

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 engendrera 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'usager, 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 I4 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

<p>Habitat et développement urbain</p>	<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. 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 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 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%. 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>
<p>Activités et développement économique</p>	<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 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>
<p>Patrimoine, espaces naturels et continuités écologiques à préserver</p>	<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																	
<p>Evolution démographique- Scénario de croissance</p>	<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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2011</th> <th style="text-align: right;">2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nb de foyers constants</td> <td style="text-align: right;">165</td> <td style="text-align: right;">165</td> </tr> <tr> <td>Nb personnes/foyer</td> <td style="text-align: right;">2,4</td> <td style="text-align: right;">2,3</td> </tr> <tr> <td>Personnes en foyer</td> <td style="text-align: right;">296</td> <td style="text-align: right;">379</td> </tr> <tr> <td>Perte</td> <td></td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </tbody> </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> ». 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>	
<p>Sécurité publique, prévention des risques naturels et technologiques et la prévention des pollutions et nuisances de toutes natures</p>	<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>
<p>Le rapport de présentation</p>	<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>
<p>Chambre d'agriculture (19.10.2016) Avis favorable</p>		
<p>Volet agricole</p>	<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>
<p>Conseil départemental – Direction des Infrastructures et des transports (06.12.2016) Avis favorable</p>		

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

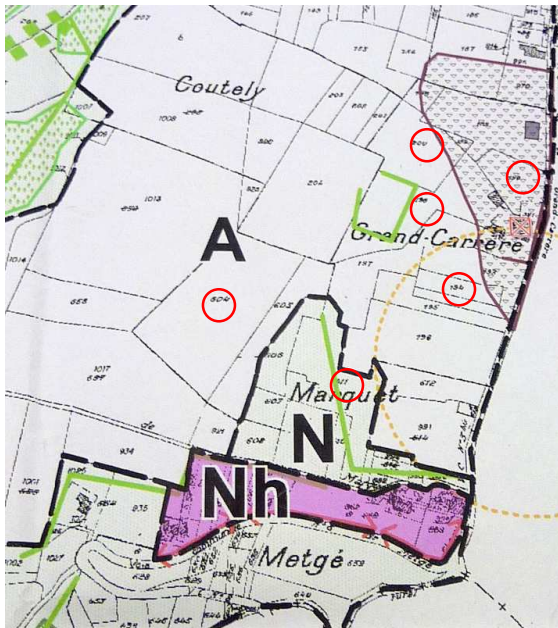
Les problématiques posées lors de l'enquête n'ont pas de portée générale ; elles ne peuvent par conséquent être synthétisées. N'étant pas très nombreuses, elles seront reprises individuellement.

- 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.

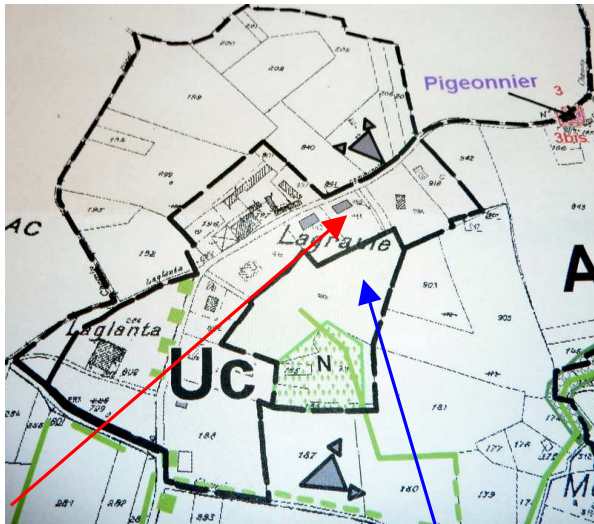
En zone agricole, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et équipements collectifs.

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.



Habitation 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.

