

PRÉFÈTE DE LOT-ET-GARONNE

Agen, le 23 AOUT 2019

Direction départementale
des territoires
Service urbanisme habitat
Atelier d'urbanisme

Affaire suivie par :
Georges REIGNIER ☎ 05 53 69 33 20
georges.reignier@lot-et-garonne.gouv.fr
Delphine BRIFFAUT ☎ 05 53 69 32 09
delphine.briffaut@lot-et-garonne.gouv.fr

N° 19 - 0135

Monsieur le Maire,

Par délibération du 8 mars 2016, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Par la même délibération, le conseil municipal a arrêté les modalités de la concertation selon les termes des articles L.153-11 et L.103-3 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation par deux délibérations distinctes du 20 mars 2019.

La procédure a demandé un investissement significatif de la part des élus. Cette procédure, relativement longue, vous a permis d'élaborer un projet intégrant les objectifs de développement de la commune, la nécessaire protection des espaces agricoles et naturels ainsi que les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine. Ce projet prend en compte les enjeux environnementaux du territoire qui participent aussi de la qualité de son cadre de vie et respecte les orientations et objectifs du ScoT de Val de Garonne approuvé en 2014.

Le législateur a confié à l'État le rôle particulier de veiller au respect des principes définis à l'article fondateur du code de l'urbanisme, l'article L.101-2. C'est donc dans cette logique que j'ai bâti mes analyses.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous invite à trouver, ci-après, les observations que le projet arrêté de PLU appelle de ma part.

Plusieurs compléments seront nécessaires dans certaines thématiques.

J'ai pris l'initiative de vous proposer dans cette note un certain nombre de recommandations. Elles ont pour but d'améliorer votre projet.

J'ai dû néanmoins émettre quelques réserves qu'il conviendra de lever avant d'approuver le PLU. Elles ont pour objectif de mieux garantir la sécurité juridique du document.

Je vous invite à vous rapprocher des services de la direction départementale des territoires pour tout complément d'information.

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

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,
613
Hélène GIRARDOT



Monsieur Gaëtan MALANGE

Maire

Mairie

47350 SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS

NOTE D'OBSERVATIONS

projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de SAINT-BARTHELEMY D'AGENAIS

I – Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L101-1 et L102-2 du code de l'urbanisme et des orientations des documents d'ordre supérieur

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

Le code de l’urbanisme pose le principe selon lequel les collectivités publiques « *harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d’utilisation de l’espace* », afin d’assurer « *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux* » ainsi que « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l’habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l’ensemble des modes d’habitat [...]* ».

Analyse du projet

➤ **Projet démographique et objectifs de production de logements**

La commune de SAINT BARTHELLEMY D’AGENAIS est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Val de Garonne approuvé le 21 février 2014. A ce titre, le projet de PLU doit s’inscrire, notamment en matière de développement démographique et de croissance du parc de logements, dans le cadre des projections validées par le document d’orientations et d’objectifs (DOO) du SCoT.

Le SCoT approuvé a prévu une croissance annuelle de la population de 0,85 % entre 2014 et 2024, puis de 0,75 % par an entre 2024 et 2034, pour l’ensemble du territoire couvert et cela, sans opérer de modulation en fonction du type de commune ou de la situation géographique de la commune. Notons que Saint Barthélémy d’Agenais relève du groupe dit « groupe des communes rurales ».

Une telle projection démographique s’inscrit donc en franche rupture avec l’évolution démographique constatée au cours des dernières années sur le territoire communal : ainsi, la variation annuelle moyenne de la population communale a été de 0,13 % entre 1999 et 2013 et elle a même été de 0 % entre 2011 et 2016 (source : INSEE – statistiques locales).

Le projet d’aménagement et de développement durables (PADD) comporte un axe premier intitulé « *Assurer un développement démographique en adéquation avec la production de logements, le développement des équipements publics et de l’offre de mobilité* ». On pourrait observer que la logique voudrait que les termes de cette proposition soient plutôt : « Assurer une production de logements, le développement des équipements publics et de l’offre de mobilité en adéquation avec le scénario de développement démographique retenu » puisque le projet de PLU est en principe bâti sur une hypothèse d’accueil de population nouvelle et d’activités économiques nouvelles.

Les projections démographiques basées sur le SCoT prévoient une augmentation de la population de 52 habitants au cours de la durée d’exécution du PLU (2016-2026).

Le nombre de logements prévu est de 27 unités à créer au cours des dix années.

Cela étant, l’expression des besoins en logements, telle qu’elle apparaît dans le projet de PLU, semble circonscrite aux seuls besoins induits par l’apport espéré de population nouvelle, alors que d’autres composantes peuvent jouer un rôle important.

Le rapport de présentation (page 96) évoque le phénomène de desserrement des ménages et son impact sur le parc de logements, mais s'abstient de chiffrer les besoins en logement imputables à la réduction de la taille moyenne des ménages.

Dans une commune où le parc de résidences secondaires est important, (10,9 % du parc total en 2016), il aurait été intéressant de qualifier l'évolution de ce parc au fil du temps afin de quantifier, éventuellement, les besoins en logements supplémentaires induits par la croissance du parc de résidences secondaires.

La part des logements vacants était de 13,9 % en 2015, ce qui correspond à 44 unités.

Le rapport de présentation (page 96) cite l'objectif d'une remise sur le marché de 8 logements, tandis que le PADD n'assigne plus au projet de PLU que la réhabilitation de 2 logements, objectif qui peut paraître peu ambitieux.

Il est donc indispensable de compléter et de clarifier le rapport de présentation quant aux thématiques « desserrement des ménages », « évolution du parc de résidences secondaires » et « vacance des logements ». Ce complément est d'autant plus nécessaire que les disponibilités foncières qui ressortent du projet de PLU pour l'habitat, semblent disproportionnées au regard des seuls besoins induits par l'apport de population nouvelle.

En effet, les disponibilités recensées dans l'enveloppe bâtie (densification ou intensification de l'urbanisation) représentent à elles seules 2,83 ha, soit 17 à 28 logements. Autrement dit, en théorie, du moins, ces seules disponibilités pourraient suffire à accueillir les 52 habitants espérés et les 26 à 27 logements destinés à les héberger (sur la base d'un taux d'occupation moyen de 2,1 occupants par résidences principales, 25 logements suffiraient). En conséquence, les 2,2 ha ouverts en extension dans les deux zones AU seraient superflus.

Ainsi, l'adéquation entre les besoins en logements et les disponibilités foncières doit être davantage justifiée.

➤ **les enjeux de revitalisation du centre-bourg et de mixité sociale**

Le projet de PLU ne donne aucune indication sur une éventuelle augmentation du parc social (public, privé ou communal). Le taux actuel de logements sociaux est très faible : environ 3 % au 1^{er} janvier 2018. Ce parc se compose de 7 logements dont 4 logements publics et 3 logements privés conventionnés. Il n'y a pas, à cette date, de logement communal conventionné.

