



**ELABORATION DU PLU D'ALBRET COMMUNAUTE**

ENQUETE PUBLIQUE

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL  
DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

*Article R. 123-18 du Code de l'environnement*

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**ALBRET COMMUNAUTE**  
CENTRE HAUSSMANN  
10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39  
47600 NERAC



Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

**www.agencemetaphore.fr**  
**contact@agencemetaphore.fr**  
**0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0**  
**38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux**

S.A.R.L. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

## Enquête Publique

**OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE****OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Le règlement d'urbanisme sera complété afin d'y intégrer les règles liées aux servitudes de mixité sociale qui ont été retenues dans certains secteurs. Ainsi, il sera mentionnée que, dans les secteurs concernés, les opérations de logements seront autorisées à condition qu'elles respectent le programme défini dans le PLH.

Le plan de zonage sera modifié de manière à mettre en évidence les périmètres des secteurs nord et sud de la ZAC Agrinove tels que ceux établis dans le dossier de Création de ZAC.

Le schéma d'organisation défini dans les OAP sera modifié pour prendre en compte les principes d'aménagement de la ZAC Agrinove définis dans le dossier de Création.

**OBSERVATION 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 de 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Le rapport de présentation sera complété pour mentionner l'existence des 5 plans de surface submersible (PSS) et de l'Atlas de l'Auvignon/Petit Auvignon sur le territoire.

Albret Communauté se rapprochera des services du syndicat Eau 47 pour apporter des précisions sur le dysfonctionnement de la station d'épuration de la commune de Nérac.

Le rapport de présentation sera rectifié pour préciser que trente (et non 22) communes sur 33 sont concernées par le risque inondation.

Le rapport de présentation sera complété pour insérer la cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur la vallée de la Gélise.

Le rapport de présentation sera complété pour mentionner l'existence d'un atlas du risque incendie de forêt applicable sur toutes les communes du département.

Le rapport de présentation sera complété pour évoquer les autres risques présents sur le territoire:

- émanations de radon sur les communes de Buzet-sur-Baïse et Thouars-sur-Garonne,
- présence de canalisations de transport de matières dangereuses en évoquant les arrêtés préfectoraux et les mesures de prévention.

Le rapport de présentation sera complété pour cartographier les zones humides du SAGE Garonne.

Le rapport de présentation sera complété pour introduire la liste des carrières autorisées par arrêté préfectoral et rappeler que cette activité valorise le territoire.

**OBSERVATION N°3**

## Enquête Publique

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 PLU.

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 PLU, les demandes déposées lors de l'enquête publique pourront-elles être prises en considération ?

**Réponse Albret Communauté:**

Les constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiées et analysées en concertation avec les élus. Ces édifices ont été retenus car ils font l'objet de projets de réhabilitation qui ont été présentés par des porteurs de projet.

Il s'agit de réelles opportunités pour éviter de conforter des bâtiments en friche au sein d'espaces agricoles.

Concernant la justification des édifices retenus, une standardisation des fiches sera effectuée de manière à améliorer la lisibilité des informations et le repérage des bâtiments identifiés.

Afin d'éviter d'aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination situés dans les zones inondables seront supprimés.

Concernant Lamontjoie, 13 bâtiments bénéficiant actuellement d'une possibilité de changement de destination dans le PLU actuellement opposable n'ont pas été reportés sur le plan de zonage.

Il s'agit d'une erreur matérielle car ces 13 bâtiments étaient bien prévus dans le projet de PLU arrêté mais leur identification graphique n'a pas été activée sur le plan de zonage. Ils seront donc réintroduits dans le dossier destiné à être approuvé par le Conseil Communautaire.

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 m<sup>3</sup> 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.

**Réponse Albret Communauté:**

La compétence en matière de qualité et de la disponibilité de la ressource en eau ne relève pas d'Albret Communauté.

Albret Communauté se rapprochera des services du syndicat Eau 47 pour apporter des précisions sur cette problématique.

Une synthèse sur la capacité de la ressource en eau et sur la capacité des équipements pour les différents secteurs de développement sera apportée dans le rapport de présentation.

**OBSERVATION N°4****OBSERVATION N°5**

## Enquête Publique

**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.

**Réponse Albret Communauté:**

Les OAP seront modifiées pour intégrer les observations du Département.

⇒ Concernant la zone AU de Feugarolles :

Dans le schéma d'organisation des OAP, aucun accès n'est prévu sur la RD 930. Cette disposition pourra être confirmée dans le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma.

⇒ Concernant la zone AU de Francescas :

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de Lamontjoie :

Il est proposé de supprimer 2 points de passage obligés (flèches rouges) et ne conserver que l'accès existant situé le plus à l'Est du secteur.