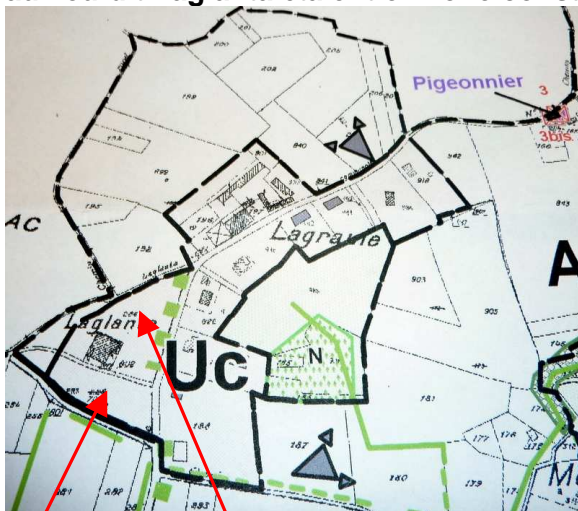
Il est vrai que le PLU n'était pas validé le 21 mai 2016, cependant il est recommandé d'instruire les CU opérationnels avec mention du sursis à statuer lorsqu'un document est en cours d'élaboration et que le zonage risque d'être contraire à la demande.

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 Laglanta étaient en zone constructible.



Parcelle 799 Parcelle 286

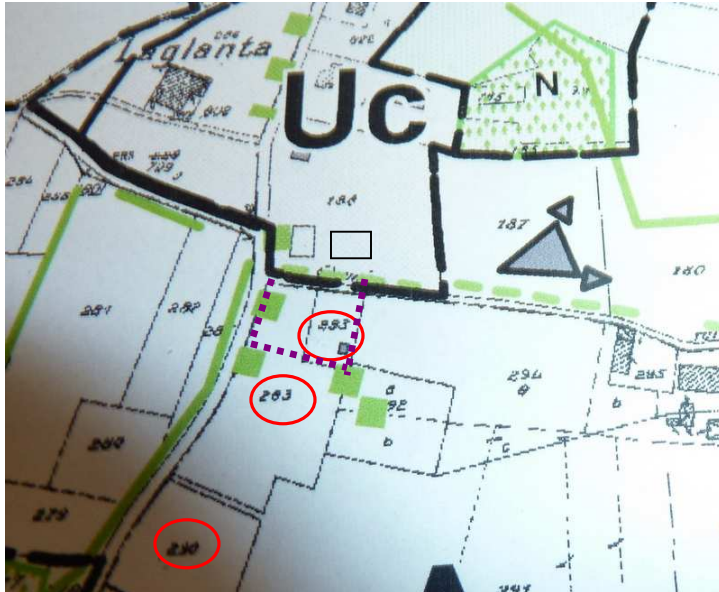
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

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.

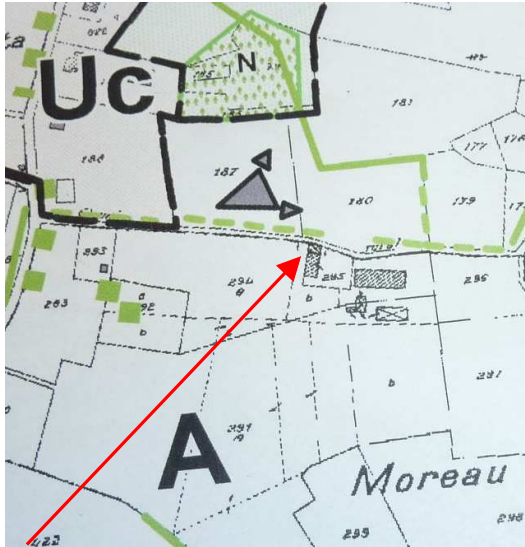
Elles sont situées à l'extrémité de la zone constructible UC de Lagraule et Laglanta face à des constructions déjà établies. Le propriétaire a construit un garage sur la parcelle 293.

Cet ajout ne compromet pas le principe d'instauration de zonage « compact » choisi par la commune.



