
DÉPARTEMENT de LOT-ET-GARONNE

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du 03 Juin 2024 à 09H au 05 Juillet 2024 à 17H

RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ALBRET ET DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DU TERRITOIRE

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE des OBSERVATIONS ÉMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Etabli par la Commission d'Enquête Publique composée de :

Madame Sylvie RIVIERE, Présidente

Monsieur Jean-Claude ANDRIEU, membre titulaire

Monsieur Jean-Marc COLIN, membre titulaire.

Monsieur Philippe DUPOUTS a été désigné membre suppléant en cas de besoin.

Ledit Procès-Verbal est remis le 17 juillet 2024 par voie électronique et en main propre à ALBRET COMMUNAUTE le 18 juillet 2024.

NOTA : après clôture le vendredi 05 juillet 2024 à 17H00, la totalité des 33 registres a été récupérée le mercredi 10 juillet 2024.

Le procès-verbal des observations rapporte la totalité des observations, écrites et éventuellement orales, formulées pendant l'enquête publique par le public et par les élus qui le souhaitent.

La commission d'enquête a la faculté d'y adjoindre ses premières propres observations et ses interrogations sur l'ensemble de cette grande entreprise d'élaboration et d'abrogation menée avec méthode et constance, non sans susciter des réactions du public et de certains élus dans la phase préalable de concertation.

Au cours de cette enquête publique unique, un total de 242 observations a été recueilli, dont 6 doublons le plus souvent lors des quarante-trois permanences publiques des membres de la commission.

Le registre dématérialisé mis en œuvre tout au long des 32 jours consécutifs de cette enquête a permis d'exprimer plusieurs observations et rapporte un grand nombre de consultations et téléchargements.

Quelques notes et arguments ont été également adressés directement aux mairies.

La majorité des observations du public concerne l'augmentation de la superficie des secteurs Agricole et Naturel avec pour conséquence la suppression ou la réduction du droit de construire. Et ce quel que soit le statut règlementaire communal actuel (PLU, Carte communale, Règlement national d'urbanisme)

Certaines possibles erreurs graphiques ou de qualification ont été également objectées.

De rares Emplacements Réservés ont été contestés.

Des zonages propres aux Carrières, aux Activités industrielles et à la Production Photovoltaïque ont été débattus, tantôt souhaités, tantôt contestés.

Les demandes de changements de destination d'anciennes annexes agricoles, par ailleurs préalablement documentées, ont également suscité des observations.

Plusieurs maires ont estimé n'avoir pas été suffisamment entendus pendant l'élaboration du projet.

Cela sera rapporté infra.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes en date du 6 mai 2024, chacune des trente-trois communes d'Albret Communauté ainsi que le siège de l'EPCI ont procédé à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique sur leurs panneaux administratifs de façade.

La commission d'enquête publique a constaté la régularité de ces affichages avant l'ouverture de l'enquête et maintenus jusqu'au dernier jour

L'avis a aussi été publié dans la presse locale (La Dépêche du Midi et Sud-Ouest) selon les dispositions légales et mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes et des mairies qui disposent de ce media numérique.

A ce jour de la remise du présent, aucune observation tardive n'a été adressée à la Commission d'enquête publique ou aux collectivités territoriales.

Ce procès-verbal de synthèse est établi en application de l'article 10 de l'arrêté de Monsieur le Président de ALBRET COMMUNAUTE n° AR_2024_337 en date du 6 mai 2024.

La présente enquête s'est déroulée sans incident. La commission d'enquête souligne la parfaite disponibilité et la contribution des élus et agents administratifs tant communautaires que municipaux tout au long de cette procédure en cours avec naturellement une très forte implication du service de l'Urbanisme d'ALBRET COMMUNAUTE.

Le dossier d'enquête publique imprimé portant sur le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal était consultable pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'EPCI (dossier complet) et dans les 33 mairies (dossier allégé) aux jours et heures d'ouverture. Ces dossiers ont été vérifiés et visés par la commission d'enquête. Ils étaient assortis en chaque lieu d'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles ouvert et paraphé par un membre de la commission.

