement démographique alternatif à celui qui est exposé dans le rapport de présentation et retenu dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). De même, le choix de développement démographique qui a été arrêté n'est pas justifié, quand bien même ses objectifs sont exposés.</p> <p>En outre, le seul accueil des 70 habitants nouveaux ne nécessiterait que l'apparition de 29 logements si l'on fait l'hypothèse que le taux d'occupation moyen par résidence principale demeure stable, à 2,4 (70 habitants:2,4 =29). On en déduit donc, logiquement, que la différence (soit 40-29=11) est, pour l'essentiel, imputable au « desserrement » des ménages.</p> <p>Or, il apparaît qu'il y a une contradiction dans le scénario de développement démographique arrêté, entre le maintien d'un taux d'occupation constant, identique à celui de la période antérieure observée et le fait d'envisager l'existence d'un phénomène de décohabitation, lequel va susciter la réduction du taux d'occupation sur la période 2015-2025 et justifie un effort accru de construction ou de remise sur le marché de logements existants.</p> <p>Cette contradiction est apparente dans la juxtaposition des pages 21 - où l'hypothèse d'une diminution du taux d'occupation moyen est posée comme forte, et 111- où la projection du nombre de logements à faire apparaître est fondée sur un taux de 2,4 personnes par résidence principale, soit un taux inchangé.</p> <p>Le rapport de présentation gagnerait donc en lisibilité, sur le thème du développement démographique, si cette contradiction était résolue</p>	<p>L'objectif en création de logements est ramené à 30 sur 10 ou 12 ans afin de prendre en compte les prescriptions de l'EPCI en charge du SCoT. Des explications complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation p 111 au niveau des justifications du PADD et le nombre de logements p 4 du PADD sera corrigé. P 114 du RP, les surfaces disponibles ainsi que le nombre de logements envisageable sont mis à jour notamment en déduisant les surfaces en UC devenue A ou N car inondables.</p> <p>A rajouter ou corriger dans le rapport de présentation p 111 :</p> <p>« Quatre scénarios de développement avaient été envisagés et débattus par la commission puis le conseil municipal:</p> <p>Scénario 1 : Atteindre une croissance de 0,8 par an sur 10 ans (comme entre 1990 et 1999) > Hypothèse basse</p> <p>Scénario 2 : Maintenir le rythme actuel de 1,2 de croissance par an sur 10 ans (comme entre 2006 et 2008) > hypothèse moyenne</p> <p>Scénario 3: Atteindre une population de 500 habitants en 10 ans, soit une croissance démographique d'environ 1,9 par an sur 10 ans -> hypothèse moyenne à haute</p> <p>Scénario 4 : Atteindre une croissance de 4,6 par an sur 10 ans (comme entre 1982 et 1990) -> hypothèse très forte</p> <p>C'est le scénario 3 qui a été retenu et mis à jour avec les données démographiques récentes.</p> <p>Ce niveau de construction est cohérent avec l'évolution passée entre 2000 et 2012 (en moyenne 2,3 logements/an) sachant qu'il n'a pas été envisagé un éventuel desserrement des foyers. En effet, le phénomène de décohabitation pourrait imposer la nécessité de prévoir un volant de logements supplémentaires afin d'atteindre l'objectif démographique recherché.</p> <p>Evolution du nombre de personnes par foyer</p> <table> <tr> <th></th><th>2011</th><th>2027</th></tr> <tr> <td>Nb de foyers constants</td><td>165</td><td>165</td></tr> <tr> <td>Nb personnes/foyer</td><td>2,4</td><td>2,3</td></tr> <tr> <td>Personnes en foyer</td><td>296</td><td>379</td></tr> <tr> <td>Perte</td><td></td><td>17</td></tr> </table> <p>Ainsi avec un nombre de personnes par foyer situé à environ 2.3, il faudrait près de 40 logements pour atteindre 500 habitants en 2027 (31 +8 pour compenser le desserrement des ménages).</p> <p>Afin de rester sur les évolutions récentes en matière de pression foncière, les élus ont choisi de ne pas prendre en compte le desserrement des foyers.</p>		2011	2027	Nb de foyers constants	165	165	Nb personnes/foyer	2,4	2,3	Personnes en foyer	296	379	Perte		17
	2011	2027															
Nb de foyers constants	165	165															
Nb personnes/foyer	2,4	2,3															
Personnes en foyer	296	379															
Perte		17															

<p>Logements</p>	<p>Par ailleurs, alors que le rapport de présentation (page 17) fait le constat que le parc de logements vacants a augmenté depuis 2009, il est permis de regretter l'absence de réelle réflexion sur la reconquête du parc de logements vacants : l'analyse se borne (page 133) à l'affirmation selon laquelle « <i>les 17 logements vacants répertoriés par l'INSEE en 2012 ne sont pas tous mobilisables</i> ».</p> <p>Le rapport de présentation devra analyser les causes de cette vacance afin d'identifier les outils à mobiliser.</p> <p>L'analyse des caractéristiques du parc de logements de la commune met en évidence la prééminence du statut de propriétaire occupant et la prépondérance des logements de grande taille. Or, le renouvellement de la population - et sa croissance - exigent de mettre en place les conditions d'un véritable parcours résidentiel des ménages, donc un rééquilibrage en faveur du parc locatif. En effet, si les évolutions décrites devaient persister, et le statut de propriétaire occupant conserver son caractère très majoritaire, le vieillissement prévisible de la population nouvelle installée dans le cadre de l'accession à la propriété ne manquerait pas de poser à terme, à la commune des problèmes identiques à ceux auxquels elle entend remédier aujourd'hui.</p>	<p>Logements vacants : La mairie a refait un point sur les logements vacants (17 selon l'INSEE en 2013) et leur possible valorisation. Ainsi, « concernant l'origine de la vacance des logements en augmentation selon le recensement de 2013, passant de 13 en 2008 à 17 en 2013, elle s'explique notamment par un certain nombre de maisons qui étaient habitées par des personnes âgées. Celles-ci sont parties soit en maison de retraite soit décédées, Le temps que les successions se règlent et les ayant droits décident de la suite à donner aux biens, les logements ont été vacants.</p> <p>De plus, entre 2008 et 2013 le prix de l'immobilier était encore élevé sur des bâtiments de caractère, Depuis une stagnation des prix, voir un recul, avec des taux d'emprunts très intéressants font que le marché de l'ancien devient plus intéressant. A ce jour, sur ce parc de logements vacants, au moins 6 ont été vendus pour être restaurés et habités. Mais ils n'ont pas été encore enlevés des statistiques des logements vacants.</p> <p>Ces précisions seront rajoutées p 18 du rapport de présentation</p> <p>Logements locatifs: La mairie privilégie la zone AU du bourg pour favoriser la création de logements locatifs. Néanmoins, faute de moyens financiers communaux ou privés connus, elle n'a pas pu s'engager sur la réalisation de logements locatifs dans les orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement. Elle souhaite que cela se mette en place avec des opérateurs sociaux. Par ailleurs, les élus envisagent d'augmenter le parc locatif communal avec l'achat de terrains dans la nouvelle zone constructible du bourg et de GASTOU, Ces précisions seront rajoutées p 18 du rapport de présentation.</p>
<p>La gestion économe des sols et la maîtrise du développement urbain</p>	<p>Le PADD prévoit de réduire de 30 % la consommation moyenne par logement.</p> <p>Le projet de PLU arrêté traduit un réel effort de réduction de la consommation foncière par logement à produire.</p> <p>Néanmoins, il convient de rappeler que le DOO du SCoT du Pays de l'Agenais a fixé un objectif de réduction de 30 % pour tout nouvel espace artificialisé à des fins d'habitat. Pour la commune de SAINT ROMAIN LE NOBLE, un maximum de 3,5 ha d'espaces ouverts à la construction peut, par conséquent, être dégagé ($4,9 \text{ ha} - (4,9 \times 30) = 3,5 \text{ ha}$). Il sera nécessaire de confirmer, afin de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SCoT, que, au sein de l'enveloppe totale consacrée à l'habitat -soit 5,04 ha- les espaces ouverts à l'urbanisation, en dehors des zones déjà bâties (UC), n'excèdent pas 3,5 ha.</p>	<p>Il sera rajouté p 113 du rapport de présentation: « La consommation totale de terre agricole (activité comprise) représente environ 0,55 de la SAU évalué par le cadastre en 2007 ».</p> <p>Par ailleurs, avec 2,46 ha, les espaces ouverts à l'urbanisation pour l'habitat n'excèdent pas 3,5 ha soit 30 % de la surface ouverte à l'urbanisation pour l'habitat entre 2000 et 2012, Le PLU est donc conforme aux préconisations du SCoT.</p>