⇒ Concernant la zone AU de Mézin :

Avis favorable pour prévoir un principe de sens unique depuis le chemin des Michelettes jusqu'à la rue Casimir Lafitte.

⇒ Concernant la zone AU de Mézin :

Il est proposé de supprimer le point de passage obligé (flèche rouge) le plus à l'Est et de repositionner l'accès situé à l'Ouest face à celui de la caserne des pompiers.

⇒ Concernant la zone AU de l'Avenue du Marechal Foch de Nérac

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de l'Avenue Jean Jaures et de la rue des Genêts de Nérac

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de Pompiey

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9, II-10 et II-14 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de Reaup-Lisse

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9, II-10 et II-14 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de Sainte-Maure-de-Peyriac

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AU de Sos

Avis favorable pour supprimer l'accès à la RD 109 et de ne conserver que celui sur l'accès à la voie communale.

⇒ Concernant la zone AUae de Cugnereyres à Lavardac

Avis favorable pour supprimer l'accès à la RD 930 et de ne conserver que celui sur l'accès à la route d'Espiens.

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AUae de Lherisson à Lavardac

Il n'y a pas de création d'accès sur la RD 930 puisque l'accès qui sert à desservir la zone existe déjà.

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

⇒ Concernant la zone AUae Agrinove à Nérac

Avis favorable pour modifier le schéma d'organisation des OAP en prenant en compte les principes d'aménagement définis dans le dossier de Création de ZAC.

⇒ Concernant la zone AUae de Labarre à Nérac

Il n'y a pas de création d'accès sur la RD 930 puisque l'accès qui sert à desservir la zone existe déjà.

Le tableau des prescriptions qui accompagne le schéma sera complété pour rappeler les dispositions de l'article II-9 et II-10 concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.

**OBSERVATION N°6**

## Enquête Publique

**Prise en compte des risques**

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

**Réponse Albret Communauté:**

⇒ Concernant le risque incendie de forêt

Les zones AUh de Réaup-Lisse et de Sainte-Maure-de-Peyriac ont été retenues de manière à éviter les zones d'interface avec le massif forestier. Les incidences du développement urbaines de ces zones sont donc limitées.

⇒ Concernant le risque inondation

Pour la seule zone AUh concernées par le risque inondation, par la zone inondable de la Baïse en l'occurrence, à savoir sur la commune de Vianne la prise en compte du risque s'est traduite par les dispositions suivantes :

- Dans les OAP, maintien d'un vaste espace inconstructible dans le secteur d'aléa fort du PPRi Garonne aux abords de la Baïse en vue de participer à un espace d'expansion des crues.

**OBSERVATION 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'Évitement, 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Concernant la sobriété et la dynamique foncière, il convient de rappeler que la capacité d'accueil « habitat » du projet de PLUi s'élève à 136 ha et se décompose comme suit :

- 74 ha correspondant à du potentiel de densification (complements de dents creuses, redivisions parcellaires, ...), soit 55% du foncier total mobilisé
- 62 ha correspondant à de la consommation foncière NAF, soit 45% du foncier total mobilisé

A cette consommation d'espaces NAF destinée à l'habitat s'ajoute celle destinée aux équipements et aux activités économiques.

La capacité d'accueil « équipements et activités économiques » du projet de PLUi s'élève à 76 ha et se décompose comme suit :

- 11 ha correspondant à du potentiel de densification
- 65 ha correspondant à de la consommation foncière NAF

Ainsi, au regard de la consommation des espaces NAF évaluée entre 2011 et 2020 (200 ha) le PLUi d'Albret Communauté permettra de réduire de 55% la consommation de ces mêmes espaces lissé sur la période 2021-2035.

Ajoutons que le projet de PLUi s'est largement inscrit dans une stratégie d'évitement des incidences en matière de consommation des espaces naturels et agricoles.

Les mesures d'évitement des incidences se traduisent par le reclassement en zone A ou N de 452 ha de zones classées constructibles dans les documents d'urbanisme actuellement opposable.

	SURFACES DESTINEES AU DEVELOPPEMENT URBAIN- COMPARATIF PLUI/DOCUMENTS D'URBANISME (DU) ANTERIEURS AU PLUI			
	Habitat	Activités économiques	Autres	TOTAL
DU antérieurs au PLU i	545 ha	88 ha	32 ha	665 ha
PLU i	136 ha	75 ha	2 ha	213
Différence	- 409 ha	- 13 ha	-30 ha	- 452 ha

Concernant les STECAL qui ont été retenus dans le projet de PLUi, il convient de rappeler que ces derniers respectent les conditions réglementaires définies par le Code de l'Urbanisme (art.L.151-13).