Sous forme numérique, le dossier complet était consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet d'ALBRET COMMUNAUTE et sur le registre dématérialisé.

Les trente-six permanences publiques en mairies et au siège de la communauté ont favorisé une contribution soutenue du public (223 observations)

Outre le registre dématérialisé déjà cité, une adresse de messagerie électronique mise à disposition du public par les services d'ALBRET COMMUNAUTE a été permanente durant toute la durée de l'enquête pour recueillir les observations du public. Par ailleurs l'EPCI et les mairies proposaient un poste informatique gratuit

pour consulter le dossier numérique et déposer sur celui-ci et /ou éventuellement sur la messagerie.

Le maître d'ouvrage, ALBRET COMMUNAUTE représenté par Monsieur LORENZELLI son Président, Monsieur CAMARATTA le Directeur Général des Services, et Monsieur DARAY en charge du service de l'Urbanisme, ont fourni les précisions et documents utiles à notre mission.

Observation méthodologique préalable :

En raison de la **réduction importante des surfaces constructibles** du territoire (au profit notamment des emprises agricoles et naturelles) et du grand nombre d'observations réclamant le retour à l'état antérieur, la commission propose de sérier ces dernières en *deux catégories* selon d'une part *la proximité ou la distance de la parcelle avec les secteurs actuels urbains ou suburbains*.

Des cas particuliers liés à la constructibilité seront rapportés dans une *troisième catégorie*.

Quelques **erreurs, imprécisions ou omissions** sont apparues à la commission et le maître d'ouvrage est appelé à s'en expliquer voire à les corriger. Ainsi pour quelques zonages qui paraissent faussement qualifiés, des erreurs graphiques aussi.

Les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, de la Direction Départementale des Territoires et d'autres Personnes publiques associées ou consultées formulaient diverses objections et contre-propositions tout en soulignant la qualité du travail effectué. Le maître d'ouvrage y a répondu en maintenant ou en adaptant son projet. Certains ajouts et adaptations ci-après rappelés nous paraissent conforter le projet.

Nous invitons le maître d'ouvrage à bien vouloir répondre à nos observations, **qu'elles soient assorties ou non d'une question explicite**.

Nous rappelons que les observations concernent **plusieurs thèmes remarquables** tels que la suppression des droits à construire, les activités économiques et de loisirs, les bâtiments changement de destination et l'agriculture.

OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES

CONSTRUCTIBILITE :

Les observations se répartissent en trois catégories selon leur intégration ou leur éloignement des zones urbanisées et cas particuliers

ZONES URBAINES :

La commission demande à ce que ces dossiers soient ré examinés par la Communauté des Communes au vu de leur situation par rapport à leur implantation en secteur ou frange urbaine.

BUZET :

M GAZERES Parcelles AO48-49
M CHOVELON Parcelles AO 238-239

CALIGNAC :

MESTE-PEYRUSSAN parcelles E418-415-417-123

FEUGAROLLES

DAYRAUT parcelles C43-44-45-46

LAVARDAC

LABEYRIE parcelle N° 6705 -214
LAPIERRE parcelle ZM29
REAU parcelle ZI14
MICHELEAU parcelle E578-579-580
DUCOS parcelle A222
DELSART parcelle B242-243-244
ARTAMONOFF parcelle A108 A340 ZB35 A334
FRANCHETTO parcelle ZE97-102

MEZIN

LABAT E500
SIMONINI E301
LAVERNY E300
RICAUD F68 à 74

MONCAUT

MORAINÉ parcelle D1047

MONTAGNAC SUR AUVIGNON

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2023 validant les OAP sous réserve de la prise compte de parcelles B353-B1043 -B 145- A 554-A930.M le maire confirme la demande de son conseil municipal

POMPIEY

Le maire demande que soit rectifié le zonage correspondant à la zone AUh1 par recul de la bande constructible permettant de conserver l'emplacement arrêt de bus.