	<p>Cela étant, il est souhaitable de s'interroger sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation à Gastou. En effet, force est de constater que cette zone, éloignée du bourg, ne présente aucune accroche urbaine. L'argument avancé en faveur de sa création, à savoir la nécessité, alléguée, pour les ménages de passer par le bourg et son école afin de rejoindre Agen, n'est guère convaincant. Il paraît bien plus judicieux d'ouvrir une zone de superficie équivalente au contact du bourg, à l'est, par exemple, afin de densifier un bourg peu lisible et de réduire les besoins en mobilité</p>	<p>« La zone de Gastou s'appuie sur une construction récente, autorisée par délibération du conseil municipal en dérogation à la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) dans une optique de renforcement à terme de ce secteur. Ainsi cette construction autorisée après avis du STAP et modification du permis était destinée à être une amorce de zone constructible. Le regroupement d'habitations sur cette zone est en cohérence avec les infrastructures déjà existantes (route et accès rapide au bourg, - de 2 min pour aller vers les écoles). Le ramassage scolaire est possible et la défense incendie est assurée par un poteau d'incendie déjà installé sur le site. La création de zones constructibles uniquement au bourg s'est heurtée au manque de mobilité foncière. Le choix de la zone de Gastou, explicité dans le rapport de présentation reste cohérent au regard des objectifs de la commune. » L'argumentaire p 122 sera complété.</p>
<p>Développement économique, services, activités touristiques, sportives, culturelles équipements publics et commerciaux</p>	<p>Densification de la mini-zone d'activités artisanales à l'entrée ouest de la commune en permettant l'installation d'artisans ou d'activités touristiques. Si l'intention est louable, il convient d'observer que ladite zone est la propriété d'une seule et même entreprise et que, par conséquent, rien ne peut se faire en matière d'aménagement sans l'accord de cette dernière. En outre, l'OAP relative à la densification fait abstraction de la difficulté résultant de l'implantation centrale, en milieu de parcelle, de l'entreprise occupant aujourd'hui le site.</p> <p>Le PADD entend faire coexister dans ce périmètre, activités artisanales et activités touristiques, voire de loisirs. Il n'est pas inutile de se poser la question de la compatibilité entre elles, de ces vocations, les activités commerciales, artisanales ou industrielles admises dans la zone UXI étant susceptibles d'être à l'origine de nuisances.</p> <p>Le futur PLU comporte, par ailleurs, une zone NI, dans le secteur de Cazavet (écluse du canal latéral à la Garonne) appelée à recevoir des équipements de loisirs et de tourisme.</p>	<p>L'objectif de l'OAP est de permettre de densifier ce parcellaire en réduisant aussi la distance des constructions par rapport à l'axe de la route à grande circulation. Il n'est pas possible d'obérer la localisation centrale du bâtiment actuel. L'accès existant est toutefois valorisé pour plus de cohérence.</p> <p>La mairie ne souhaite pas modifier le PADD ni le règlement écrit et graphique : la vocation touristique de la zone UXI restera possible mais pas obligatoire. La zone NI (la partie non inondable) propose une autre alternative pour implanter un équipement touristique.</p>
<p>Protection des milieux naturels, préservation de la biodiversité, préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol</p>	<p>Les boisements font majoritairement l'objet d'un classement en espace boisé classé (article L.113-1 et suivants) ou de la protection édictée par l'article L.151-23 relatif aux éléments de paysage et aux sites ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p>Les ripisylves (ruisseaux du Colon, de Barrère, de Rival et ripisylve de la Garonne) font l'objet de la protection édictée au titre de l'article L.151-19 qui traite des éléments du paysage qu'il convient de protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p> <p>Il est vrai que ces éléments structurants du paysage jouent aussi un rôle certain dans la préservation des continuités écologiques.</p>	<p>La mairie considère que le classement en éléments du paysage végétaux est satisfaisant</p>

	<p>Cela dit, leur protection par un classement en espace boisé classé (EBC), outil plus protecteur que les dispositions de l'article L.151-19 (le classement en EBC fait obstacle à toute demande de défrichement) paraît s'imposer en raison des enjeux associés à ce type de milieu.</p> <p>Il en est ainsi, également, des boisements qui s'étendent sur les rebords du plateau et contribuent, par leur présence, à la stabilité des sols.</p>	
Sécurité publique, prévention des risques naturels et technologiques et la prévention des pollutions et nuisances de toutes natures	<p>D'une manière générale, les zones appelées à recevoir l'habitat futur (le bourg, Gastou, Metgé) se situent à l'écart des risques et nuisances.</p> <p>Par contre, il n'est pas inutile de rappeler la situation des secteurs de Guiromestre et de Merle-Haut au regard du risque d'inondation. Ces zones UC, zones urbaines à caractère résidentiel, sont concernées par le champ d'expansion des crues de la Garonne. La nouvelle carte d'aléas pour la crue de 1875 a été portée à la connaissance de la commune en octobre 2013 et la révision du PPR inondation a été prescrite en juillet 2014.</p> <p>En cohérence avec le projet de zonage du futur PPRI, la commune exprime dans le rapport de présentation son intention de ne pas autoriser les constructions nouvelles en zone inondable.</p> <p>Toutefois, la zone UC de Guiromestre comprend plusieurs parcelles vierges à ce jour de toute construction, mais aussi, des parcelles bâties, dont la surface se trouve, dans une proportion variable, dans le champ d'expansion de la crue de 1875. Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait que la limite de cette zone UC soit redessinée afin de tenir compte de l'aléa inondation: la partie non inondable sera maintenue en UC, la partie submersible par référence à la crue de 1875, reclassée en zone naturelle N.</p> <p>La question se pose également à Merle-Haut, où le reclassement, partiel ou total, en zone N des enclaves portées en UC par le projet, doit être opéré. Il convient de rappeler que les extensions et annexes sont autorisées en zone N, sous réserves des prescriptions édictées par le PPR inondation.</p>	<p>Les parcelles concernées par le champ d'expansion des crues de 1875 seront reclassées en zone agricole ou naturelle.</p>
Le rapport de présentation	<p>D'une manière générale, le contenu du rapport de présentation est conforme aux exigences édictées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, le rapport doit être corrigé (page 82) quand il évoque, à propos du risque « retrait-gonflement des sols argileux », l'existence « <i>d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements différentiels de terrain (. . .) défini pour l'ensemble</i> » du département.</p> <p>En réalité, ce sont <u>des</u> plans de prévention du risque qui ont été approuvés le 2 février 2016 sur 158 communes du département, dont Saint-Romain-le Noble, 137 autres communes ayant été réglementées depuis 2006.</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé</p>

<p>Le règlement</p>	<p>Le règlement écrit nécessite les corrections qui suivent.</p> <p>- dans les zones UC, UXI, A et N, l'article 5 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics doit imposer aux maîtres d'ouvrage, que les raccordements privés au réseau électrique basse tension soient systématiquement enterrés, quand bien même ledit réseau basse tension serait aérien. Une telle prescription participe de la préservation des sites.</p> <p>-zone Ax : son règlement semble autoriser les habitations en son article 10. Si l'implantation de logements de fonction ou de gardiennage est concevable, elle doit être soumise aux mêmes conditions que celles édictées par l'article UXI 2 (zone où peuvent cohabiter activités artisanales et industrielles et équipements touristiques et de loisirs).</p> <p>- zone A : l'article A2 méconnaît les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui régit les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation présents dans la zone. Si le règlement de la zone traite bien de la hauteur des annexes, il est, par contre, muet sur le chapitre de l'emprise au sol et de la densité des annexes.</p> <p>- zone A: l'article A8 impose aux constructions à usage de logement autorisées dans la zone (logement de l'exploitant dont la présence permanente est rendue nécessaire par la nature de l'activité agricole) d'être implantées à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation. Une telle distance est, en général, définie lors de l'élaboration du document d'urbanisme, au bénéfice des exploitations existantes, afin de minimiser les risques de conflits avec les occupants d'une zone d'habitat définie à proximité par le PLU, et de permettre à l'exploitation de s'étendre sur place. Il n'est pas judicieux de l'imposer à l'exploitant dont la présence à proximité immédiate des bâtiments est une nécessité. il est donc proposé de réduire cette distance à 50 mètres, cette distance d'éloignement devant être considérée comme un maximum.</p> <p>- Limiter la hauteur totale des constructions admises dans la zone à 3,5 mètres revient à interdire de facto la construction de bâtiments agricoles en zone N, alors que le code de l'urbanisme y permet l'implantation de bâtiments de cette nature et que la commune n'a pas entendu l'interdire à travers son projet de PLU.</p> <p>- zone N: le règlement doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, ce qu'il ne fait pas quand il se contente d'énoncer que « <i>les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal</i> »</p>	<p>Il sera rajouté dans le règlement des zones UC, UXI, A et N article 4: « Les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés, »</p> <p>Il sera rajouté article Ax2 : « Les habitations nouvelles sont autorisées à condition de correspondre à des locaux de gardiennage inclus dans les bâtiments d'activités. »</p> <p>Article A9 il sera rajouté comme en N : « L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées ne devra pas dépasser 40 m², »</p> <p>L'article 8 du règlement de la zone A sera modifié de la façon suivante : « Les constructions à usage d'habitations susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à plus de 150m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole » Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à moins de 100 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole. Sauf cas particulier : -Réglementation de portée générale (installations classées, règlement d'assainissement, etc.), -Intérêt pour la protection du paysage à implanter la construction ailleurs (à voir au cas par cas et à justifier par une analyse paysagère), -Exploitants multiples. »</p> <p>L'article 10 de la zone N sera modifié de la façon suivante: « La hauteur à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère des constructions agricoles, ne dépassera pas 8 mètres.. La hauteur totale des éventuelles autres constructions ne dépassera pas 3,5 mètres . La hauteur à l'égout du toit des éventuelles extensions sera conforme à celle du bâti existant ou inférieure à R+1+C. »</p> <p>L'article 8 du règlement de la zone N sera modifié de la façon suivante: « .. Les annexes doivent être situées à proximité immédiate du bâtiment principal de manière à former un ensemble cohérent (distance maximale 30 ml. »</p>
----------------------------	--	---