Je propose de rajouter ces parcelles à la zone constructible UC de Laglanta et Lagraule. J'émetts 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

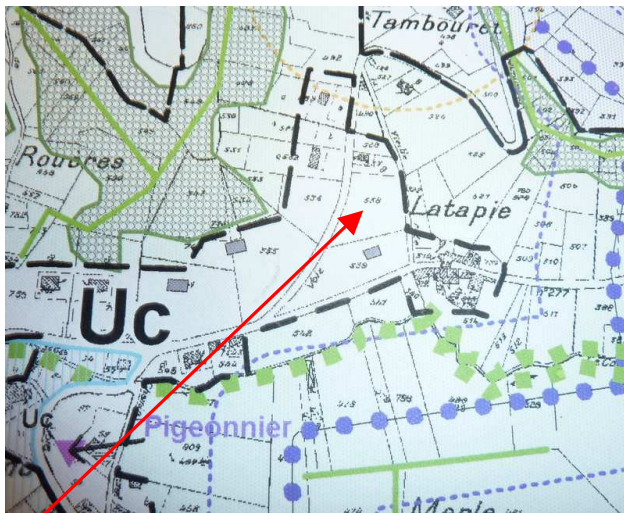
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

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 ?



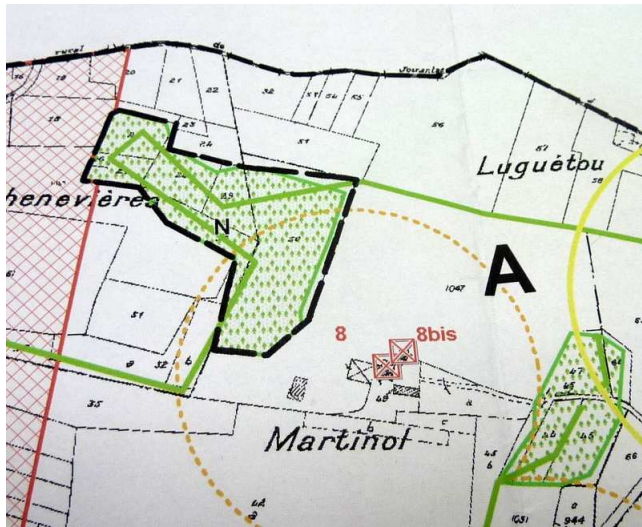
Parcelle 538

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.

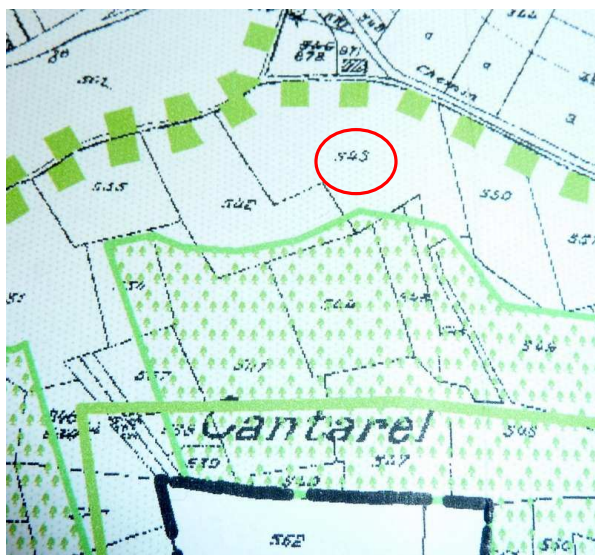
Ces changements sont admis à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

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 caravannage 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

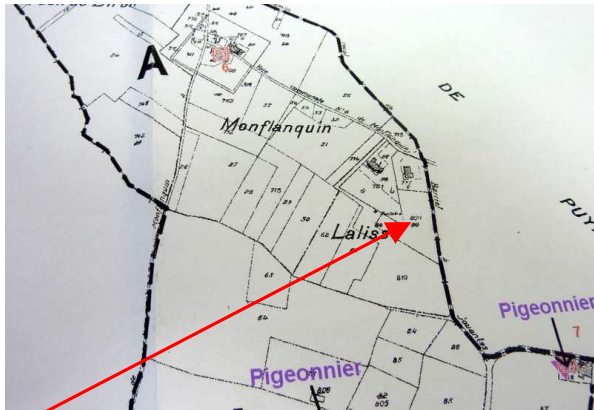
Pour la construction située sur la parcelle 902 à Lagrave, voir réponse apportée à l'observation de Mme Prata page 29.