CASADO parcelle B597

XAINTRAILLES

DEJEAN parcelle A876 rejette la présence d'un « passage obligé » impactant la parcelle voisine (A 873) correspondante à un verger. Que signifie ce passage obligé ?

M JESSE conteste l'emplacement réservé 85

M SAINT LOUBERT lieu dit « lafon » Parcelle non repérée

PANGEO COULOUMET Parcelle A969-970

BLINDAL Parcelle B673

POUPART Pas trouvé la parcelle A 1115

FRANCESSAS

CUCCHI Demande l'aménagement de la zone Nht permettant de réaliser l'assainissement du moulin MPOUQUET et MME BURLIN Demandent la possibilité d'implanter une piscine à 10 m de la maison. Sur la carte papier du PLUi existe une « zone à protéger » pictogramme dont la légende ne figure pas dans le cartouche ex zone protégée ? Ayant pour conséquence l'implantation de la piscine accolée à la maison Qu'en est-il exactement ?

M DUBOS Suite à un héritage le partage a été fait en fonction de la valeur financière

M DUBOS demande que le zonage des parcelles concernées soit re classées en U Les terrains étant enclavés entre 2 zones UC est -il possible de changer le zonage pour une partie des terrains en alignement des parcelles 620 et 625

LE FRECHOU

AIRAUDO Maurice parcelle B225 Demande que soit revu le refus de réhabilitation de 3 logements anciens existants refusé sur le motif qui serait à réexaminer (zone agricole avec logements existants) d'autant que la surface artificialisée serait réduite par une démolition partielle

LAMONTJOIE

PANGEO SAGNES : Lotissement

M LE MAIRE propriété de M LAMARQUE Demande de classement en zone agricole permettant le développement de l'exploitation

M BEGUE Parcelle E 484 485 690 818

M GUARDINGO

Pourquoi ces parcelles sont classées en zone N espaces protégés

LANNES

Opposition de M DAL CORSO à la constructibilité de la parcelle voisine F349

STE MAURE DE PEYRAC

FOURTEAU A963-964

JEGERLEHNER B825-827

MARTIN A1084

POUDENAS

CHIAPPELLONI C532

REAUP

BOUGNAGUE parcelle A136-385

LASSERRE

Demande du maire de rendre une partie de la parcelle constructible

M LAJUS Parcelle A211

M le Maire demande la possibilité pour M LAJUS de restaurer la maison située sur la parcelle A211

LATOIR Sandra Demande de retrait de la zone AUh1 la parcelle B478 Intégrer la parcelle B 479 ainsi que la B105

Le maire demande des précisions concernant les OAP de sa commune : les plans examinés en conseil municipal et approuvés par celui-ci ne correspondent pas aux plans présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique.

LE NOMDIEU

Demande de M LE MAIRE d'intégrer les hameaux de PACHERES GOULARD et BAULENS soient en zone constructible

LE SAUMONT

MME CHABOUSSANT

Demande de changement de destination suite à refus PC 04728723V0003 du 27/11/2023

MONCRABEAU

Demande de M GIROUX pour la constructibilité au lieu-dit « petit Bearn » association Emmaüs non localisé

MAIRE : Demande que les parcelles AB 125-126-127-128 -11-14 et en partie la 333 soient retirées de la qualification Ucp, que la parcelle G01 soit en zone Ucp

Enquête publique unique PLUi Albret Communauté. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS. Réf. E24000009/33 du Tribunal administratif de Bordeaux.

SOS

TURGAL Parcelle 339

SCUSTER Parcelle 261

NERAC

FIOT parcelle C90

GAILLARD parcelle AY 27

CAILLAU parcelle CM 23

ALLIZARD parcelle AC 822-823 Cu Opérationnel accordé le 12 février 2024 ?

SEM 47 AGRINOVE Demande parcelle AT2 en emplacement réservé permettant la création d'un rond-point.