	<p>- Enfin, la note de bas de page des dispositions thématiques (page 16) et de la première page du règlement de chaque zone, relative à l'aléa inondation, doit être modifiée comme suit: <i>«Le PPRi étant en cours de révision, son règlement et son zonage seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNi, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserve de prescriptions ou pour interdire les projets ».</i></p> <p>- En tête du règlement de chaque zone, l'alinéa concernant le risque inondation sera également corrigé : <i>« En zone d'aléa, le règlement du PPRN inondation s'applique. »</i></p>	<p>La note de bas de page sera corrigée conformément à la demande.</p> <p>L'entête de chaque zone concernée par le risque inondation sera modifié en supprimant la référence à la crue 1875 et la note de bas de page reprise p 16 du règlement. La référence à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme étant déjà faite</p>
Chambre d'agriculture (19.10.2016)		
		Avis favorable
Volet agricole	<p>Le rapport de présentation n'est pas suffisamment étayé sur le volet agricole. Un repérage des exploitations et de leurs caractéristiques aurait permis une meilleure appréhension des enjeux agricoles et une meilleure vision à court et moyen terme de l'activité agricole de la commune..</p>	<p>Le diagnostic localise les exploitations agricoles sur la commune</p>
Conseil départemental – Direction des Infrastructures et des transports (06.12.2016)		
		Avis favorable

2.

Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Mesures préparatoires

2.1.1. La désignation du commissaire-enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de Bordeaux le 06 avril 2017, M. le Maire de Saint Romain Le Noble a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme sur sa commune.

Par décision portant le numéro E17000060/33 du 07 avril 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête (copie en pièce jointe n° 1).

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté du Maire de la commune de Saint Romain Le Noble n° 2017/06/026 du 24 juin 2017 (copie en pièce jointe n° 2), et s'est déroulée du 17 juillet au 17 août 2017 à la mairie de Saint Romain Le Noble.

Cet arrêté rappelle l'objet de l'enquête (article 1), l'identité du commissaire-enquêteur (article 2), les jours et heures où les pièces du dossier sont consultables en mairie de Saint Romain Le Noble, ainsi qu'à tout moment sur le site internet de la Commune (article 3), les dates des permanences (article 4), les mesures de publicité (articles 5), enfin les modalités de clôture du registre des observations du public et les modalités de procédures après enquête publique (article 6).

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord avec le Maire de Saint Romain Le Noble.

J'ai réceptionné le dossier d'enquête, le porter à connaissance de l'Etat, les éléments de la concertation, et le registre d'enquête publique.

2.1.2. Entretiens et visite du territoire intercommunal

- J'ai rencontré le 19 avril 2017, M. le Maire de la commune de Saint Romain Le Noble et Mme Claude POILLY du cabinet d'Etudes AMBRE Conseil afin de prendre connaissance en partie du dossier, expliciter la démarche de la commune, ses choix pour l'élaboration du document d'urbanisme.

Le maire ayant été élu en février dernier, il a dû, durant ces quelques mois faire sien le projet de Plan Local d'Urbanisme (avec l'aide de Mme POILLY), alors qu'il n'avait pas participé à toutes les réunions de travail d'élaboration du projet.

Un certain nombre de pièces étaient manquantes et nous avons fait un point précis des documents nécessaires pour l'enquête publique.

- Nous avons eu une deuxième réunion de travail avec M. le Maire le 18 mai 2017 afin de vérifier la complétude du dossier, mettre au point les modalités pratiques de l'enquête publique : dates de l'enquête ; nombre et dates des permanences ; rédaction de l'arrêté d'enquête ; information du public et mesures de publicité....

Ce même jour, nous avons parcouru le territoire de la commune afin d'en comprendre l'organisation, (trames vertes et bleues, corridors écologiques, éléments de paysage, bâtis remarquables...) et avons repéré l'ensemble des futures zones constructibles.

Il a répondu à toutes les interrogations qui pouvaient naître à la lecture du projet, à la visite de terrain, à ce moment donné.

2.2. Le déroulement de l'enquête

2.2.1. Information du public et mesures légales

- Publicité légale : insertion dans la presse (Pièce jointe n° 3)

Le public a été légalement informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale et ce, à deux reprises.

Publication	Le Sud-Ouest	La Dépêche du Midi
Périodicité	Quotidien	Quotidien
Date de l'avis de l'enquête	30 juin 2017	30 juin 2017
Date du rappel	20 juillet 2017	18 juillet 2017

- Publicité légale : affichage (pièce jointe n° 4)

L'information de la population a été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête de M. le Maire de la commune de Saint Romain Le Noble du 24 juin (format A2 jaune) apposé sur le panneau officiel d'affichage de la mairie.

Des avis d'enquête ont été mis en place par le maître d'ouvrage, sous forme d'affiches format A2, en caractères noirs gras d'au moins 2 cm sur fond jaune. Elles étaient en place dès le 30 juin 2017 (pièce jointe n° 5) sur les secteurs d'urbanisation future.

L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête.

La conformité de l'affichage a été vérifiée à plusieurs reprises en divers lieux entre le 30 juin et le 17 août 2017.

- Autres formes d'information du public

La Commune de Saint Romain Le Noble a procédé à la publication, sur son site internet de l'avis d'enquête publique (Pièce jointe n° 6).

Elle a également avisé la population au travers d'un article dans le bulletin municipal : le Romainois du 1^{er} semestre (Pièce jointe n° 7).

- Réunion publique

Je n'ai pas jugé utile de prévoir de réunion publique au cours de l'enquête.

2.2.2. Les dates, lieux et les registres d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 17 juillet au 17 août 2017, soit pendant 32 jours.

Le dossier d'enquête tel que décrit précédemment (§ 1.3), ainsi que les délibérations du Conseil municipal, les avis des personnes publiques associées, et le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute cette période.

La possibilité de laisser un message sur le site internet de la mairie était également donnée.

Les dates de permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées :

- Lundi 17 juillet 2017 de 9h à 12h,
- Lundi 24 juillet 2017 de 14h à 17h,
- Samedi 5 août 2017 de 9h à 12h,
- Jeudi 10 août 2017 de 9h à 12h,
- Jeudi 17 août 2017 de 14h à 17h.

Elles ont été organisées de manière à recevoir le plus possible le public, matin et après-midi les jours d'ouverture, samedi matin.

Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé, coté par mes soins.

2.2.3. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire-enquêteur

Le bureau du conseil préservant la discrétion des entretiens était mis à ma disposition à la mairie.

L'accueil du public n'a posé aucun problème spécifique.

Avant, pendant et postérieurement à l'enquête publique, le maire et la secrétaire de mairie ont été attentifs aux demandes d'informations que je pouvais formuler, ainsi qu'à celles de leurs concitoyens.

2.2.4. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

En application de l'article 6 de l'arrêté de M. le Maire de la Commune de Saint Romain Le Noble n° 2017-06-026 du 24 juin 2017, j'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.

J'ai sollicité un mémoire en réponse à certaines questions découlant de l'enquête (une réponse ayant déjà été apportée aux observations des personnes publiques associées). Ce procès-verbal a été adressé au maire par courriel le 18 août 2017 (*pièce jointe n° 18*).

La réponse du maître d'ouvrage par courriel (*pièce jointe n° 19*) du 21 août 2017 est intégrée dans les analyses et commentaires de la partie suivante du rapport, ainsi que dans le paragraphe 1.7.3.

2.2.5. Clôture de l'enquête

A la fin de la dernière permanence, soit le 17 août 2017 à 17h, le registre d'enquête publique a été clos par mes soins.

3.

Analyse des observations du public

3.1. Synthèse comptable des observations

Au cours des permanences, j'ai reçu :

- le 17 juillet 2017 : 3 visiteurs,
- le 24 juillet 2017 : 1 visiteur,
- le 5 août 2017 : 5 visiteurs
- le 10 août 2017 : 5 visiteurs,
- le 17 août 2017 : 7 visiteurs.

Soit 21 dont 1 est venu à deux reprises.

Leurs observations ont été consignées sur le registre d'enquête, dans l'ordre de leur venue à chacune des permanences.

Par ailleurs, deux documents m'ont été remis au cours des permanences.

Un courrier a été posté sur le site internet de la Commune. Il a été imprimé et classé dans le registre.