Il conviendrait de mettre en place des dispositifs visant à traiter les situations d'indignité dans les logements du centre ancien : le parc de logements potentiellement indignes y est important et ancien.

Il est souhaitable de promouvoir les moyens visant à réhabiliter le parc existant au travers d'opérations dont la finalité consiste à améliorer la performance énergétique des logements, à se donner les moyens d'agir contre la vacance dans le centre (repérages, sensibilisation, communication sur les prêts à taux zéro,...) ou à soutenir les propriétaires en matière d'adaptation du logement au handicap.

Au regard des tendances au vieillissement de la population du territoire, la vacance des logements risque d'augmenter dans les années à venir. Elle sera potentiellement aggravée si la production neuve est trop importante au regard des besoins réels. C'est pourquoi, je vous invite à développer davantage vos interventions en matière de rénovation urbaine et de réhabilitation du centre ancien. Ainsi l'objectif de résorption de la vacance mériterait d'être supérieur à ce qui est prévu dans le projet de PLU.

Cette politique intégrerait également un volet relatif à l'offre locative sociale.

Dans cette optique, il serait souhaitable de mieux favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le projet de PLU, en particulier en précisant dans les OAP de secteurs d'aménagement que les « opérations d'aménagement pourront comprendre des catégories de logements diversifiées, notamment des logements sociaux ». En outre, elles pourraient imposer à l'aménageur de proposer des lots de superficies variées, afin de satisfaire la diversité de la demande.

➤ **Approche quantitative : l'enveloppe foncière dédiée à la satisfaction des besoins en logements**

Pour la satisfaction des besoins en logements, le projet de PLU prévoit 2,2 ha en extension urbaine, au sein de zones à urbaniser AU et 2,83 ha en densification, dans les zones UA, UB et UC.

Toutefois, le potentiel en densification devrait être peu sollicité, puisque la commune s'en tient à l'objectif assigné par le SCoT de 2 logements réalisés en densification.

Le rapport de présentation (page 87, par exemple, ou page 90) paraît opérer une confusion gênante entre extension urbaine (le vocable employé est « extension foncière ») et densification. Pour la clarté de la démonstration, il serait utile de bien distinguer :

- l'extension urbaine qui correspond à une ponction opérée sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers qui ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine,

- les potentiels de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine existante, par identification du foncier non bâti encore disponible, du potentiel en division parcellaire, du potentiel de recomposition ou de mutation urbaine et, enfin, du potentiel par changement de destination.

La notion « d'extension pavillonnaire » appellerait, elle aussi, une définition.

La notion « d'extension foncière » paraît être synonyme « d'enveloppe foncière globale » (page 87) alors que le premier terme désigne les espaces ouverts à l'urbanisation quand le second a trait aux disponibilités offertes par le PLU (potentiels de densification et extensions urbaines).

Synthèse

Réserves:

- l'adéquation entre les besoins en logements et les disponibilités foncières doit être davantage justifiée. A cette fin, des compléments seront apportés relativement aux conséquences, sur les besoins en logements, du desserrement des ménages, de l'évolution du parc de résidences secondaires et de la lutte contre la vacance.

Recommandations :

- L'objectif de réduction de la vacance dans le parc de logements mériterait d'être plus ambitieux au regard des enjeux décelés. Le rapport de présentation sera par ailleurs complété par le rappel des outils existants (OPAH, PIG).

- Il est très souhaitable de mieux favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le projet de PLU, en particulier en enrichissant les OAP.

- La distinction entre la notion « d'extension urbaine » et de « potentiel de densification » doit être précisée, dans le rapport de présentation.

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

Le code de l'urbanisme prescrit au plan local d'urbanisme de créer les conditions d'une « utilisation économe des espaces » et d'assurer « le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé » ainsi que « la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ».

Le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan [...]. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables [...] ».

Le PADD, quant à lui, « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le code de l'urbanisme, en son article L. 151-4, dispose que le rapport de présentation du PLU analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Analyse du projet

Le SCoT annonce un objectif de réduction de la consommation foncière de 27 % par rapport à la consommation foncière moyenne observée entre 1990 et 2006 pour l'habitat et porte même ce taux d'effort à 40 % par rapport à la consommation moyenne observée entre 1999 et 2009. On constate que cet effort de réduction n'est pas décliné par type de commune.

Le PADD du projet de PLU, dans le cadre d'un axe second intitulé « Prévoir une urbanisation valorisant le cadre de vie » fixe un objectif de modération de la consommation foncière de 23 % pour l'habitat, objectif qui s'inscrit en retrait par rapport à ce que prévoit le SCoT.

Le rapport de présentation et le PADD rappellent que la consommation foncière aux fins d'habitat a été de 7,07 ha entre 1999 et 2015, soit 4,41 ha en 10 ans. Le potentiel constructible du projet de PLU est de 5,20 ha pour une période de temps de 10 ans, toujours pour l'habitat.

Ainsi, il n'est nullement démontré que le projet de PLU, bien que s'inscrivant dans le cadre des orientations du DOO (lequel affecte à SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS un potentiel de 4 à 5 ha pour l'habitat au cours de sa durée d'exécution) tende vers une réduction de la consommation foncière si l'on s'en tient, ainsi que le fait le PADD, au seul secteur de l'habitat.

La comparaison des consommations foncières aurait pu être limitée aux seules extensions urbaines dans la mesure où ce sont elles qui opèrent des ponctions significatives sur les espaces agricoles et naturels. Toutefois, cette comparaison entre les consommations des deux périodes est rendue impossible dans la mesure où, si l'on connaît la ventilation entre densification et extension pour la période d'exécution du PLU, cette distinction n'est pas opérée en ce qui concerne la période de référence 1999-2015.

L'effort de réduction de la consommation foncière par logement est réel, mais peu significatif puisqu'il est de l'ordre de 10 % : la consommation foncière par logement a été de 2142m² entre 1999 et 2015 et passerait à 1925 m² entre 2016 et 2026.

Cet effort est nettement plus important si l'on se limite aux seules zones à urbaniser AU, puisqu'avec un objectif de densité de 6 à 10 logements à l'hectare, la taille des parcelles pourrait varier de 1000m² à 1600 m².

Par contre, la modération de la consommation foncière apparaît de manière incontestable quand l'on en vient à comparer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1999 et 2014 et l'enveloppe dévolue à l'urbanisation par le projet de PLU.

Ainsi, entre 1999 et 2014, 14 ha d'espaces agricoles (page 33 du rapport de présentation) et 1,2 ha d'espaces forestiers ont été consommés, soit un total de 15,2 ha ou 10,1 sur 10 ans, qu'il convient de rapprocher des 6,8 ha consacrés à l'urbanisation par le PLU.