Enquête Publique

Concernant le caractère exceptionnel des STECAL

La grande majorité des STECAL retenus dans le projet de PLUi correspondent à des STECAL dit « de gestion » car ils correspondent pour la plupart à des activités économiques et touristiques existantes. Très peu de STECAL concernent une activité nouvelle, et lorsque cela est le cas, les STECAL ont été définis à l'appui de projets connus, qui ont été présentés et validés par les élus. 83 STECAL ont ainsi été définis dans le cadre du projet de PLUi soit moins de 3 STECAL par commune. Ainsi, au regard des caractéristiques du territoire (urbanisation diffuse liée à un héritage agro-pastoral) le caractère exceptionnel des STECAL est donc avéré. On dénombre ainsi :

13 STECAL en zone agricole :

- 9 STECAL Aae correspondant à des constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, bureaux...) situées en zone agricole ,
- 4 STECAL Ace réservés aux activités équestres existantes (centres équestres, élevages équestres, pensions / cliniques équestres,...)

70 STECAL en zone naturelle :

- 8 secteurs Nae correspondant à des constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, bureaux...) situées en zone naturelle
- 8 secteurs Nce correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle
- 7 secteurs Nec destinés aux équipements collectifs situés en zone naturelle
- 1 secteur Ng correspondant au parcours de golf de Barbasté
- 25 secteurs Nht correspondant aux hébergements touristiques
- 21 secteurs Nsl correspondant aux activités de sport et de loisirs

Concernant les conditions réglementaires permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Il convient de préciser que plusieurs dispositions réglementaires ont été définies dans le règlement d'urbanisme de manière à limiter la constructibilité des STECAL.

A titre d'exemple, le règlement des secteurs Nht limite la constructibilité à 20% maximum de la surface du terrain.

Le règlement des secteurs Nec limite quant à lui, la constructibilité des constructions à 200m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

Ceci étant, afin de renforcer les dispositions réglementaires visant à limiter la constructibilité au sein des STECAL, Albret Communauté s'engage à introduire de nouvelles dispositions qui permettront de garantir le respect de cet objectif.

⇒ La Zone A comprend 9 STECAL Aae, où sont présentes des constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, bureaux..).

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol < 50%	Emprise au sol pour constructions nouvelles < 400 m <sup>2</sup>
Hauteur < 12m	Hauteur < 12m

⇒ La Zone A comprend également 4 STECAL Ace réservés aux activités équestres existantes (centres équestres, élevages équestres, pensions / cliniques équestres,...)

PLUi arrêté	Propositions complémentaires
Emprise au sol < 150 m <sup>2</sup> pour les logements	Lou Chibaou : Emprise au sol pour constructions nouvelles < 5 000 m <sup>2</sup>  Autres Ace : Emprise au sol pour constructions nouvelles < 500 m <sup>2</sup>
Hauteur < 6m	Hauteur < 8m

⇒ La Zone N comprend 8 secteurs Nae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol < 50%	Constructions < 400 m <sup>2</sup>
Hauteur < 12m	Hauteur < 12m

⇒ La Zone N comprend 8 secteurs Nce correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle

PLUi arrêté	Propositions complémentaires
Emprise au sol < 150 m <sup>2</sup> pour les logements	Constructions < 500 m <sup>2</sup>
Hauteur < 6m	Hauteur < 6m

⇒ La Zone N comprend 7 secteurs Nec destinés aux équipements collectifs situés en zone naturelle



Enquête Publique

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol < 200m²	Emprise au sol pour constructions nouvelles < 200 m²
Hauteur : non règlementé	Hauteur : non règlementé

⇒ La Zone N comprend 1 secteur Ng correspondant aux parcours de golf de Barbaste

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol : non règlementé	Emprise au sol pour constructions nouvelles < 200 m²
Hauteur : non règlementé	Hauteur < 8m

⇒ La Zone N comprend 25 secteurs Nht correspondant aux hébergements touristiques

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol < 20%	<p>Nht1 (golf Barbaste) : Emprise au sol pour constructions nouvelles: &lt; 30% /existant (environ + 2000 m² pour Vacancéole et + 750 m² pour les bastides du Golf)</p> <p>Nht2 (camping Lillebonne): Emprise au sol pour constructions nouvelles &lt; 30% /existant (environ + 600 m²)</p> <p>Nht (autres projets) Emprise au sol pour constructions nouvelles &lt; 250m²</p>
Hauteur < 6 m à l'égout	Hauteur < 6 m à l'égout

⇒ La Zone N comprend 21 secteurs Nsl correspondant aux activités de sport et de loisirs

PLUi arrêté	Evolution règlementaire proposée
Emprise au sol pour constructions nouvelles < 400 m²	Emprise au sol pour constructions nouvelles < 400 m²
Hauteur < 6 m à l'égout	Hauteur < 6 m à l'égout

Il est donc proposé d'ajouter, dans les dispositions règlementaires, des règles de constructibilité limitée en valeur absolue ou sous forme de pourcentage, selon les secteurs.