Au cours de la période du 17 juillet au 17 août 2017, sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, 11 observations écrites ont été émises et 1 courrier a été déposé sur le site internet de la commune.

Communes	Nbre de visiteurs	Observations sur registre	Courriers	Demande de renseignements sans visa du registre
17 juillet	3	3	0	0
24 juillet	1	1	0	0
5 août	5	2	0	3
10 août	5	2	0	3
17 août	7	3	1	4
Total	21	11	1	10

Plusieurs personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du projet, de son impact sur l'environnement, l'utilisation de l'espace, la démographie et l'économie, et voir les conséquences du zonage du PLU sur leur habitation.

Ils ne sont pas mentionnés individuellement n'ayant rien consigné dans le registre d'enquête.

3.2. Analyses et commentaires du commissaire-enquêteur

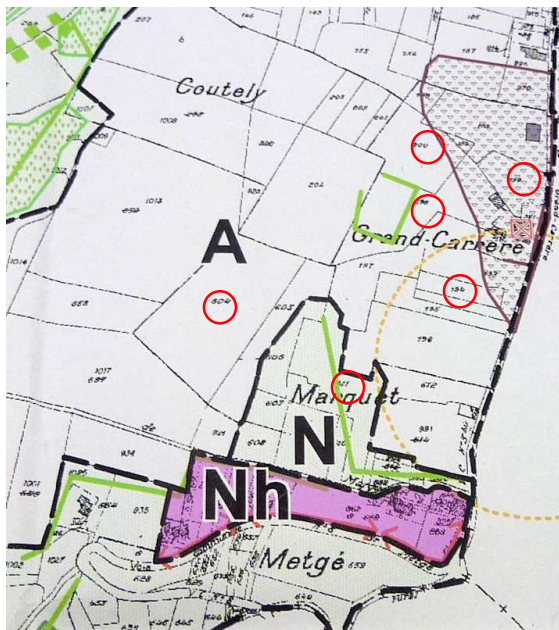
Les problématiques posées lors de l'enquête n'ont pas de portée générale ; elles ne peuvent par conséquent être synthétisées. N'étant pas très nombreuses, elles seront reprises individuellement.

- **Madame Ghislaine ROMAN réclame la constructibilité des parcelles référencées 200, 190, 191, 604, 611, 194 et 195 localisées en zones A et N du PLU.**

Réponse du maître d'ouvrage

La commune a fait des choix lors de l'étude du PLU. Il ne lui paraît pas opportun de transformer des zones A où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, ou N à protéger, en zones constructibles, et ce parce qu'elle aspire à être en conformité avec les préconisations du ScoT de la région agenaise sur la superficie des terres ouvertes à l'urbanisation.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur



La commune a choisi de structurer et densifier son développement urbain en optimisant le gisement foncier urbanisable, par une diminution des surfaces moyennes des terrains par logement et en valorisant les terrains libres, à l'intérieur des espaces déjà bâtis.

Les extensions prévues sont organisées, sous forme d'opérations d'ensemble, en continuité de l'urbanisation actuelle ou en reliant des habitations existantes, afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti, préjudiciables à l'activité agricole.

Ce zonage « compact » permet d'éviter la création d'enclaves ou de résidus de parcelles dont la gestion devient difficile et risque d'être abandonnée.

Conformément aux lois Grenelle, l'élaboration du PLU a pour effet de réduire considérablement les espaces agricoles, forestiers et naturels susceptibles d'être consommés par l'urbanisation.

Les parcelles mentionnées par Mme Roman sont situées à la fois en zone Agricole et en zone Naturelle, éloignées de toute zone constructible.

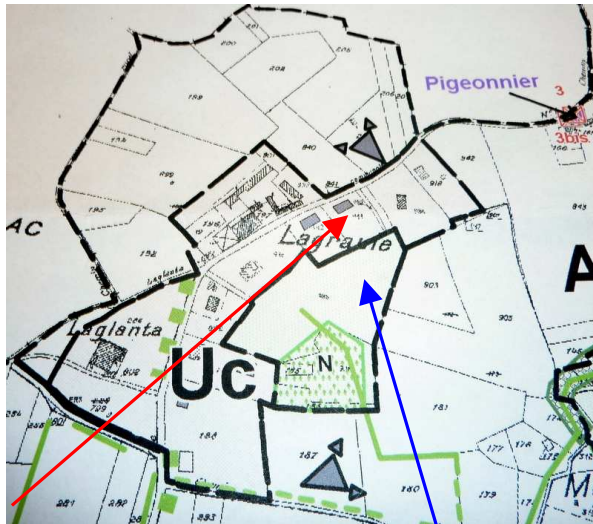
En zone agricole, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et équipements collectifs.

La zone naturelle regroupe les zones boisées ainsi que les secteurs présentant un intérêt écologique ou paysager.

Elle n'a pas vocation à accueillir de bâti nouveau. Le règlement a pour but de protéger ces espaces naturels en vue de maintenir la biodiversité du territoire.

La demande de Mme Ghislaine Roman n'est pas recevable.

- **Madame Marion PRATA s'interroge sur la légalité de la construction qui est en train d'être érigée sur la parcelle n° 902 au lieu-dit Lagrave, classée en zone N du PLU.**



Habitat de Mme Prata Parcelle 902

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Mme Prata a acquis sa maison d'habitation en 2016 et a entrepris la construction d'une piscine sur le derrière après s'être assurée qu'aucune autre habitation ne pourrait être construite en vis à vis.

Le PLU à venir prévoyait de zoner en N les terres situées au-delà du terrain de Mme Prata.

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 15 avril 2016.

Or, M. Ferré Jean-Marc a obtenu un certificat d'urbanisme pour la parcelle 902 le 21 mai 2016, (soit plus d'un mois après l'arrêt du projet).

La commune était alors encore sous le régime du Règlement National d'Urbanisme qui prévoit que les nouvelles constructions ne peuvent s'installer que dans les parties urbanisées de la commune, ce qui était le cas pour la parcelle 902.

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois et le permis de construire a été déposé le 23 février 2017, soit durant cette période.

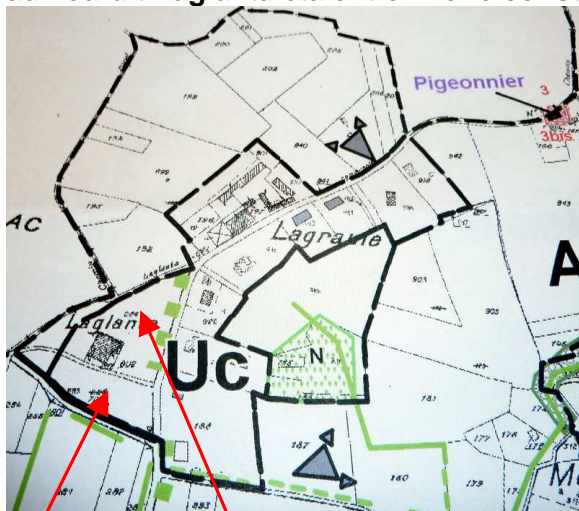
Il est vrai que le PLU n'était pas validé le 21 mai 2016, cependant il est recommandé d'instruire les CU opérationnels avec mention du sursis à statuer lorsqu'un document est en cours d'élaboration et que le zonage risque d'être contraire à la demande.

Logiquement, il aurait dû être répondu défavorablement à la demande de certificat d'urbanisme. Pourquoi en a-t-il été autrement ? Je n'en connais pas la raison.

Néanmoins la délivrance a été entérinée légalement sous le régime du règlement national d'urbanisme.

La seule solution de Mme Prata était de contester les autorisations d'urbanisme obtenues pour la parcelle 902 devant le tribunal administratif de Bordeaux, dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage du permis sur le terrain.

- Madame Martine Boyer est venue vérifier que les deux parcelles 286 et 799 situées au lieu-dit Laglantia étaient en zone constructible.



Parcelle 799 Parcelle 286

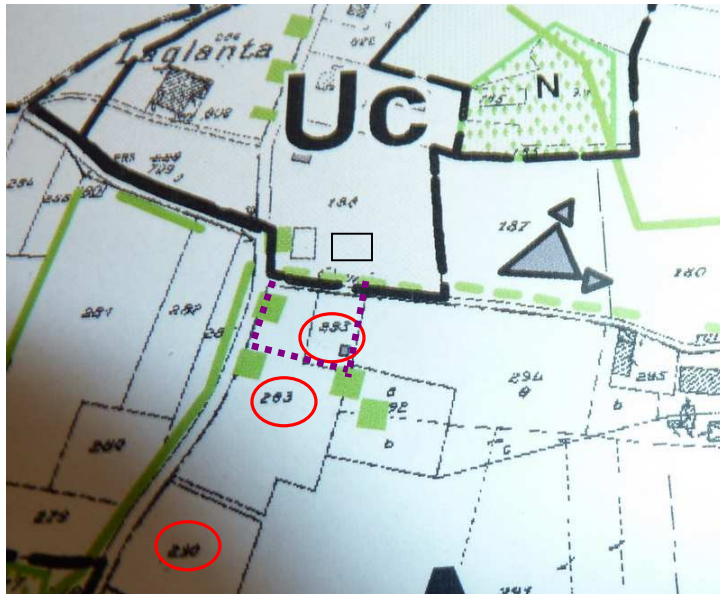
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Les deux parcelles sont localisées en zone UC et **sont donc constructibles.**

- Monsieur et Madame Ghilardini et Madame Marie Bésère, propriétaires des parcelles 280, 283 et 293, souhaitent implanter une construction sur la parcelle 293 et une partie de la 283 au lieu-dit Moreau : ces parcelles sont contiguës à la zone UC de Laglanta et un garage est déjà construit sur la parcelle 293.

Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable pour implanter une construction sur une partie de la parcelle 283 et la parcelle 293 au lieu-dit « Moreau ». En effet ces parcelles sont contiguës à la zone UC de Laglanta.



Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la décision du maître d'ouvrage concernant ces parcelles.

Elles sont situées à l'extrémité de la zone constructible UC de Laglaule et Laglanta face à des constructions déjà établies. Le propriétaire a construit un garage sur la parcelle 293.

Cet ajout ne compromet pas le principe d'instauration de zonage « compact » choisi par la commune.

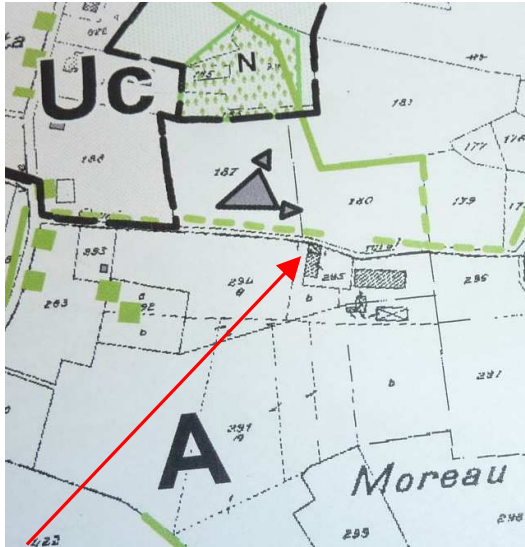
Parcelle 283



Parcelle 293

Je propose de rajouter ces parcelles à la zone constructible UC de Laglanta et Laglaule. J'émet donc un avis favorable à cette demande de modification.

- Madame Monique Limousin s'enquiert de la possibilité de reconstruire à l'identique une habitation démolie sur la parcelle 395 au lieu-dit Moreau. Son certificat d'urbanisme est valide jusqu'au 18 octobre 2017. Obtiendra-t-elle son renouvellement ?



Construction démolie

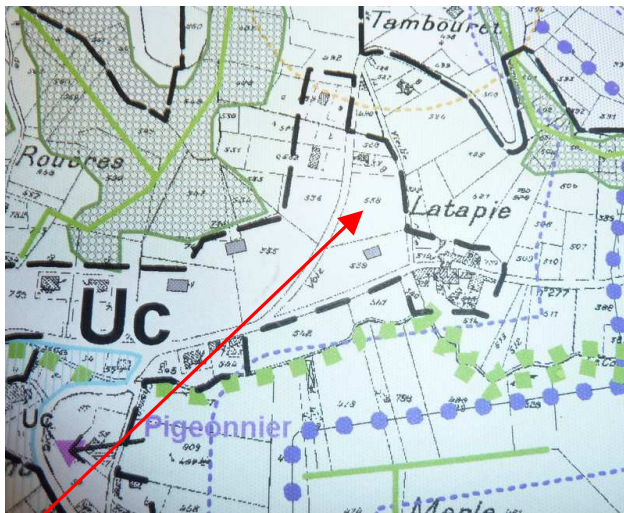
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

L'article L111-15 du code de l'urbanisme stipule :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Le PLU n'ayant pas pris de dispositions particulières, **le bâtiment est reconstruisible à l'identique dans cette période.**

- Monsieur Langot Philippe, propriétaire de la parcelle 538 localisée au lieu-dit Latapie envisage d'y édifier une construction. Sera-t-elle autorisée ?



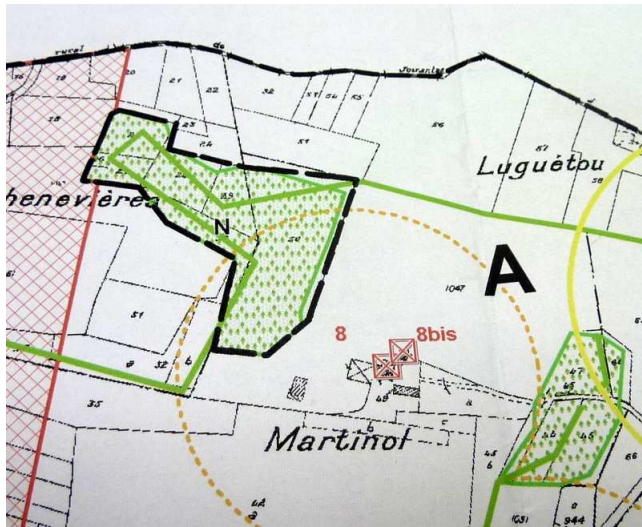
Parcelle 538

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La demande de certificat d'urbanisme déposé en 2016 par la propriétaire a été refusée au motif que la parcelle n'était pas située dans les parties urbanisées de la commune.

Cette parcelle est désormais en zone UC et **est donc constructible.**

- Madame Boucher et ses fils sont venus prendre connaissance du PLU et s'assurer que les dépendances de la ferme installées sur la parcelle 49 au lieu-dit Martinot étaient recensées dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.



Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination situés en zones A et N sont repérés sur le plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

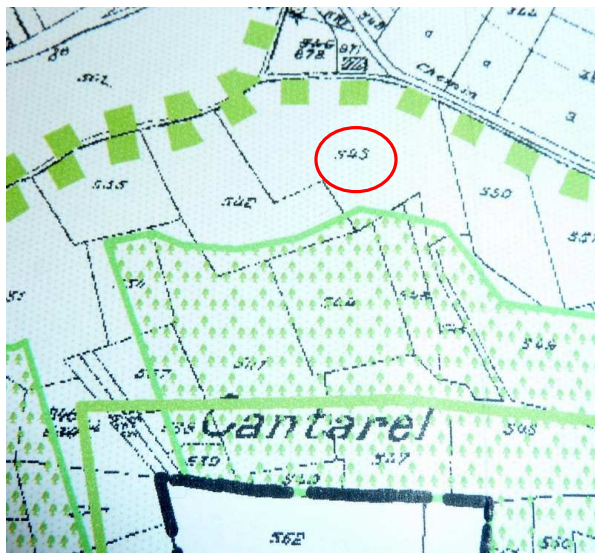
Ces changements sont admis à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

La liste de ces bâtiments figure dans la partie II du règlement écrit du PLU, tandis que les fiches des bâtiments sont insérées en annexe du rapport de présentation.

Les anciens corps de fermes situés sur la parcelle 49 au lieu-dit Martinot sont repérés sur le zonage et portent les numéros 8 et 8bis.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont soumis à l'avis de la commission départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

- Monsieur Bernard Dubéros s'informe sur la régularité de l'installation d'un mobil-home ou d'une caravane sur la parcelle 543 située au lieu-dit Cantarel zonée en N dans le PLU.



Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Un mobil-home devient une habitation légère de loisirs (HLL) dès lors qu'il perd sa mobilité.

Ces installations ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, à condition que leur nombre soit inférieur à 20 % ou à 35 % du nombre d'emplacements et qu'il n'en soit pas fait usage de résidence principale, dans les campings les parcelles ne peuvent être vendues en toute propriété mais sont louées,

- dans les terrains affectés spécialement à cet usage c'est-à-dire les parcs résidentiels de loisirs en gestion "hôtelière" (parcelles louées) ou en gestion "Cession de parcelles" (parcelles vendues),

- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées.

Si elle est installée en-dehors d'un de ces emplacements, la HLL est assimilée à une construction (article R 111-32-1 du Code de l'urbanisme). Il faut alors respecter les règles relatives aux constructions, et demander une autorisation d'urbanisme, selon la surface de la HLL (déclaration préalable ou permis de construire).

Dans le cas présent, la parcelle 543 est située en zone N à protéger et où toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites.

Une caravane est définie « comme véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Doit être précédée d'une déclaration préalable, (article R 421-23 du code de l'urbanisme), l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance

Dans tous les cas, l'installation doit respecter les règles d'urbanisme applicables sur la commune définies par le PLU.

Dans le cas présent, la parcelle 543 est située en zone N à protéger et où toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites.

Dans les deux cas, l'installation d'un mobil-home ou d'une caravane est interdite sur la parcelle 543 située à Marineau.