On notera que la création d'un nouveau quartier à travers une orientation d'aménagement et de programmation dite « OAP nord du bourg » qui reproduit le parcellaire et la densité du bourg historique s'inscrit dans une politique de développement urbain maîtrisé et de revitalisation du centre bourg. L'objectif de densité est élevé avec une prévision de 20 à 30 logements à l'hectare.

Toutefois, la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement à 50 mètres au nord de la zone (tableau page 165 du rapport de présentation) mériterait que l'on s'y attache, dans la mesure où une ICPE engendre un périmètre de protection et que celui-ci est susceptible d'avoir un impact sur la zone à urbaniser.

Globalement, le projet de PLU s'est attaché à épaissir l'enveloppe urbaine, en rupture avec les pratiques qui prévalaient antérieurement et notamment dans la carte communale et qui consistaient à étirer l'urbanisation le long des voies.

C'est ainsi que, dans une optique de maîtrise du développement urbain, deux zones à urbaniser AU viennent contribuer à restructurer le tissu urbain, concomitamment à la mise en œuvre de mesures de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Le rapport de présentation, dans sa partie relative à l'étude de densification, ne semble pas comporter de développement consacré aux outils de mise en œuvre réglementaire et opérationnelle de la politique communale de densification. Ces outils peuvent, par exemple, être une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), des règles relatives à l'emprise au sol et majorant les droits à construire ou, encore, des règles relatives aux distances des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

Enfin, l'objectif de réalisation de logements en densification (soit 2 logements) n'est pas formellement énoncé dans le rapport de présentation.

Par contre, l'étude de densification ne semble pas avoir recensé la totalité du potentiel constructible inclus dans la zone UB sise au sud-est du bourg historique (zone UA). Il s'agit des parcelles numérotées 366, 436, 605, 608, 610, et 611 (tableau de bord « potentiel de densification en zone urbaine » – page 134 du rapport de présentation) qui paraissent libres de constructions. Un complément d'information dans le rapport de présentation serait pertinent, afin de justifier l'absence de prise en compte de ces espaces dans le potentiel constructible.

Synthèse :Réserves

L'étude de densification doit être complétée par l'exposé des dispositions qui favorisent la densification et la mutation des espaces bâtis.

Recommandation :

L'analyse des capacités de densification devra justifier l'absence apparente de prise en compte de certaines parcelles situées dans l'enveloppe urbaine.

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

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

Le SCoT du Val de Garonne assigne au PLU, en ce qui concerne les espaces agricoles, trois objectifs :

- donner la priorité aux extensions urbaines concernant les terrains situés en continuité de l'urbanisation existante et présentant les moindres potentialités agricoles
- réaliser des extensions urbaines selon des principes de bonne insertion paysagère, notamment en limite d'espaces agricoles ou naturels
- prendre en compte l'aspect fonctionnel des exploitations (préservation des accès aux parcelles, maintien d'espace suffisant autour des bâtiments d'exploitation, ...)

Analyse du projet

Le PADD, dans son axe quatre, se fixe pour objectif de « *protéger et valoriser l'activité agricole* ».

A cette fin, il entend

- *préserver les espaces agricoles et accompagner les projets de développement de l'agriculture*
- *concilier activité agricole et développement du territoire.*

➤ les espaces et activités agricoles

Le projet de PLU entend préserver le potentiel agricole du territoire communal qui est à la fois un marqueur du territoire, notamment sur le plan paysager, et une source de richesse.

Pour ce faire, les extensions urbaines ont été circonscrites à des secteurs proches du bourg historique. La zone AU la plus importante vient s'insérer entre le bourg et des extensions urbaines contemporaines.

Le potentiel constructible fait l'objet d'une recherche de densité : densité plus élevée dans les zones AU que ce qui a été observé par le passé dans les secteurs d'extension urbaine, densification dans les espaces bâtis de l'enveloppe urbaine.

Notons, toutefois, que la zone AU « nord du bourg » paraît affectée par le périmètre de précaution de 50 mètres dessiné autour des vergers.

Les zones d'extensions urbaines se situent à distance des sièges d'exploitation. Il est tout de même permis de regretter que l'échelle des cartes ayant trait à la localisation des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevages et des vergers ne permette pas une lecture aisée des contraintes potentielles induites par l'existence de ces activités et leur éventuel développement (pages 28, 30, 148 et 150 du rapport de présentation).

Les prélèvements opérés sur les espaces agricoles par le projet de PLU sont de l'ordre de 6,8 ha pour la période 2016-2026. Ils étaient d'environ 14 ha entre 1999 et 2014.

Le règlement de la zone agricole A dispose, en préambule, que « *seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestières* ». Il est très souhaitable d'ajouter que les installations et aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles sont autorisés également afin de permettre, par exemple, les affouillements tels que les retenues collinaires, d'autant plus que le PADD prévoit que le document d'urbanisme ne doit pas « *remettre en cause les projets de création ou d'agrandissement de réservoirs en zone agricole* ».

L'article 2.2.2 impose aux bâtiments agricoles un recul de 200 mètres par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser. Cette contrainte est très supérieure aux règles d'éloignement prévues par la réglementation ICPE relative aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes (100m) ou par le règlement sanitaire départemental (RSD - 50m ou 100m, pour les bâtiments qui lui sont soumis). Le rapport de présentation devra justifier l'aggravation de cette contrainte.

En outre, cette contrainte de recul ne concerne que les seuls bâtiments d'élevage.

Le projet de PLU pourrait aussi permettre la diversification des activités agricoles en se fondant sur les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : « *le règlement peut : (...) autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)* ».

Le PADD prévoit de « *favoriser sous conditions les changements de destination des bâtiments agricoles* ». Le rapport de présentation (page 98) mentionne le recensement de ces bâtiments.

Or, il semble que ces bâtiments ne paraissent pas avoir fait l'objet d'un repérage, et que si un tel inventaire existe, il ne figure pas dans le dossier de PLU arrêté. Il importe donc de joindre cet inventaire en annexe au rapport de présentation. Ce document comprendra une photo du bâtiment, les références cadastrales de la parcelle que le porte et une brève description justifiant sa sélection. Sa situation sera reportée sur le règlement graphique. Bien que les textes ne l'imposent plus, il est très conseillé de subordonner le changement de destination à l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction.

Les pièces écrites du règlement, au titre des destinations autorisées sous conditions, devront mentionner ces changements de destination. Il serait judicieux de préciser, notamment, que les travaux nécessités par le changement de destination devront respecter le volume original de la construction.

Enfin, le choix des bâtiments devra tenir le plus grand compte des contraintes inhérentes aux activités agricoles environnantes.

Trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) A1 ont été délimités afin de permettre à des activités économiques installées en zone agricole, mais n'ayant pas de rapport avec l'agriculture, de connaître, si besoin était, un développement modéré dans les limites du secteur ainsi créé.