L'ensemble de ces éléments sera confirmé dans le rapport de présentation.

Par ailleurs le mémoire établi dans le cadre de la CDPENAF qui détaille les caractéristiques de chaque STECAL retenu pourra être annexé au rapport de présentation.

**OBSERVATION 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** ?

**Réponse Albret Communauté:**

Le plan de zonage sera modifié pour faire correspondre l'ensemble du SPR à la zone USS et d'intégrer les parcelles AH 60, 67 68, la Baïse, ses ponts, ses quais et ses berges.

Le plan de zonage sera modifié pour supprimer les dispositions qui ont été édictées à l'intérieur du périmètre de SPR.

## Enquête Publique

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique sera modifié pour compléter les servitudes manquantes (cimetière qui entoure l'église de Vianne, temple réformé de Nérac).

Francescas, Sos et Vianne qui constituent une offre complémentaire de services pour les habitants, et faire émerger des pôles relais sur le territoire.

Ces orientations se justifient car elles visent à donner une priorité au développement urbain à proximité des équipements publics et services dans un objectif de valorisation et de pérennité des services de proximité à la population.

Parallèlement à cette stratégie de confortement des centralités urbaines et En cohérence avec l'objectif de confortement des centralités évoqué précédemment, il s'agit de :

- ⇒ Maîtriser le développement des quartiers d'habitat dispersé au regard de la limitation de la consommation foncière d'espaces forestiers et des impacts sur l'activité agricole,
- ⇒ Privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et de limiter le développement de l'habitat, hors des enveloppes urbaines de bourgs et villages,
- ⇒ Promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte de chaque commune et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui les composent.

Ces orientations se justifient du fait de la volonté de donner une priorité au confortement et au renouvellement des centralités, et aux extensions urbaines à proximité immédiate de ces centralités qui sont en général les mieux pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...).

Elles se justifient également par la recherche d'une démarche de gestion économe des finances publiques en matière d'équipements collectifs.

**OBSERVATION N°9**

**Le besoin foncier prévisionnel et la maîtrise du développement urbain:** 1 550 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Le choix des secteurs de développement des communes répond à la stratégie définie dans le PADD et respectent les orientations du DOO du SCoT approuvé.

Les orientations du PLU visent en effet à valoriser, le rôle de « pôles de centralité » des communes de Nérac, Barbaste, Lavardac et Mézin, ainsi que les communes de Buzet-sur-Baïse, Lamontjoie,

**OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

- ⇒ Concernant la zone Nc correspondant la carrière de Touyre à Buzet-sur-Baïse

Compte tenu de l'absence d'autorisation préfectorale et du classement en AOC des parcelles section F, n° 615, 900 et 908 en parties, il est décidé de retirer ces parcelles du classement en zone Nc.

- ⇒ Concernant la zone Apv correspondant aux secteurs agrivoltaïques



## Enquête Publique

La zone Apv est une zone destinée aux projets agrivoltaïques. A ce titre, pour être autorisés, les projets devront :

- garantir une production agricole significative et un revenu durable, et apporter au moins l'un des services suivants : amélioration du potentiel agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas ou amélioration du bien-être animal
- respecter les conditions du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

**OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Ces éléments n'appellent pas de réponse de la part d'Albret Communauté.

**OBSERVATION 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)

**Réponse Albret Communauté:**

Le plan de zonage sera modifié pour supprimer les EBC dans une bande de 25 m de part et d'autre de l'emplacement réservé destiné à la réalisation de la ligne LGV.

## Enquête Publique

Le plan de zonage sera modifié pour supprimer les Eléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme situés au sein de l'emplacement réservé destiné à la réalisation de la ligne LGV.

Le règlement sera modifié pour ajouter dans les dispositions générales du règlement la disposition suivante :

« Sont autorisés les constructions, installations et aménagements y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements induits, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée. »

Les études amendement Dupont des communes de Feugarolles et Buzet-sur-Baïse seront également annexées au rapport de présentation.