Parcelle AV224-225 demande de classement en zone USae dans la continuité de la ZAC Agrinove

PERES Guillaume Parcelles AL 003-005 Ces parcelles agricoles sont entourées d'habitat et ne permettent pas une activité agricole sans nuisance pour les riverains

Demande la possibilité d'implanter de panneaux photovoltaïques

MME HUSSON Parcelle AL7 Pourquoi classer cette zone en N alors que tous les services de proximité sont présents L'arrivée d'entreprises sur le site AGRINOVE va accroître le besoin en logements et cette zone aurait offert un potentiel de proximité.

XAINTRAILLES

Les parcelles Nj sur la carte papier ne sont pas reportées sur « mon territoire carto »

Seule la carte papier permet de répondre à l'observation de M LESPES (parcelles A autour de la parcelle 1400)

SAINT PE SAINT SIMON

Délibération du conseil municipal validant la délibération du 14 décembre 2023

HORS ZONES URBAINES

Un nombre important de demandes de constructibilité porte sur des secteurs agricoles ou naturels éloignés des secteurs urbains ou péri urbain.

Ces demandes ne satisfont pas les règles d'urbanisme.

AUTRES ZONAGES

FEUGAROLLES

M DAYRAUT Claude : souhaite que la parcelle C735S soit conservée en zone A et non N pour les besoins de son activité agricole.

M DAYRAUT Philippe : Souhaite la modification de zonage des parcelles C103-60-61 permettant l'extension d'un dépôt de bus

M FLORIAN souhaite apporter des modifications à la façade de sa maison et s'interroge sur la réglementation.

MME DAYRAUT Sophie entreprise artisanale, demande de constructibilité pour les parcelles C 729-730-61 pour une construction d'un hangar de stockage

MONCAUT :

M HUET ne souhaite pas que la parcelle AC133 soit considérée comme emplacement réservé. Cette parcelle est aujourd'hui implantée d'arbres.

REAUP

SCI LE LAOU cAI534 demande construction hangar de stockage

GROUPEMENT FORESTIER DE BEAULIEU parcelle AL512 demande construction hangar de stockage

LAZARTIGUES parcelle OC175 demande construction hangar de stockage

CAS PARTICULIERS

VIANNE

Un permis de construire refusé en 2018 par erreur selon la mairie (borne incendie trop éloignée) malgré des relances répétées de la pétitionnaire.

Cette situation peut elle être résolue par un ré examen de la demande ?

POUDENAS

Le maire souhaite que certaines parcelles de la commune en zone N soient requalifiées en A

POMPIEY

M ODDO conteste par 2 observations la conformité du PLUi / PADD

CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments changement de destination ont donné lieu à de nombreuses dépositions.
 Les demandes sur la Commune de LAMONTJOIE ne figurent pas dans le projet de Plui
 Le maire de LANNES demande d'intégrer 5 dossiers de demandes de changement de destination
 Lors de l'intégration des bâtiments de LAMONTJOIE dans le PLUi , les demandes déposées lors de l'enquête publique pourront t'elles être prises en considération ?

RÈGLEMENT ECRIT

Le règlement afférent à la zone Nc correspondant aux carrières n'est pas strictement compatible avec le régime des autorisations préfectorales d'exploitation

LAVARDAC :

DUBOIS parcelle ZB156

Demande modification du règlement en zone A du Plui :

Implantation des annexes (abris de jardins, piscine) hauteur de murets

LE FRECHOU

Ajouter dans la palette paysagère le frêne essence d'arbre à l'origine du nom de la commune au schéma d'aménagement du bourg

ECONOMIE ET LOISIRS

BARBASTE

M MONTHUS Opposition au projet d'extension de la future zone Nce du centre équestre de BARBASTE pour trouble anormal du voisinage et pollution des eaux

RUPRET Parcelle D52 installation d'une tiny house

Carrières : des demandes d'extension ont été formulées, pourriez-vous préciser à la commission pourquoi le zonage n'est pas adapté (ex SDC BUZET SUR BAISE)

BUZET SUR BAISE

L'extension de la ZA PECARERE est contestée par un riverain opérateur touristique et hôtelier qui craint une majoration des nuisances dommageables à son activité. Cette extension est 'elle déplaçable sur d'autres parcelles contigües ?