Le règlement de la zone A devra être complété par des prescriptions relatives à la hauteur, à l'implantation des constructions et à leur densité, conformément aux prescriptions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL

Le règlement ne comporte aucune prescription relative aux traitements des abords des bâtiments d'activités en secteur A1, alors que l'extension de l'activité peut être l'occasion d'imposer à l'exploitant d'améliorer l'insertion de ladite activité dans le site. Des prescriptions s'inspirant de celles qui devraient prévaloir en la matière pour la zone UX devraient être intégrées au règlement.

➤ les espaces et activités forestiers

Le taux de boisement du territoire communal est de 11 %.

Les espaces boisés ont été classés en zone naturelle N.

Les zones pentues ont été classées « espace boisé classé » (EBC) à préserver. Il est recommandé d'y inclure les zones les plus pentues du massif boisé situé en limite nord-est de la commune, aux lieux-dits « La Forêt » et « Fontette-est ».

Pourraient être classés EBC, les boisements d'une surface comprise entre 0,5 et 4 ha, aux lieux-dits

- Larouquette (parcelles 506 à 509, 719 et une partie de la parcelle 511)
- Faye (parcelles 211 et 212)
- Les Prés (parcelles 14,16,439 et en partie, les parcelles 13,849,1094 et 1095)
- Gondelon (parcelles 104 à 106, et en partie, la parcelle 100)
- Aubinat (parcelles 570,571,456 et 457 et en partie, la parcelle 151)
- La Bourdette (parcelles 85, 304, 561, 329, 330 et 382).

Les boisements de plus de 4 ha, situés au Petit Gondelon, Rigal et Caille, pourraient ne pas être classés en EBC. Au lieu-dit « La Bourdette », les parcelles rattachées à un massif de plus de 4 ha pourraient également ne pas être classées EBC, pas plus que la parcelle 979 rattachée au Bois de Tuja et les parcelles 652, 653 et 100 qui relèvent du Bois de Pièce.

Les ripisylves des cours d'eau qui ne bénéficient pas d'une protection en tant qu'éléments de la trame verte devraient, à l'inverse, être classés en EBC, ou, au moins, en tant qu'éléments de paysage à protéger (article L.151-23).

Synthèse :Réserves :

Le règlement de la zone A sera complété par des prescriptions propres aux STECAL A1 (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Recommandations :

- compléter le règlement de la zone A afin d'y autoriser les installations et aménagements liés à l'activité agricole
- compléter le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit par un inventaire et des prescriptions concernant les changements de destination des bâtiments agricoles
- permettre la diversification, sous conditions, des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production
- des prescriptions relatives aux constructions et au traitement de leurs abords en secteur A1 devraient être insérées dans le règlement de la zone A.
- Certains boisements mériteraient un classement EBC, tandis que d'autres, au contraire, pourraient être exclus du champ de cette protection
- Certaines ripisylves appellent un classement EBC.

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

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer *“la revitalisation des centres urbains et ruraux, [...] la diversité des fonctions urbaines et rurales [...] en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, (...) des besoins présents et futurs en matière [...] d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'intérêt commercial [...]”*.

Le SCoT entend optimiser la localisation des activités économiques. Cette optimisation est fonction du poids de chaque commune dans l'armature urbaine, poids appréhendé sous l'angle économique. Le groupe des « autres communes », dont relève Saint Barthélémy d'Agenais, se voit affecté un potentiel global résiduel de 4 ha au titre de la localisation des activités économiques.

A ce potentiel s'ajoute la possibilité d'insérer au sein du tissu urbain, des activités commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Analyse du projet

Le PADD, dans le cadre d'un axe premier, se propose de « conforter les équipements publics et les réseaux nécessaires au maintien et à l'accueil des populations. Dans un axe trois, intitulé « Développer et pérenniser les activités économiques », l'objectif est de « maintenir l'offre de services » et de « développer les activités économiques », en l'occurrence l'activité touristique.

➤ Les zones d'activités économiques :

Le projet de PLU n'identifie qu'une seule zone d'activité économique Ux, d'une surface limitée (0,39ha) et qui correspond à une activité existante (station-service et atelier de réparation automobile).

A cette zone spécifiquement dévolue, il est possible d'ajouter les trois STECAL A1 évoqués ci-avant, destinés à pérenniser en zone agricole des activités artisanales relevant du secteur du bâtiment.

➤ **les activités touristiques et équipements de loisirs :**

Le projet de PLU prévoit deux petites zones à vocation touristique Ut (pour 0,77ha) et leur extension AUt (pour 1,54ha). En ce qui concerne cette dernière, le projet ne semble pas comporter d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette lacune devra être comblée.

➤ **les équipements, commerces et services**

Le règlement de la zone urbaine UA autorise « les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine », d'une part, et les « constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieures à 300m² à la condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine », d'autre part.

En zone UX, sont admises « les constructions à usage artisanal, industriel et commercial ».

Il convient de rappeler que la commune, par son PADD, entend « *préserver le tissu économique existant et les commerces et les services dans le centre-bourg, au plus proche des résidents(...)* ». Or, en autorisant les activités commerciales sans restriction, en zone UX, zone périphérique, le risque existe de voir se développer des activités concurrentes de celles ayant pu se maintenir en zone UA. Afin d'éviter cela, il est proposé de préciser que les activités commerciales autorisées en zone UX concerneront les achats autres que les achats quotidiens et les services de proximité qui, eux, sont réservés au centre-bourg.

En ce qui concerne les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le règlement devrait reprendre l'intitulé exact issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 et définissant les destinations et sous-destinations des constructions : il s'agit des activités de service (avocat, médecin,...).

Le règlement de la zone AU n'autorise que « les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ».

Là encore, le règlement devrait reprendre l'intitulé exact issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 et définissant les destinations et sous-destinations des constructions : il s'agit des activités de service (avocat, médecin,...).

Le règlement des zones UA et AU permet donc la mixité des fonctions urbaines et assure les conditions réglementaires du maintien et du développement des activités commerciales dans le centre-bourg.

Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n° 3 afin de permettre l'implantation, en zone UB, d'une pharmacie et d'un cabinet médical.

Un emplacement réservé n°2 est prévu au bénéfice de la commune qui envisage la création d'un équipement sportif.

➤ P'aménagement numérique

La qualité de la couverture numérique d'un territoire participe de plus en plus fortement à son attractivité, tant pour accueillir de nouveaux habitants ou entreprises, que pour répondre aux besoins locaux, notamment des personnes isolées ou éloignées des centralités.

Le PADD a inscrit un objectif de développement de « l'innovation numérique » au sein de l'orientation plus générale relative aux « équipements publics et aux réseaux nécessaires au maintien et à l'accueil des populations ». Afin de tendre vers la réalisation de cet objectif, le règlement écrit a inscrit, pour toutes les zones, une prescription pour les « projets d'aménagement », lesquels doivent comporter la pose de fourreaux afin de rendre possible le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique.