**OBSERVATION N°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.

**Réponse Albret Communauté:**

Les OAP réalisées pour accompagner le développement des zones AU de Bruch et de Lavardac (Cugnereyres) ont permis de définir des dispositions relatives à la sécurité routière et à la qualité architecturale et paysagère qui permettront de déroger aux reculs de 75m pour les routes départementales concernées.

Ces dispositions seront reprises et formalisées dans un document spécifique qui sera intégré à l'annexe 4 du rapport de présentation.

**OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a bien été réalisés dans les OAP (voir page 171)

## Enquête Publique

La zone Apv de Pompiey sera reclassée en zone A pour permettre le développement de projets compatibles avec une activité agricole.

Concernant le développement des énergies renouvelables, le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 vient appliquer l'article 54 de la loi APER (accélération de production des énergies renouvelables) de mars 2023. Il apporte ainsi un cadre réglementaire pour le développement de l'agrivoltaïsme ainsi que du photovoltaïque au sol.

En effet, le décret agrivoltaïsme de 2024 impose différents critères aux installations agrivoltaïques. Ainsi, la production agricole des installations doit :

- Respecter quatre objectifs : l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques, l'adaptation au changement climatique, la protection contre les aléas et l'amélioration du bien-être animal
- Demeurer l'activité principale de la parcelle (surface photovoltaïque limitée)
- Être significative (rendement agricole minimal)
- Générer un revenu durable
- Être réversible

Dès lors, pour être qualifié d'agrivoltaïque et être ainsi autorisé en zone A, le projet de Pompiey devra respecter l'ensemble des critères définis dans le décret du 8 avril 2024.

Les éléments du rapport de présentation concernant les secteurs destinés au développement des énergies renouvelables seront vérifiés et mis en cohérence avec le plan de zonage.

**OBSERVATION N°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 règlementaire, 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.

**Réponse Albret Communauté:****OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

La stratégie d'Albret Communauté consiste à conforter les activités industrielles du territoire notamment sur les communes de Nérac (Labarre, Agrinove) Lavardac (Cugnereyres, Lherisson) Buzet, Mézin en les préservant du développement urbain résidentiel et en répondant à leurs besoins de développement, (Amélioration des accès, prévisions d'extensions, ...).

## Enquête Publique

A ce titre, la zone USae de Buzet sera réduite pour limiter les incidences avec les constructions voisines.

En terme d'implantation d'activités économiques, il s'agit de s'appuyer prioritairement sur des sites ayant des atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, d'équipement numérique, ...

En cohérence avec les orientations du SCoT, cette stratégie s'accompagne d'un confortement des zones d'activités existantes sur les communes et d'un développement d'une offre complémentaire pour répondre aux besoins locaux, (par exemple l'artisanat du bâtiment, ...).

Le PLUi prend également en compte la ZAC Agrinove à Nérac dédiée à l'innovation agricole. L'environnement est idéal pour les entreprises, en création ou plus matures, dont l'activité est en lien avec l'agriculture. Ce projet est porté par la SEM47, associant le Département du Lot-et-Garonne et la Communauté Albret Communauté.

A ce titre, le plan de zonage et les OAP seront actualisés pour intégrer les éléments définis dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

Ces orientations se justifient du fait de la volonté de conforter le tissu productif porteur de nombreux emplois et d'importantes ressources fiscales pour le territoire de la Communauté de Communes Albret Communauté.

Concernant le site d'exploitation de Buzet-sur-Baïse (lieu-dit Touyre), compte tenu de l'absence d'autorisation préfectorale et du classement en AOC des parcelles section F, n° 615, 900 et 908 en parties, il est décidé de retirer ces parcelles du classement en zone Nc.

Concernant le secteur de « La Mousque » à Montesquieu, celui-ci ne bénéficie actuellement d'aucune autorisation préfectorale pour exploiter ce nouveau gisement. Le classement en secteur Ac dans le PLUi pourra être étudié lorsque les études d'impacts auront été validées et lorsque l'autorisation préfectorale aura été délivrée. Au regard du caractère d'intérêt général du projet, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pourra alors être envisagée.

**OBSERVATION 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.

**Réponse Albret Communauté:**

De manière générale, la stratégie d'Albret Communauté consiste à permettre le développement/confortement des sites d'exploitation qui bénéficient d'autorisations préfectorales.

Concernant le site d'exploitation de Montesquieu (lieu-dit Barrat) le plan de zonage sera modifié pour reclasser les parcelles ZA 134 et 135, pour une superficie totale de 16ha 73a 85ca en secteur Nc afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral de 2018.

Enquête Publique

Fait à Nérac, le 23/07/2024

**ALBRET COMMUNAUTE**



Alain LORENZELLI  
Président

Alain LORENZELLI  
Président