- Monsieur et Madame Jean-Claude Berry s'étonnent de la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle 902 située à Lagrave dans une zone N qui bénéficie de la PAC (politique agricole commune). Ils réclament par ailleurs la constructibilité de la parcelle 395 à Moreau pour déroger à la reconstruction à l'identique autorisée à la suite de la destruction d'un bâtiment.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

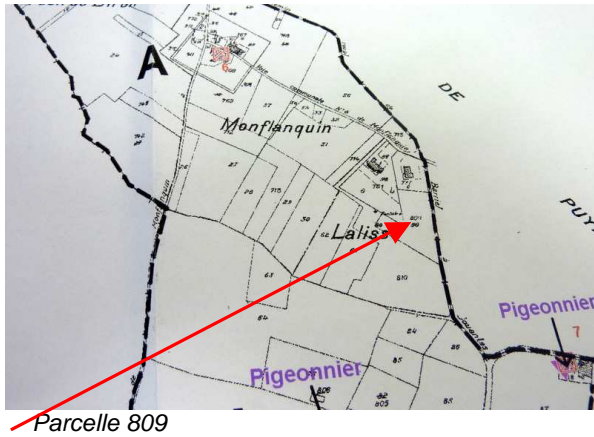
Pour la construction située sur la parcelle 902 à Lagrave, voir réponse apportée à l'observation de Mme Prata page 29.

Pour la constructibilité de la parcelle 395 à Moreau, voir la réponse apportée à l'observation de Mme Limousin page 31.

- Monsieur et Madame Michel Boldini réclament la constructibilité de la parcelle 809 à Lalisce où ils envisagent la création de trois lots. Le choix de cette parcelle lui paraît plus logique que la zone AUc de Gastou où le rejet des assainissements et des eaux pluviales semble problématique.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune a fait des choix lors de l'étude du PLU. Il ne lui paraît pas opportun de transformer des zones A où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, ou N à protéger, en zones constructibles.

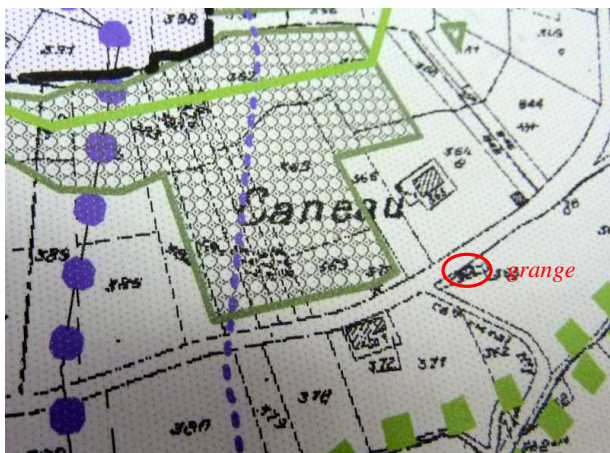


Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle 809 de Lalis se trouve loin de tout secteur constructible, en zone A, où toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et équipements collectifs. En ce qui concerne le problème des assainissements et des eaux pluviales sur la zone de Gastou, voir commentaire ci-dessous (observations de M. et Mme Lenfant).

La demande de M. et Mme Michel Boldini n'est pas recevable

- Madame Marie Claire Morlaes sollicite le changement de destination d'une grange sise sur la parcelle 363 au lieu-dit Caneau.



Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable pour le changement de destination d'une grange sise sur la parcelle 363 au lieu-dit « Caneau ».

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la décision du maître d'ouvrage.

Le PLU retient que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination situés en zones A et N sont repérés sur le plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La grange mentionnée n'a pas été repérée au titre de ces bâtiments. Elle présente toutes les qualités requises. De toute façon, l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ne retient plus les termes de « qualité architecturale ou patrimoniale » du bâtiment.

Il mentionne uniquement que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ce qui est le cas présentement. De ce fait, rien ne s'oppose au changement de destination de cette grange.

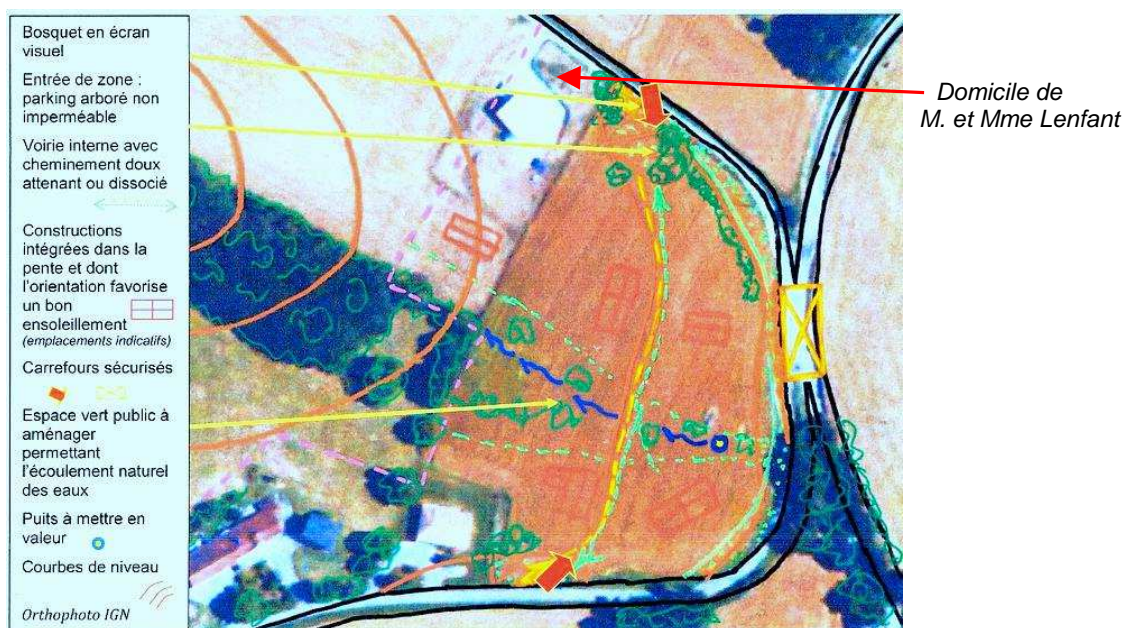
Je propose de rajouter cette grange à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont soumis à l'avis de la commission départementale de la Nature, des Sites et des Paysages

- Monsieur et Madame Jean-Bernard Lenfant, parcelle 1074, limitrophe de la zone AUc de Gastou, font les observations suivantes :

- « Sur le projet présenté en photo page 6 de la pièce 3-6, une construction est implantée sur le bas du terrain que nous possédons. Le bornage de notre parcelle a-t-il été pris en compte dans ce projet ?
- Je m'interroge aussi sur le type d'assainissement qui est prévu pour ce projet et la capacité du fossé qui est en partie sur mon terrain à éliminer les eaux de pluie et de ruissellement. Ce fossé étant lors de pluies importantes, saturé et inonde les terrains en partie basse.
- La nature du terrain (pente et sol argileux), nous a obligés lors de la construction de notre maison à adopter des mesures permettant de garantir la bonne tenue dans le temps des fondations. Ce risque a-t-il été pris en compte ? la construction sur la parcelle 71, face à la nôtre, a rencontré ce genre de problème et fait de lourds travaux.
- Je m'inquiète dans le projet présenté de la présence d'un parking à proximité de mon habitation et des nuisances qui en découlent (bruit, risque routier, pollution du sol par les hydrocarbures) ».

Commentaire et avis du commissaire enquêteur



Croquis tiré du dossier d'enquête

Point n° 1 :

La parcelle de M. et Mme Lenfant est effectivement intégrée dans la zone constructible de Gastou, tout comme les habitations construites de l'autre côté de la voie communale.

L'intégration de celles-ci est évidente puisque le secteur s'appuie sur leur présence.

Dans le PLU de Saint Romain Le Noble, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas de principe, dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion sur le devenir du secteur. Elles fixent des objectifs de densité moyenne à l'hectare.

Elles sont instaurées dans le respect du Projet d'aménagement et de développement durables affiché dans le projet qui prévoit une réduction de la superficie moyenne des terrains constructibles dans le but d'optimiser les zones prises sur les terres agricoles.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de **compatibilité**, ce qui laisse de la souplesse à la réalisation ultérieure du projet.

De ce fait, certains éléments ne sont pas figés et peuvent légèrement évoluer, une étude opérationnelle sera initiée avant réalisation.

Point n° 2 :

- Le traitement des eaux usées sur la commune se fait uniquement en assainissement non collectif.

Le propriétaire doit prendre à sa charge le traitement de ses eaux usées afin qu'elles puissent être rejetées dans la nature de manière non polluante.

Il existe différents types d'assainissement non collectif.

L'installation doit tenir compte des caractéristiques et des contraintes du terrain, c'est pourquoi il est conseillé de faire une étude des sols au préalable.

- En ce qui concerne les eaux de ruissellement, il est noté dans le document : « La zone d'écoulement des eaux sera aménagée en espace vert commun. Agrémenté de plantation d'arbres et arbustes d'essence locale, ce secteur sera traité comme un corridor écologique reliant le bosquet de fond de vallon et les haies champêtres environnantes » (voir croquis ci-dessus).

Point n°3 :

La totalité du territoire de la commune est soumise à des plans de prévention des risques mouvement de terrain et gonflement/retrait des argiles.