Synthèse

Réserves :

La zone AUt devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

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

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer « *la protection des sites, des milieux et paysages naturels, [...] la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques [...]* ».

Analyse du projet

Le DOO du SCoT Val de Garonne comporte des orientations « *relatives à la préservation et à la valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages* ».

Celles-ci se déclinent, notamment, en une action thématique « *reconnaissance et confortement de la trame verte et bleue* » qui, elle-même, inclut une « *définition de la trame verte et bleue et prescriptions associées* » pour les réservoirs de biodiversité et les espaces inscrits dans une logique de corridor écologique, *et des « recommandations pour les autres paysages »* pour les espaces présentant un enjeu sur le plan paysager.

Le PADD du projet de PLU comporte un axe cinq « *protéger et valoriser l'environnement* ». A ce titre, sont identifiés deux groupes d'enjeux : ressources en eau et milieux aquatiques, d'une part, biodiversité et milieux naturels, d'autre part.

La protection des boisements

Les espaces boisés, qu'ils soient à l'état de forêt, de bois, de haies ou de ripisylves, qu'ils soient « naturels » (en fait, bien souvent exploités et remaniés par l'homme depuis des siècles) ou artificiels (plantations de sylviculture ou parc) jouent un rôle plus ou moins marqué

selon leurs caractéristiques : réservoirs de biodiversité ou « corridor écologique », stabilisation des sols, contribution au bon état des cours d'eau, mais aussi éléments structurants des paysages et des sites.

Aussi, afin de contribuer au maintien des continuités écologiques, le PLU a-t-il entrepris de recenser ces espaces boisés ou arborés et de mettre en place une protection réglementaire, en recourant à l'outil « espace boisé classé » (EBC) prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi que cela a été dit supra (« préservation des espaces agricoles et forestiers »), certains boisements mériteraient un classement en espace boisé classé.

Certaines ripisylves (ruisseaux de Lacouresse et de la Canaule, notamment) devraient faire l'objet d'une protection EBC à conserver ou à créer, dans la mesure où elles ne bénéficient pas de la protection trame verte.

Enfin, le règlement graphique localise de nombreuses haies mais ne précise pas si ces boisements linéaires font l'objet d'une protection et, si comme cela est très souhaitable, il y a effectivement volonté de les protéger, quel est l'outil choisi : EBC, articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme.

L'identification, la conservation et la restauration des continuités écologiques

Les espaces ouverts à la construction se situent en continuité des espaces bâtis et à l'écart des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés, lesquels font l'objet d'un classement en zone naturelle N, voire d'une protection spécifique de type EBC ou trame verte ou trame bleue.

Le zonage réglementaire est cohérent avec l'identification des enjeux écologiques, objet d'une carte de synthèse (page 142 du rapport de présentation).

La préservation de la ressource en eau

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune (habitat et activités économiques) et, d'autre part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution de la collectivité en termes de quantité et de qualité. Cette démonstration découle notamment de l'orientation A39 du SDAGE Adour Garonne : « *les PLU intègrent une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable* ».

Les capacités de la ressource et de la desserte en eau potable sont analysées à l'échelle de l'ensemble des territoires du Nord du Lot et de la Brame par le rapport de présentation. Le gestionnaire est Eau 47. En raison des interconnexions entre les unités de distribution, voire entre ces deux territoires, il est malaisé de porter une appréciation sur l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable à l'échelle de la seule commune de Saint Barthélémy d'Agenais.

Cela étant, le volume d'eau potable consommé par abonné dans la commune, de 458 m³ en 2015, paraît disproportionné par rapport à celui des abonnés de la commune voisine de Puymiclan (126 m³) ou de Seyches (111 m³), soit un rapport de 1 à 4 pour un linéaire de réseau à peu près équivalent. Notons encore que les communes de Saint-Barthélémy et de Puymiclan ont une population sensiblement identique (500 habitants pour la première en 2013, 611 pour la seconde).

Synthèse

Recommandations :

- les ripisylves des ruisseaux de Lacouresse et de la Canaule devraient faire l'objet d'une protection EBC ou trame verte.
- certains boisements linéaires identifiés sur le règlement graphique ne bénéficient d'aucune protection (trame verte, EBC, articles L151-19 ou 151-23 du code de l'urbanisme).
- il importe de mieux préciser l'adéquation entre la ressource en eau potable et le projet d'accueil démographique.

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

Le législateur assigne au plan local d'urbanisme l'objectif d'une « *diminution des obligations de déplacements motorisés* » et « *de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.* »

Analyse du projet

Le SCoT du Val de Garonne énonce, en matière de mobilité, un principe selon lequel il convient de « *permettre à chacun de disposer d'une offre urbaine (emploi, commerces, équipements et services collectifs) accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les transports en commun et les modes doux de déplacement* ».

Le PADD du projet de PLU, dans le cadre d'un axe premier « *Assurer un développement démographique en adéquation avec la production de logements, le développement des équipements publics et de l'offre de mobilité* », entend « *assurer une cohérence entre l'urbanisation, les déplacements et l'offre de stationnement* ».

Le caractère rural de la commune et la faiblesse de l'offre de biens et de services, ainsi que la nécessité pour beaucoup d'actifs résidents de quitter le territoire communal pour gagner leur lieu de travail (migrations pendulaires) induisent un recours massif à la voiture : en 2013, 108 emplois sont recensés sur la commune pour 200 actifs résidents.

La faiblesse de la densité de population et la relative rigidité des transports en communs sont autant d'obstacle à la mise en place de transports publics permanents.

Afin de réduire le poids relatif des trajets individuels en voiture, le projet de PLU mise, pour l'essentiel, sur le développement du co-voiturage et du transport à la demande, deux alternatives qu'il convient de ne pas négliger, mais dont la portée est des plus limitées.

Le choix de localiser les futures zones constructibles en extension directe du bourg est susceptible de favoriser les déplacements non motorisés et de rationaliser les déplacements motorisés pour les services publics comme la collecte des déchets.

Cela étant, l'OAP relative à la zone à urbaniser « secteur centre 3 » ne paraît pas prévoir de liaison douce entre ce futur quartier et les fonctionnalités centrales (mairie, école, commerces)

alors que le potentiel en termes d'accueil démographique de cette zone justifie une réflexion sur un tel aménagement (sauf à démontrer que les cheminements rue de la Charbonnière sont sûrs).

Le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules. Toutefois, il n'opère pas de distinction selon le type de véhicule (thermique, hybride, vélo). Le document cartographique (page 58 du rapport de présentation) relatif aux mobilités à l'échelle communale, est inexploitable en raison de son échelle.