Projet d'extension de carrière

MEZIN

Le maire demande la modification de l'objet de l'emplacement réservé N°57 en aire de camping-car au lieu de cimetièrè.

POUDENAS

Camping LE TUCO parcelles B468-516-517-518 Création d'un camping

SOS

VERONESE AB153 Tiny house

STE MAURE DE PEYRAC

HAUTEFEUILLE parcelle 520-522-523 création de camping

MONTESQUIEU

L'exploitant de la carrière objecte que son activité a été » placée en zonage NSI ce qui contrevient à l'activité du site

PHOTOVOLTAIQUE

Le projet situé à MONCRABEAU a donné lieu à 51 dépositions CONTRE il en est de même pour le projet de POMPIEY qui a suscité 4 observations défavorables

De nombreuses observations concernent de nouveaux projets une réponse aux porteurs de projets est-elle prévue ?

ENVIRONNEMENT SERVITUDES :**BUZET SUR BAISE :**

Une erreur graphique portant sur la servitude autoroutière. L'amendement DUPONT porte à 70m la servitude au lieu de 100 m. Par conséquent cette erreur porte atteinte à la constructibilité de la parcelle AH44.

La mairie souhaite augmenter la surface de la mixité sociale parcelle AH 88 par la réduction de l'emplacement réservé ER86 (parking cimetière) et demande la création d'un emplacement réservé parcelle AD 48

MOBILITE

Pourquoi ne pas recouvrir la voie verte MONCRABEAU - NERAC de panneaux photovoltaïques et de petits commerces (réparation vélo, petite alimentation)

Remarque de la commission : certaines dépositions pourraient être prises en compte dans une nouvelle procédure de modification ou lors d'une révision.

OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE:

Observation CE N° 1

La rédaction du Règlement du PLUi peut être complétée ou corrigée pour faciliter et sécuriser son application. La Commission d'enquête publique propose les compléments ou corrections suivants :

- Intégrer les règles concernant les servitudes de **mixité sociale** de certains secteurs,
- Conformément aux règles de leur création : rectifier les **périmètres** des secteurs Nord et Sud de la ZAC AGRINOVE et modifier le schéma d'organisation des **OAP** secteur nord de la ZAC.

Observation CE N°2

Le rapport de présentation pourrait être complété par :

- Les cinq plans de surface submersible (PSS) et l'Atlas de l'Auvignon/Petit Auvignon (**risque inondation**)
- Un rapport sur le dysfonctionnement prolongé de la station de traitement des eaux usées de Nérac.
- Une correction : trente (et non 22) communes sur 33 sont concernées par le **risque inondation**,
- La cartographie de l'aléa **mouvement de terrain** sur la Vallée de la Gélise,
- L'Atlas du **risque incendie de forêt** (applicable sur toutes les communes du département) qui est un outil de prévention d'un risque croissant.
- L'évocation des autres risques : les émanations de **radon** sur les communes de Buzet-sur-Baïse et Thouars-sur-Garonne, les canalisations de **transport de matières dangereuses** (en évoquant les arrêtés préfectoraux et les mesures e prévention).
- Les **zones humides** du SAGE Garonne, avec un plan de zonage détaillé notamment en présence de projets d'aménagement,
- Compléter la liste des **carrières** (avec **plans** de zonage **Ac** et **Nc** actuellement **erronés** en décalage avec la réalité du terrain ou lacunaires) et rappeler que cette activité valorise le territoire (ressource sur place, matériaux essentiels aux constructions et équipements). Enfin tenir compte que l'autorisation préfectorale d'exploitation s'impose au document de planification PLUi.

Observation CE N°3 : Le dossier concernant les **changements de destination** est incomplet et imprécis. Nombre de bâtiments sont mal photographiés ce qui ne permet pas d'apprécier qu'ils remplissent les critères de recevabilité. D'autres ne sont pas identifiés ou mal décrits. Il ne paraît pas possible pour certains bâtiments de se prononcer avec certitude. Enfin la compatibilité du changement avec le paysage et l'activité agricole ne sont pas analysées.