Dans les secteurs moyennement exposés, les constructions nouvelles et les extensions sont autorisées sous réserve de dispositions suivantes :

- la pente du terrain naturel, au droit de l'emprise de la future construction est inférieure à 20%,

- un avis géotechnique justifiera, par rapport à la nature du terrain, des mesures prises pour satisfaire aux prescriptions suivantes :

- l'implantation de la construction et les terrassements qui en résultent n'aggravent pas le risque de glissement,

- les caractéristiques des fondations sont étudiées avec soin en fonction de la nature du sol en place,

- le type et l'implantation de l'exutoire pluvial ou du dispositif des eaux usées sont convenablement choisis de façon à minimiser l'aggravation du risque par infiltrations des eaux.

L'objectif d'une étude de sol d'avant projet de construction (étude géotechnique) est donc de connaître la contrainte ou portance admissible du sous-sol d'un terrain.

Les plans de prévention des risques sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tous. Ils sont obligatoirement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLU.

Point n°4 :

Je rappelle que les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de **compatibilité**, ce qui laisse de la souplesse à la réalisation ultérieure du projet et notamment en ce qui concerne la localisation exacte du parking.

Quant aux nuisances qui découleraient de la présence d'un parking à côté de l'habitation, elles sont minimales dans la mesure où il doit desservir uniquement les proches voisins.

.

Aux termes de la rédaction du présent rapport, lors de sa remise à M. le Maire de la commune de Saint Romain Le Noble, conformément aux prescriptions de l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le registre des observations et les différentes pièces afférentes lui ont été restitués.

Deux copies du rapport étaient jointes pour :

- M. le Préfet de Lot-et-Garonne,
- M. le Directeur Départemental des Territoires.

J'ai adressé une copie du présent rapport à :

- M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux,

Fait à Brax, le
Le commissaire-enquêteur

Gilberte GIMBERT

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de Saint Romain Le Noble

Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 17 juillet au 17 août 2017



CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire-Enquêteur

Destinataires :

M. le Maire de la Commune de Saint Romain Le Noble
M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
M. le Préfet de Lot-et-Garonne
M. le Directeur Départemental des Territoires
Archives

Gilberte GIMBERT
Commissaire-Enquêteur

1. Les conclusions du commissaire-enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de BORDEAUX n° E1700006012/33 du 07 avril 2017 et par arrêté du maire de la commune de Saint Romain Le Noble n° 2017-06-026 du 24 juin 2017 portant ouverture d'une enquête publique, j'ai été désignée commissaire enquêteur.

L'enquête a porté sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain Le Noble.

Toutes les règles relatives à l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées : forme, publication et affichage de l'avis d'enquête, tenue à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête, présence du commissaire-enquêteur dans la mairie aux heures et jours prescrits, ouverture et clôture du registre d'enquête, recueil des remarques du public, observations des délais de la période d'enquête.

L'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement sans incident de celle-ci, l'examen des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par le commissaire-enquêteur, la connaissance de la consultation qu'en avait le public, mettent en évidence que la durée de consultation et les modalités de sa mise en oeuvre étaient nécessaires et suffisantes, et qu'il n'était pas utile de prolonger son délai ni d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public, ni encore de joindre des pièces supplémentaires au dossier.

Au cours de l'enquête, 21 personnes se sont présentées aux différentes permanences dont une à deux reprises. Certaines se sont contentées de consulter les documents et poser des questions sans porter d'annotations sur le registre.

Ce dernier comporte 11 dépositions écrites auxquelles sont joints 2 documents.

Par ailleurs, un courrier informatique a été posté sur le site internet de la commune.

Ces observations ont fait l'objet d'analyses détaillées dans le rapport qui précède, elles trouvent une issue favorable lorsqu'elles sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La Commune de Saint Romain Le Noble a décrit les enjeux et les objectifs de son projet de PLU, sur la base d'un diagnostic dégageant les atouts et faiblesses de son territoire.

Aux termes de l'enquête publique, il convient de dresser le bilan résultant :

- de l'examen du dossier soumis à l'enquête publique,
- des observations du public,
- des réponses du maître d'ouvrage aux questions posées dans le procès verbal de fin d'enquête,
- des avis exprimés par les personnes publiques associées,

et enfin, d'indiquer si le PLU semble avoir été conduit dans le respect des principes des diverses lois relatives aux fondements et procédures d'urbanisme et plus particulièrement des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

=> En ce qui concerne le respect des documents de portée normative supérieure :

- Le schéma de cohérence territoriale, créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, est l'outil de conception et de mise en oeuvre d'une planification à l'échelle intercommunale. Il définit l'évolution d'un territoire dans la perspective du

développement durable et dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement. Il oriente donc les documents de planification sectorielle, tel les PLU.

Le SCoT du Pays de l'Agenais approuvé le 28 février 2014 rattache la commune de Saint Romain Le Noble aux « territoires ruraux » pour lesquels il est attendu une « maîtrise du développement résidentiel », et lui prescrit un développement au fil de l'eau avec « une maîtrise des impacts sur la consommation d'espace ».

L'un des objectifs majeurs du SCoT porte sur la réduction de la consommation foncière à des fins résidentielles de – 30 % sur la période 2013-2018.

Le syndicat mixte du Pays de l'Agenais a émis un avis réservé sur le projet de PLU car :

- les perspectives démographiques étaient excessives au regard des dynamiques précédentes + 70 habitants pour les 10 ans à venir,
- le nombre de logements prévu était supérieur de 10 par rapport aux besoins (40 au lieu de 30),
- l'ouverture à l'urbanisation (5,04 ha) dépassait la consommation des dix dernières années (4,88 ha).

La commune a tenu compte de ces observations et a revu son projet.

- Le nombre de logements nécessaires a été ramené à 30 (les corrections seront faites dans le rapport de présentation),
- Les espaces ouverts à l'urbanisation sont ramenés à 3,5 ha soit - 30 % des terres consommées les dix dernières années.

Les autres préconisations du SCoT sont respectées : développement urbain en continuité des espaces bâtis et en greffe de l'existant, arrêt de l'habitat isolé, prise en compte d'une partie des logements vacants, objectif de densité minimale affiché, possibilité de création de logements sociaux en zone AUe, création d'une zone NI avec mise en place de cheminements doux, pas d'enclavement des exploitations agricoles...

- Le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, fixe les quatre orientations et dispositions fondamentales du SDAGE Adour-Garonne pour le bassin pour la période 2016-2021 :

- créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- réduire les pollutions,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Le PLU s'est attaché à répondre de manière positive à ces différentes dispositions,

- en limitant le développement de l'urbanisation,
- en préservant des éléments structurants du paysage,
- en déterminant les trames vertes et bleues,
- en repérant les zones humides,
- en prenant en compte les données sur les zones inondables,
- en définissant des zones naturelles en bordure des cours d'eau avec protection des ripisylves,
- en évitant l'implantation des extensions urbaines en zones de risques
- en valorisant les eaux de pluie pour les constructions nouvelles,
- en préconisant une gestion des eaux pluviales en site propre...

- Le Schéma Régional Climat Air Énergie d'Aquitaine approuvé le 15 novembre 2012 définit les orientations en matière de lutte contre les pollutions atmosphériques, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques.

Le PLU propose l'essor de l'usage des modes de transport doux entre les quartiers, des économies d'énergie par la densification du bâti et le contenu de son règlement, la facilitation des dispositifs de production d'énergie douce et d'implantation de toitures végétales....

Le PLU respecte les documents de portée normative supérieure

=> En ce qui concerne la politique de l'habitat, la gestion économe de l'espace et la maîtrise du développement urbain :

- Face au constat du recul de la population depuis le milieu du XIX^{ème} siècle jusqu'aux années 1990, la Commune a souhaité s'inscrire dans une croissance démographique « ambitieuse » de 70 habitants supplémentaires afin de développer et dynamiser le territoire, préserver les équipements publics.

Cet objectif (atteindre 500 habitants en 2025) induit ainsi la mise à disposition de 30 logements nouveaux.

Ce scénario semble optimiste, toutefois le taux de croissance annuel de la population se situerait à un niveau inférieur à celui de la période 2010-2013.

- L'extension foncière prévue est de 3,5 hectares, soit une moyenne de 1 200 m² par habitation (la superficie moyenne des terrains était de 1 880 m² entre 2000 et 2012, donc plus de 30 % de réduction).

La Commune a choisi de structurer et densifier son développement urbain en optimisant le gisement foncier urbanisable, en valorisant les terrains libres à l'intérieur des espaces déjà bâtis, en diminuant les surfaces moyennes des terrains par logement, en interdisant le développement linéaire.

Les futures zones constructibles sont organisées en continuité de l'urbanisation actuelle pour celle du bourg, et en reliant deux amorces d'urbanisation pour la seconde. Ce zonage « compact » permettra d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti, préjudiciables à l'activité agricole.

Cette prévision favorise ainsi une économie de l'espace de près de 30 % puisque la consommation sur les 10 dernières années a été de 4,9 ha.