Le projet de PLU a prévu trois emplacements réservés (n°1,4 et 6) dans le bourg, afin de créer des parcs de stationnement à proximité des équipements et des services.

Par contre, l'aire de service pour auto-caravane (« camping-car ») annoncée dans le PADD ne semble pas avoir reçu un début de traduction opérationnelle, tel qu'un emplacement réservé.

Synthèse

Réserve :

–L'inventaire des capacités de stationnement (véhicules motorisés et vélos) des parcs ouverts au public sera complété par une analyse selon le type de véhicule.

Recommandations :

– L'OAP de la zone AU « secteur centre 3 » peut être complétée par la création d'une liaison douce et sécurisée avec le centre-bourg.

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

Le plan local d'urbanisme doit veiller à « *la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel [...] la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville* ».

Analyse du projet

Le SCoT Val de Garonne, au sein d'un ensemble d'orientations relatives à « *la préservation et à la valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages* », énonce un certain nombre de recommandations pour « *les autres paysages* », c'est-à-dire des espaces qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux avérés, mais qui, en raison de leurs qualités, méritent que soient élaborées des préconisations relatives à leur préservation et à leur valorisation.

Dans son axe deux « *Prévoir une urbanisation valorisant le cadre de vie* », le PADD du projet de PLU identifie, au titre des enjeux, la nécessité de « *favoriser un urbanisme précautionneux de la préservation du patrimoine paysager et bâti et conférant davantage d'urbanité* ».

La commune de SAINT BARTHÉLEMY D'AGENAIS présente, entre autres particularités, celle d'un centre bourg dense, aisément identifiable, comportant de nombreux

éléments patrimoniaux et cerné par un continuum de voies périphériques, appelé « chemin de ronde », bordé de plantations d'alignement (des platanes, pour l'essentiel).

Ce centre-bourg ne bénéficie, à l'heure actuelle, d'aucune protection réglementaire portant sur la préservation du parcellaire et régissant la conservation et la restauration du bâti ancien.

Or, le PADD a prévu de « *mettre en valeur le patrimoine bâti* » et de « *protéger ce patrimoine ainsi que la qualité architecturale : adapter la réglementation aux divers secteurs urbanisés (noyau villageois, ...) - implantation, aspect extérieur, volumétrie,...* ».

Il est donc proposé de recourir, en ce qui concerne le centre-bourg, aux dispositions protectrices de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoient que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Le château de Foi et la chapelle de Viraguet sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le premier est situé en zone naturelle N et la seconde en zone agricole A. Le règlement de ces deux zones, s'il comporte des dispositions relatives aux rénovations, devrait aussi comporter les prescriptions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables de la zone UA (paragraphe 2.3.4). Ces prescriptions devraient d'ailleurs être généralisées à l'ensemble des zones.

Cette identification et les mesures de protection afférentes devraient être élargies aux abords de ces deux bâtiments. En effet, la prise en compte d'un secteur paysager au titre de l'article L151-19 permet de porter un regard plus attentif sur l'évolution des abords des édifices non protégés ou de secteurs paysagers d'importance et de pouvoir y appliquer des règles spécifiques.

Le projet de PLU recense 35 éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique localise ces éléments mais ne les identifie pas. Afin de respecter les dispositions de l'article cité supra, le plan de zonage devra reprendre, au moins, les numéros qui figurent pages 117 et suivantes du rapport de présentation.

La légende du règlement graphique précisera que les éléments patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'adjectif « petit » accolé à « patrimoine » paraît impropre quand il s'agit de l'église du bourg ou de maisons remarquables.

Le document d'urbanisme identifie deux zones naturelles protégées Np au nord-ouest du bourg (Derrière le château) et au sud-est (« Au pré ») d'inconstructibilité stricte. Aucune construction nouvelle ne sera admise dans ces espaces qui, outre leur intérêt paysager, présentent aussi l'avantage de conserver, au contact du bourg ancien, dense et de ses habitants, des aires de « nature ordinaire ».

Afin de rendre sensible le passage d'un environnement agricole à un contexte urbain, les OAP comporte une OAP thématique relative au traitement des entrées de bourg. Celle-ci préconise de s'inspirer des plantations d'alignement bordant les voies périphériques du bourg. En

conséquence, le PLU identifie certains axes routiers qualifiés de « voies pénétrantes » et envisage de les végétaliser.

Synthèse

Recommandations :

- Afin de préserver et de requalifier le noyau villageois, il est proposé de recourir sur ce secteur à la mise en œuvre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- les abords du château de Foi et de la chapelle de Viraguet devraient faire l'objet, au titre de l'article L.151-19, d'une protection particulière à travers la délimitation d'un secteur paysager et l'édiction de prescriptions de nature à préserver la qualité paysagère dudit secteur.
- les dispositions applicables en zone UA aux bâtiments ou patrimoines remarquables devraient être étendues à l'ensemble des zones du projet de PLU.

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

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

➤ **la prévention des risques naturels et technologiques**

Rappels au titre de la prévention des risques naturels prévisibles

Inondation

La commune est couverte par l'atlas cartographique des zones inondables de la Canaule. D'autres cours d'eau traversant la commune sont également exposés à des débordements : ruisseau du Lacouresse, du Durand, du Lacauprade et du Tirau.

Retrait-gonflement des Argiles

La commune est couverte par un plan de prévention des risques (PPR) naturels approuvé le 22 janvier 2018. Le territoire communal est faiblement à moyennement exposé au risque de mouvements différentiels en terrain argileux.

Il convient d'observer que la carte n°4 figurant page 15 du rapport de présentation est erronée, au moins pour la commune de SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS : le zonage réglementaire du PPR « retrait-gonflement des argiles » approuvé le 22 janvier 2018 doit être substitué à l'information présente et la légende modifiée en conséquence.

La carte 5 (même page) « autres éléments de prescription » ne doit pas faire figurer l'aléa retrait-gonflement des argiles en tant que prescription (ou contrainte), puisque c'est désormais une servitude d'utilité publique. La mention de ce risque doit également être retirée du paragraphe 4.8 (page 17 du rapport de présentation).

Les documents cartographiques de la page 147 (qui ne concernent que la seule commune de SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS) feront l'objet des mêmes modifications.

Page 16, paragraphe 3.8, la référence en matière de PPR retrait gonflement des argiles est désormais le PPR approuvé le 22 janvier 2018.

Feux de Forêt

Une étude a permis d'élaborer l'atlas départemental du risque incendie de forêt sur tout le département en 2013. Cette étude concerne en particulier le massif Landes de Gascogne et le massif du Fumélois. La cartographie de l'aléa portée à la connaissance de la collectivité par courrier en date du 4 décembre 2013 montre que la commune est peu impactée par ce risque.