Certains bâtiments sont situés en zone inondable ou ne satisfont pas à l'évidence aux critères requis et pourraient être retirés de la liste.

Il est apparu en cours d'enquête que les demandes de changement de destination sur la commune de LAMONTJOIE n'ont pas été rapportées dans le projet de PLUi.

La Commission d'enquête se montre réservée sur la fiabilité de cette partie du dossier. Lors de l'intégration des bâtiments de LAMONTJOIE dans le PLUi, les demandes déposées lors de l'enquête publique pourront t'elles être prises en considération ?

Observation CE N°4: La qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine est insuffisante : teneur en pesticides non conforme pour le site Nazareth (plus de 1,5 millions de m³ prélevé en 2019 sur les 3 millions issus du total de 22 captages du territoire). Le syndicat gestionnaire Eau47 s'est engagé à améliorer cette situation. De son côté la MRAe recommande à la Communauté de Communes d'urbaniser en priorité les secteurs équipés de stations d'épuration ou hors périmètre rapproché des captages d'eau potable.

Par ailleurs, les installations d'assainissement non collectif, nombreuses, souffrent de fortes contraintes techniques (dont l'aptitude médiocre des sols de certains secteurs) et d'un faible taux de conformité. Un protocole effectif de contrôle et de mises en conformité apparaît souhaitable.

Un engagement plus fort et détaillé du syndicat Eau47 avec la Communauté peut-il se contractualiser (échancier de travaux) pour sécuriser la qualité et la disponibilité de la ressource en eau? Certaines stations de traitement sont relativement anciennes et les réseaux d'assainissement collectent des eaux claires parasites. Les causes du dysfonctionnement de la station de Nérac doivent être recherchées et supprimées.

Observation CE N°5 La sécurisation et la facilitation des accès routiers :

Le Conseil Départemental a traditionnellement assorti son avis de plusieurs propositions d'accès sécurisé des secteurs urbanisés, qui prises en compte par le maître d'ouvrage, seront un facteur de déplacements harmonieux. Ils préconisent notamment de limiter voire proscrire les accès directs avec les Routes départementales. Cette mesure rendra la circulation publique dans ces secteurs plus sûre et plus facile.

Observation CE N°6 Prise en compte des risques

Le développement urbain dans certains secteurs forestiers (REUP LISSE et STE MAURE DE PEYRIAC) ou inondables (VIANNE) doit faire l'objet de mesures de prévention et de suivi soutenus.

Observation CE N°7 : La sobriété et dynamique foncière : elle est mise en œuvre par des mesures de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers existants et de développement de nouveaux espaces. La surface totale des zones urbanisables a été réduite au point d'affecter des parcelles réduites ou étroites à l'activité agricole au risque de générer des conflits de voisinage et des difficultés de culture

Des potentiels de densification ont été identifiés et priorisés : logements vacants, division des parcelles urbaines existantes cependant que l'artificialisation des sols serait contenue. Un peu plus de 400 logements vacants pourraient être récupérés au prix d'une mobilisation des collectivités (aides) et des propriétaires dans un contexte de vieillissement de la population voire de précarité.

La MRAe voit dans le projet un certain étalement urbain par l'extension de petits bourgs et hameaux, recommandant un réexamen de ce choix.

83 STECAL ont été définis, dont 13 en zone Agricole et 70 en zone Naturelle, correspondant essentiellement à des activités économiques et touristiques existantes. Plusieurs dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère Naturel, Agricole ou Forestier de la zone, par ailleurs avec des limites de constructibilité selon les secteurs.

L'identification précise de ces STECAL dans le dossier aurait été opportune pour leur meilleure appréciation.

La MRAe demande la révision de la STECAL du golf de BARBASTE qui implique le déboisement de massifs.

452 hectares de zones classées constructibles dans les documents d'urbanisme actuels seront affectés en zone Naturelle ou Agricole dans le projet de PLUi. La Commission d'enquête a recueilli de nombreuses observations à ce sujet.