- Le PLU s'efforce de présenter une offre de qualité de logements et mise sur la diversification afin de favoriser la mixité sociale : différents types de logements (accession à la propriété, locatif privé ou social...), formes variées (maisons individuelles, logements mitoyens) et tailles adaptées. Il propose également la réhabilitation des maisons anciennes et le changement de destination des bâtiments agricoles existants.

- Le PLU met en place les outils nécessaires à la réalisation de ces propositions. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définissent sous forme de schémas d'aménagement et d'explications appropriées, les principes d'organisation des secteurs en extension urbaine. Elles contiennent des indications de principe de voirie, de réalisation de systèmes de déplacements alternatifs, mentionnent les zones végétalisées à réaliser et proposent des modèles d'implantation des futures habitations. Le degré de

précision et de déclinaison territoriale renforce la maîtrise de l'urbanisation de ces secteurs pour garantir un certain nombre d'objectifs de composition urbaine.

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les objectifs des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme de développement urbain maîtrisé, de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.

=> En ce qui concerne les espaces à enjeu écologique, les paysages et le bâti de qualité :

- Le projet a bien pris en compte et décrit les différents écosystèmes reconnus sur le territoire, ainsi que leur rareté et leur vulnérabilité.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors biologiques occupent une grande place dans le territoire : cours d'eau, ripisylves, forêts... Ils sont repérés dans le zonage (trames bleue et verte) et tous les outils utiles à leur protection sont mis en place dans le règlement : zone naturelle, EBC, règlement particulier pour le zonage trames bleue et verte, repérage des continuités écologiques.

- Pour les paysages et le bâti, les outils de protection ont également été mis en place : identification et protection d'éléments du patrimoine, encadrement du changement de destination du bâti agricole, préservation des cônes de vue, interdiction du mitage, défense des éléments végétaux structurants du paysage... .

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les objectifs des articles L. 101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme de protection des milieux, sites, paysages naturels, du bâti.

=> En ce qui concerne la préservation de l'activité agricole et de l'identité rurale du territoire :

La consommation d'espace agricole (environ 2,5 ha, 0,04 % de la surface agricole utile) est relativement faible par rapport à la superficie totale du territoire (852 ha).

La surface des terres agricoles représente 536 ha, soit 63 % de la superficie totale de la commune dont 256 ha de terres arables et 183 ha de prairies.

La forêt occupe 144 ha dont 68 ha de futaies.

Le potentiel agronomique est préservé par l'éloignement des zones constructibles, la diversification de l'agriculture et le développement des énergies renouvelables.

Le maintien des zones agricoles et de la forêt garantit l'identité du territoire et un espace rural entretenu.

La Commune reste donc fortement ancrée dans la ruralité, elle compte encore 14 exploitations agricoles et elle a cherché à établir des limites franches entre les zones construites et le milieu rural.

Les zones naturelles demeurent très étendues (environ 1/3 du territoire) et comprennent les boisements naturels structurants tous composés d'essences feuillus, (ceux qui présentent un enjeu écologique ont été retenus en « espaces boisés classés »), les ripisylves qui jouent un rôle écologique primordial et représentent un réservoir de biodiversité important.

Toutes ces dispositions concourent à ce que le projet ne manifeste pas d'atteinte aux espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et à l'identité rurale de la Commune.

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les objectifs des articles L. 101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

=> En ce qui concerne les activités économiques, touristiques, les équipements, les services :

Aucun commerce, service de proximité ou activité industrielle ne sont implantés sur la commune, à part une agence postale.

En revanche, deux artisans y sont installés : un peintre et une entreprise de plomberie, électricité, irrigation...

Un développement futur ne semble pas envisageable.

Le territoire possède un certain nombre d'atouts en matière touristique avec une identité forte, un patrimoine bâti de très grande qualité, des paysages variés, la présence du canal latéral à la Garonne, de chemins de randonnée, la traversée d'une partie de la commune par le chemin de Saint Jacques de Compostelle, un stade et la création future d'une zone de loisirs à proximité de l'ancienne gare.

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les objectifs des articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en répondant aux besoins liés aux activités touristiques, culturelles

=> En ce qui concerne les déplacements, la qualité de l'air, les énergies :

Compte-tenu de la configuration du territoire, les déplacements en voiture sont prépondérants. Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation incluent des cheminements piétonniers, et l'utilisation du co-voiturage est fortement conseillée.

Ces mesures devraient permettre une diminution substantielle des consommations en combustibles.

De même, la consommation d'énergie dans les bâtiments sera optimisée grâce à l'accroissement de la densité des futurs logements et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (toitures végétalisées par exemple).

Ces thématiques, qui apparaissent secondaires pour le territoire ont cependant été correctement abordées, de même que celles traitant de la qualité de l'air, du développement des communications électroniques.

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en répondant aux objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, d'amélioration des performances énergétiques,

=> En ce qui concerne la prévention des risques et des pollutions, les ressources naturelles, la sécurité publique :

Les règles et préconisations de l'Etat relatives aux risques naturels et technologiques ont été intégrées : zones inondables, feu de forêts, glissements de terrains, risque nucléaire...

La mairie a en projet la réalisation de différents dispositifs de lutte contre l'incendie pour défendre la totalité des zones constructibles.

L'augmentation de la consommation en eau due aux populations supplémentaires ne compromettra pas la ressource dans la mesure où cette croissance sera mesurée.

La maîtrise du cycle de l'eau est intégrée dans le PLU : ruissellement des eaux pluviales, qualité de l'eau, assainissement...

L'incidence de l'urbanisation sur la qualité des eaux devrait être négligeable, dans la mesure où les milieux sensibles seront exempts de toute construction.

L'impact de l'accroissement de la population sur l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets sera correctement traité par la communauté de communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres qui les organisent.

Les nouvelles zones constructibles sont pourvues de systèmes de défense incendie.

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU respecte les articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en répondant aux objectifs de préservation de l'eau, des ressources naturelles, préventions des risques et des pollutions, de sécurité publique.

BILAN SYNTHETIQUE

Critères Appréciations	Défavorable	Neutre	Favorable
Respect des documents de portée normative supérieure			
Objectifs de croissance démographique			
Gestion économe de l'espace			
Diversification de l'offre de logements			
Renouvellement urbain			
Orientations d'aménagement sectorielles			
Protection des espaces à enjeux écologiques			
Protection des paysages			
Protection du bâti			
Préservation de l'activité agricole			
Préservation de l'identité rurale			
Projets de développement économique			
Développement des communications électroniques			

Projet de développement des activités touristiques, culturelles, sportives			
Déplacements, diminution des obligations de déplacements, développement des transports alternatifs			
Réduction des gaz à effet de serre			
Qualité de l'air			
Prévention des ressources naturelles			
Maîtrise de l'énergie et de production énergétique			
Préventions des risques naturels et technologiques			
Prévention des risques de pollution			

Il ressort du bilan global que le PLU respecte les grands principes énoncés par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

=> Majoritairement, les habitants n'ont pas émis d'avis défavorable sur le projet, le rendant socialement acceptable.

Les observations et courriers figurant aux registres ont tous fait l'objet d'un commentaire. La concertation a été efficace et les variations et adaptations du projet au cours de la procédure pouvaient être connues par tous, puisque les documents étaient consultables en mairie qu'elle que soit la date de leur évolution.

=> Les personnes publiques associées ont majoritairement été favorables sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Les observations émises par les personnes publiques associées seront prises en compte par la Commune notamment la réduction du nombre de logements et de la superficie des zones constructibles, les modifications du règlement, ainsi que les demandes compatibles avec le PADD formulées pendant l'enquête publique.

=> Conclusion :

Le PLU de la Commune de Saint Romain Le Noble, mûrement réfléchi, a su prendre en compte dans l'intérêt général, les objectifs des articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il respecte les normes juridiques supérieures et les servitudes et contraintes en vigueur.

Le projet, très raisonné en matière d'ouverture à l'urbanisation, fixe des règles strictes pour l'architecture des habitations, et protège l'activité agricole, les paysages et les espaces naturels à fort enjeu écologique. Les choix stratégiques du P.A.D.D., identifiés de manière précise, ont été correctement traduits dans le règlement.

Les objectifs et choix retenus pour le PLU en ont fait un projet réaliste, équilibré et cohérent pour l'aménagement communal.

Le bilan final est donc très positif.

=> Suite de la Procédure

Article L153-21 du code de l'urbanisme : « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire... est approuvé par... le conseil municipal... ».

Article L. 153-23 du code de l'urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat... ».

Aux termes de l'enquête, après avoir :

- analysé l'ensemble des avantages et inconvénients de la demande,
- étudié les observations du public,
- pris en compte le difficile équilibre entre les enjeux environnementaux et le développement urbain de la commune,
- constaté que le projet de PLU répond aux besoins de développement du territoire communal,

j'estime pouvoir émettre un avis fondé.

2. L'avis du commissaire-enquêteur

En conséquence, pour les raisons exposées ci-dessus, j'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain Le Noble

assorti d'une RECOMMANDATION

La prise en compte des compléments et modifications demandés par les personnes publiques associées

Fait à Brax, le
Le commissaire-enquêteur

Gilberte GIMBERT