Analyse du projet :

Les zones de risque naturel ont été évitées par les projets d'urbanisation programmés dans le PLU, à l'exception du risque retrait-gonflement des argiles, qui affecte la quasi-totalité du territoire communal.

A l'examen du document cartographique dressant l'état des lieux de la défense incendie, il semble que la zone AU prévue au sud-est du bourg ne soit pas correctement défendue par les points d'eau incendie existants.

En tout état de cause, il est préconisé que la commune, si ce n'est déjà fait, fixe sans tarder par arrêté du maire la liste des points d'eau incendie (PEI) en application de l'article R2225-4 du code général des collectivités territoriales. De plus, il est conseillé de réaliser également un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie (articles R2225-5 et R2225-6 du CGCT) qui analysera les différents risques présents dans la commune et prendra en compte le développement projeté de l'urbanisation du PLU pour définir les besoins de ressources en eau à prévoir.

➤ **L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :**

La station de traitement des eaux usées date de 2014 et fonctionne correctement. En 2018, la charge de pollution organique reçue par la station était de 333 équivalent-habitant (EH) pour une capacité de 430 EH, soit 77 % de sa charge.

Le PLU prévoit une augmentation de population de 52 habitants à l'horizon 2026. Il n'y a donc pas de problème de capacité de traitement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'état des lieux ainsi que le diagnostic ne font pas apparaître un schéma d'eau pluviale ou un système de réseau propre à leur évacuation. Il est recommandé toutefois à la commune de réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales comprenant le zonage pluvial obligatoire tel que l'exige l'article L2224-10 du CGCT. Ce point est rappelé dans l'orientation B2 du SDAGE Adour-Garonne : « *les collectivités mettent à jour leurs zonages d'assainissement des eaux pluviales* ».

Synthèse

Recommandations :

- réaliser un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie
- réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales .

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

Le législateur fait obligation au plan local d'urbanisme de déterminer les conditions de *« la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables »*.

Analyse du projet

Le SCoT Val de Garonne, dans le cadre de ses orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement, énonce un certain nombre de préconisations ayant trait à la gestion de l'énergie. Ces préconisations concernent la prise en compte systématique de la dimension énergétique des équipements publics et des bâtiments, ou bien, encore, l'utilisation des énergies renouvelables.

Le PADD du PLU ne propose pas d'orientations relatives à la modération de la consommation énergétique ou à la production d'énergies renouvelables.

Le territoire est essentiellement rural, aussi, les enjeux climatiques et énergétiques reposent-ils surtout sur les secteurs du logement, des transports et de l'agriculture: amélioration des performances énergétiques de l'habitat ancien, réduction des émissions de gaz à effet de serre par une action sur les transports et le logement, valorisation de la bio-masse, développement de l'énergie photovoltaïque sur le bâti agricole.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne proposent aucune préconisation relative à la sobriété énergétique des bâtiments.

Les pièces écrites du règlement, sont, selon les zones, ou bien muettes sur ce point (zones UE, UL, UT, UX) ou bien se bornent à encadrer les dispositifs recourant aux énergies renouvelables pour des raisons d'ordre esthétique ou paysagère (zones UA, UB, UC, AU, Aut, A et N).

OAP et pièces écrites du règlement auraient pu énoncer des préconisations tendant à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à construire, ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment pour l'habitat :

- valorisation des apports solaires par l'orientation générale du parcellaire et les expositions de façade, afin d'optimiser la production d'énergie solaire,
- implantation obligatoire sur l'une des limites séparatives, voire d'une limite séparative à l'autre, hauteur des bâtiments plus élevée afin de jouer sur le facteur « compacité »,
- possibilité de recourir à des matériaux de construction renouvelables tels que le bois.

Synthèse

Recommandations :

- Les OAP pourraient être enrichies de prescriptions relatives à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à construire.

**II - Analyse des pièces constitutives du dossier
de plan local d'urbanisme**

II – 1 Le rapport de présentation

Dans ses chapitres I et II, le rapport de présentation traite des trois communes de SEYCHES, PUYMICLAN et SAINT BARTHELEMY d'AGENAIS. Ce parti rend difficile la lecture du document en contraignant le lecteur à isoler les données relatives à la seule commune de SAINT BARTHELEMY d'AGENAIS.

Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Depuis la réforme introduite par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le rapport de présentation n'expose que « les principales conclusions du diagnostic ». L'élément principal devient désormais la partie portant sur la délimitation des zones et l'explication et la justification des règles qui s'y appliquent.

Il sera donc nécessaire d'adapter ce rapport selon les nouvelles modalités de ce décret.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra être complété par

- un développement exposant la cohérence entre les OAP et les orientations et objectifs du PADD,
- la justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

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

Le PADD, dans ses diverses orientations, aborde les thèmes énoncés par l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme de façon exhaustive.

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

Conformément aux dispositions des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP ont trait à l'aménagement (OAP sectorielles).

Ces OAP se rapportent à deux zones à urbaniser AU :

- l'une, dite « OAP nord du bourg » concerne un secteur de 0,58 ha qui se trouve inclus entre le chemin de ronde au nord et le bâti ancien du centre-bourg, au sud. Le principe est de retrouver la densité et le parcellaire du bourg historique. Les constructions seront mitoyennes, à l'alignement sur rue.

- l'autre OAP, dite « OAP secteur centre 3 » est insérée entre des zones naturelles Np et N au nord et à l'ouest, et un pavillonnaire épars à l'est et au sud. L'objectif de densité est plus faible, dans l'esprit des secteurs résidentiels proches.

Dans les deux cas, l'urbanisation des sites est conditionnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le document cartographique de la page 27 n'est pas exploitable en raison de son échelle.

Ainsi qu'il a été dit plus haut, la zone à urbaniser à vocation touristique AUt nécessite une OAP.

II – 4 Le règlement

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

Le projet arrêté de zonage n'appelle pas d'observations.

II-4-2 Les pièces écrites

En ce qui concerne le corps de règles propre à chaque zone

Dispositions de la zone UA

Indiquer sous quelles conditions « *le changement d'affectation de certains bâtiments en garage* » est autorisé.

Article 2.3.1 Ces généralités, par leur portée, ont vocation à s'appliquer à toutes les zones, et pas seulement à la zone Ua.

Articles 2.3.5 et 2.3.6 : ils traitent la même question, qui est l'insertion architecturale des installations concourant à la production d'énergie à partir de sources renouvelables. Il convient de les fondre en un seul article. Cette remarque vaut pour le règlement de toutes les zones.

Dispositions de la zone UB et de la zone UC

Ces deux zones font l'objet de dispositions communes.

Les règles énoncées par l'article 2.4 relatif aux espaces non bâtis pourraient être enrichies. A cette fin, elles pourraient :

- interdire l'abattage systématique des arbres ou/et des haies présents sur la parcelle
- imposer un pourcentage minimum d'espace verts de pleine terre, variant selon la superficie de la parcelle

Dispositions de la zone UE et de la zone UL

Ces deux zones font l'objet de dispositions communes.