Le **résumé non technique** pourrait détailler les différentes mesures d'Evitement, Réduction et Compensation (ERC) qui seront mises en œuvre. Tels que l'emprise maximale au sol, le coefficient d'espace en pleine terre, la protection prioritaire de la TVB, le recul des constructions et les prescriptions de plantation dans les zones urbanisables à enjeu paysager ou écologique, les précautions biologiques liées à l'entretien des espaces, la mobilité, les mesures de résilience climatique, etc.

Enfin des mesures commodes de suivi et de diagnostic (indicateurs réalistes et reproductibles des incidences) permettront d'évaluer la mise en œuvre du PLUi après une période de 6 ans.

Observation CE N°8 **La protection du patrimoine** : notamment le secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de NERAC n'est pas pris en compte dans le projet de zonage, avec des contrariétés de règles, lequel projet pourrait intégrer des éléments comme la Baïse et certains de ses abords ou équipements inclus dans le SPR. D'autres servitudes patrimoniales ont été omises et pourraient être rappelées dans les plans et la nomenclature des servitudes d'utilité publique.

Plus généralement les **sites touristiques** et le **petit patrimoine rural**, identifiés par des zones spécifiques et vecteurs manifestes de l'attractivité du territoire, pourraient-ils être **recensés et décrits avec davantage de précisions** ?

Observation CE N°9 **Le besoin foncier prévisionnel et la maîtrise du développement urbain**: 1550 logements supplémentaires maximum à l'échéance 2035 sont souhaités, soit 136 à 123 hectares de foncier dont 74 hectares de densification urbaine et 62 hectares sur des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers.

Les enveloppes urbaines délimitées correspondent essentiellement aux centralités et aux bourgs. Le développement des hameaux est discuté voire disputé comme facteur d'éparpillement ; Ailleurs, en zone Agricole ou Naturelle, l'évolution du bâti existant sera autorisée avec des réserves ou des limites relatives aux activités et à l'emprise qu'il convient de poser.

Observation CE N°10 **L'incidence du périmètre INAO (Appellations d'Origine) sur l'urbanisation**: selon l'Institut National elle est faible. L'impact paysager doit être surveillé sur certaines parcelles de Buzet-sur-Baïse et Nérac, les évolutions seront soumises à la CDPENAF. La collectivité devra maintenir une bonne compatibilité entre la vigne et la ville, chacune vouée au développement de l'autre.

Observation CE N°11 La **Chambre d'Agriculture de Lot-et-Garonne** et le **Centre National de la Propriété Forestière** soutiennent le projet d'élaboration du PLUi en suggérant quelques ajouts et corrections du rapport de présentation en rapport avec leurs objets respectifs : **protection de leurs territoires, emprises et activités**, prévention des risques, bonne réciprocité environnementale, respect des couloirs écologiques, identification et respect des enjeux biologiques et paysagers.

Le territoire communautaire est majoritairement agricole, naturel et forestier.

Le projet de PLUi s'attache à la préservation des activités agricoles et forestières, avec la protection de la ressource en eau et des corridors écologiques. La Ville gagnera en qualité de vie dans un paysage communautaire en grande partie tributaire d'un travail agricole et sylvicole inlassable malgré des contraintes climatiques croissantes voire des catastrophes majeures.

Une OAP Energie-Climat est proposée prenant en compte le changement climatique constaté par le Plan Climat Air Energie (PCAET) alarmiste non sans raisons.

Observation CE N°12 le **Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO)** suppose :

- le déclassement des Espaces Boisés Classés au-delà de l'emplacement réservé sur une distance de 25 mètres de part et d'autre de l'ER (plans de zonage Vianne, Bruch, Pompiey, Xaintrailles),
- La suppression des haies et alignements d'arbres protégés (plans de zonage Feugarolles, Xaintrailles) sur l'ER.
- La mise en conformité du règlement à la Déclaration d'Utilité Publique des dispositions « occupation et utilisation du sol » pour les zones A et N.