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.



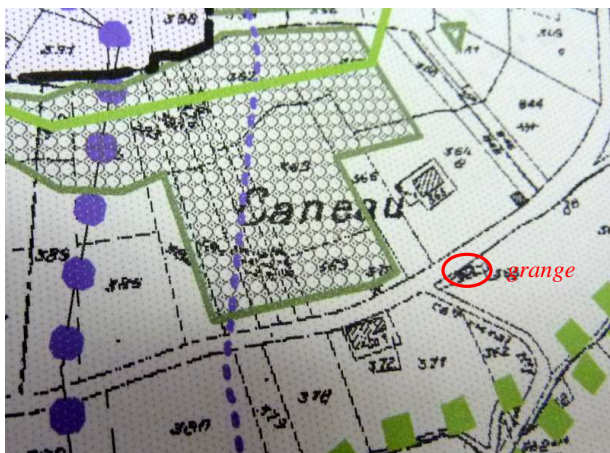
Parcelle 809

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 :

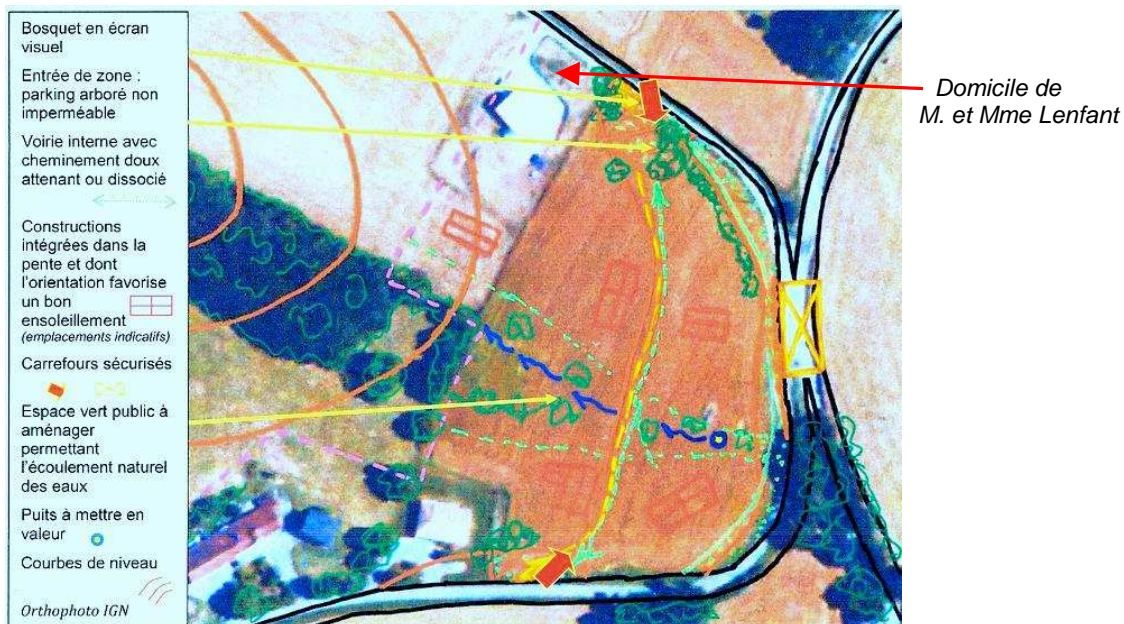
- « Sur le projet présenté en photo page 6 de la pièce 3-6, une construction est implantée sur le bas du terrain que nous possédons. Le bornage de notre parcelle a-t-il été pris en compte dans ce projet ?

- 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



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 dégagant 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