Article 2.1.1 : leur règlement ne régit pas la hauteur des constructions de service public ou d'intérêt collectif (zone UE) ou de loisirs (zone UL). Seule est réglementée la hauteur des locaux de gardiennage ou d'hébergement.

La zone UE correspond à l'emprise de la salle des fêtes de la commune, et s'est vu adjoindre par le projet de PLU un emplacement réservé n°2 pour la réalisation d'équipements publics (complexe multisportif »selon le PADD).

La zone UL consacre l'existence d'un gymnase.

Les équipements à venir ont un caractère public : leur réalisation obéit à un devoir d'exemplarité, notamment en matière d'insertion dans le site. Or, il ne semble pas que le règlement ait émis des prescriptions en matière de traitement des espaces libres, de plantations et d'espaces verts. Il serait judicieux de prévoir que tout projet sera accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser sa bonne intégration dans le site.

Le règlement ne traite pas davantage des obligations incombant au maître d'ouvrage, en matière de réalisation d'aires de stationnement, alors que les constructions autorisées dans ces zones sont de nature à susciter un afflux de véhicules motorisés.

Dispositions de la zone Ut

Cette zone Ut est censée permettre la réalisation d'hébergements touristiques.

Article 2.1.1 : son règlement ne régit pas la hauteur des constructions admises dans la zone à titre principal. Seule est réglementée la hauteur des locaux de gardiennage.

Le règlement ne traite pas davantage des obligations incombant au maître d'ouvrage, en matière de réalisation d'aires de stationnement, alors que les constructions autorisées dans cette zone sont de nature à susciter un afflux de véhicules motorisés.

Dispositions de la zone Ux

Dans cette zone, sont admises « les constructions à usage artisanal, industriel et commercial ».

Le règlement pourrait utilement être complété par des règles régissant les espaces libres, les espaces verts et les plantations. A cette fin, ces prescriptions pourront

- favoriser l'insertion des constructions dans le site, par des plantations sur les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques
- interdire l'abattage systématique des arbres présents sur le site lors des travaux
- imposer le traitement végétal des aires de stationnement

Le règlement devrait aussi régir le traitement des espaces de dépôt et de stockage de matériels ou de matériaux, voire des aires d'exposition, afin de les rendre peu perceptibles de l'espace public.

Les prescriptions relatives aux couleurs des façades devraient bannir le recours aux teintes claires : il est démontré qu'un bâtiment à la volumétrie importante (ce qui est souvent le cas des bâtiments d'activités) est moins perceptible dans son environnement si ses façades sont revêtues d'une teinte sombre.

Les prescriptions réglementaires relatives à l'insertion dans le site, pourraient aussi trouver à s'appliquer en secteurs A1.

Dispositions de la zone AU

Les zones AU du projet de PLU font l'objet, par ailleurs, d'OAP, conformément aux dispositions de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Il est proposé que le règlement y autorise, au titre des sous-destinations admises avec limitations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple, un transformateur électrique).

Le règlement prévoit que « *la zone AUb ne pourra être urbanisée que si 20 % d'une des zones AUa (PC) seront (sic) délivrés* ». A cette disposition, peu claire, il est préférable de

substituer celle-ci : « la zone AUb ne pourra être ouverte à la construction que lorsque 20 % de la superficie de la zone AUa auront fait l'objet de la délivrance de permis de construire, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble », sachant que la zone AUa correspond au secteur d'urbanisation dit « secteur nord-est du bourg » des OAP.

Les pièces écrites du règlement de la zone AU devraient bien distinguer les règles d'aménagement de la zone AUa (« OAP nord du bourg » ou « secteur nord-est ») de celles de la zone AUb (« secteur centre 3 »). La première de ces zones s'inscrit dans un esprit de densité, c'est un morceau de village que le PLU s'efforce de créer. Aussi, les principes posés dans l'OAP (exemple : « aligner les futures constructions dans l'optique de créer un esprit rue » ou, encore, « implanter les futures habitations en accroche de voirie, notamment le long du chemin de ceinture ») ne s'accommodent pas des prescriptions du règlement écrit relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions de la zone AUt

Contrairement à ce qu'affirment les pièces écrites du règlement, il ne semble pas que cette zone à urbaniser à vocation touristique et de loisirs ait fait l'objet d'une OAP. Il importe que cette lacune soit comblée.

Dispositions des zones A et N

Les zones agricoles et naturelles font l'objet de dispositions communes.

En ce qui concerne la zone agricole, le règlement pourrait utilement être complété par des dispositions relatives aux usages, affectations du sol et activités soumis à conditions afin d'y autoriser les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de réservoirs pour l'irrigation.

Dans les zones agricoles et naturelles, il est proposé que les clôtures excluent les éléments maçonnés (mur-bahut, par exemple) afin de privilégier l'élément végétal (haie composée d'essences locales) éventuellement doublé d'un grillage ou d'une barrière en bois.

II – 5 Les annexes

II-5-1 Les servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes sera mis à jour par le report des secteurs d'aléa du PPR retrait-gonflement des argiles du 22 janvier 2018. La légende sera modifiée par la mention « zone faiblement à moyennement exposée ».

Le territoire de la commune est traversé par des ouvrages publics de transport électrique à haute et très haute tension. Ces ouvrages font l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP) I4. La liste des SUP sera complétée par l'intitulé exact de l'ouvrage, à savoir « Liaison aérienne 400kV n°1 CUBNEZAIS-DONZAC » et « Liaison aérienne 400kV n°2 CUBNEZAIS-DONZAC ». Le nom du service localement responsable et ses coordonnées figureront en annexe à cette liste (RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne – 12, rue Aristide Bergès – 33270 FLORAC).

Par ailleurs, certains EBC incluent en tout ou partie, le couloir de protection de 40 m dans lequel le gestionnaire du réseau intervient afin de pratiquer des coupes préventives. Il convient donc de ménager l'emprise de ce couloir et, à cette fin, de supprimer la protection EBC au droit des conducteurs.

II-5-2 Les contraintes (ou prescriptions)

Le plan des contraintes ne doit pas faire figurer le risque retrait-gonflement des argiles qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques et qui, à ce titre, figure sur la carte des servitudes d'utilité publique.

II-5-3 Autres éléments devant figurer en annexe

Les annexes doivent comporter (article R151-53 8° du code de l'urbanisme) les schémas des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.

Elles doivent aussi comporter -dans la mesure où ils existent- un ou des documents faisant apparaître la délimitation des différentes zones décrites par l'article L.2224-10 du code général des collectivités locales (assainissement collectif, assainissement non collectif, zone de limitation de l'imperméabilisation des sols, zones de collecte et de traitement des eaux pluviales).