Plusieurs secteurs identifiés dans le projet pourraient être classés en zone Naturelle (modifications du plan de zonage)

Observation CEN°13 **Les servitudes liées aux routes classées à grande circulation :**

Outre l'autoroute A62, plusieurs Routes Départementales rentrent dans cette classification. La RD 8 pourrait également en bénéficier. Il est possible de déroger à la zone tampon inconstructible de 75 mètres (pour les RD) de part et d'autre de l'axe routier au titre de l'amendement Dupont. Cette dérogation permettrait d'urbaniser certains secteurs de Bruch, Lavardac et Feugarolles.

Observation CE N°14 La qualité de certaines **entrées de ville** notamment sur l'axe fréquenté NERAC-LAVARDAC passe par une OAP sectorielle en conformité avec

le DOO du SCOT. Le volet paysager est essentiel et doit faire l'objet d'orientations explicites et effectivement réalisées.

Une éventuelle OAP thématique « Trame Verte et Bleue » conforterait certaines orientations.

Le **Plan de Mobilité Durable (PMD)** complète le dispositif d'accessibilité et de mobilité urbaine et péri-urbaine avec une place aux transports en commun, sans omettre un inventaire des capacités de stationnement public.

Observation CEN°15 Le territoire est favorable à l'accueil des projets de production des **énergies renouvelables**.

Les secteurs Apv en milieu agricole (présents sur NERAC et POMPIEY) supposent une coactivité agricole avec des critères clairement exposés dont la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les secteurs Npv en milieu naturel sont orientés pour contrevenir aux effets du changement climatique. Pour ne pas impacter les surfaces Agricoles ils comprennent des secteurs forestiers considérés dégradés après avoir subi des coupes rases. Ceci justifie une analyse méthodique de la compatibilité réglementaire, de la réalité de terrain dont la dégradation et de l'impact environnemental.

Le projet de PLUi comporte des contradictions et des imprécisions quant au nombre et à la surface des installations photovoltaïques actives ou en projet, avec des zonages différents.

Observation CE N°16 **le maintien et le développement des zones d'activités** : 18 zones sont présentes sur 115 hectares. Il existe un potentiel de densification d'au moins 11 hectares : friches artisanales, commerciales, industrielles. 65 hectares en terres Agricoles seraient voués à l'économie et a des équipements. Avec la contrepartie de la réduction de superficie d'AGRINOVE de 31 ha à 17,4 ha, et une enveloppe foncière de 30 ha permettant de créer de plus petites zones d'activités avec réaménagement de l'existant et remobilisation de friches à proximité des pôles urbains.

Des projets d'installation devront être proposés et engagés dès que possible dans le contexte actuel d'incertitudes économiques et stratégiques qui freinent certaines initiatives sectorielles.

Observation CE N° 17 L'exploitation des carrières :

Le territoire du PLUi comprendra des carrières existantes éventuellement en fin d'exploitation et de nouveaux sites d'extraction qui pourraient être assortis sous autorisation de stations de traitement, de recyclage d'apports extérieurs et de stockage.

Cette activité est encadrée par le Schéma Départemental des Carrières et avec le futur Schéma Régional des Carrières, le PLUi pourra le cas échéant être mis en compatibilité.

L'Union Nationale des Carrières (UNICEM) rappelle que les carrières ne sont pas consommatrices d'espace foncier dont les ENF, et n'induisent pas l'artificialisation des sols.

MÉMOIRE EN RÉPONSE :

La commission d'enquête publique invite Monsieur le Président d' ALBRET COMMUNAUTE à bien vouloir produire un mémoire en réponse aux observations du présent procès-verbal qui comporte 18 feuillets, dans un délai maximum de quinze jours à compter de ce jour, ou dès que possible.

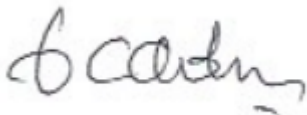
NOTA : La copie de l'intégralité des observations recueillies et des annexes des registres d'enquête publique a été régulièrement transmise au maître d'ouvrage au fur et à mesure de leur recueil.

Agen le 17 juillet 2024

Mme Sylvie RIVIERE



M. Jean-Claude ANDRIEU



M. Jean-Marc COLIN

