

## 4. Le Programme Départemental de l'Habitat

Le P.D.H, engagé par le Conseil Général le 27 Avril 2011 puis validé le 18 Janvier 2012, fixe des orientations en matière d'habitat à l'échelle du département pour les 6 années suivant son approbation. En partant d'un état des lieux des dynamiques démographiques du Lot-et-Garonne (croissance de la population, baisse de la taille des ménages), le P.D.H fixe les grandes orientations suivantes :

- Répartition plus équilibrée de la production de logements conventionnés et des programmes de rénovation entre les différents territoires ;
- Privilégier la densification et les constructions en continuité urbaine ;
- Améliorer l'attractivité résidentielle du département en apportant, par le Conseil Général, un soutien aux travaux de rénovation et d'amélioration thermique ;
- Accompagner les parcours résidentiels en facilitant notamment l'accès des jeunes à la location et à la propriété ;
- Soutenir les travaux d'adaptation au vieillissement du parc privé pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Lutter contre la dégradation et la dévitalisation des bourgs.

## 5. Les servitudes d'utilité publique<sup>1</sup>

Le PLU doit également considérer un ensemble de servitudes d'utilité publique qui grèvent l'utilisation du sol.<sup>XII</sup>

Il s'agit ici, entre les documents d'une articulation plus forte encore, puisque le PLU doit tenir compte des servitudes d'utilité publique dans un rapport de « de conformité »<sup>XIII</sup>.

### 5.1 La servitude AC1 – protection des monuments historiques

De par la présence du domaine du château de Xaintrailles, la commune est concernée par une servitude de protection des monuments historiques. Ce château est caractérisé par ses anciens communs, ses terrasses, ses murs de clôture. Le parc adjacent et l'ancienne allée d'arrivée, le bois et la ferme La Ménagerie sont également protégés. Le secteur concerné s'étend du château jusqu'à la limite nord de la commune. Ainsi, les permis de construire situés dans les cônes de co-visibilité avec ce monument, ne pourront être délivrés qu'avec l'accord du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de

l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

### 5.2 La servitude AS1 – servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales

L'intégralité du territoire est concernée par la servitude liée à l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.

Cette servitude est liée à la source Baillard. Celle-ci instaure certaines limitations au droit d'utiliser le sol. Par exemple, tous travaux en souterrains sont interdits. Peuvent également être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.<sup>2</sup> Les débits maximum d'exploitation autorisés sont les débits :

- maximum instantané de 7 m<sup>3</sup>/h
- maximum journalier de 100 m<sup>3</sup>/h
- maximum annuel de 25 000 m<sup>3</sup>/h

Toutes les installations doivent disposer d'un système de comptage permettant de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.<sup>3</sup>

### 5.3 La servitude PM1 – Risques naturels – Plans de Prévention des Risques (P.P.R.)

Le P.P.R. Cette servitude n'a pas de conséquence sur le PLU puisque la constructibilité n'est pas interdite, seules des mesures constructives seront imposées.<sup>4</sup>

## 6. Autres prescriptions

### 6.1 Sismicité

Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique classe le département en zone 1 (sismicité très faible). De fait, il n'impose pas de règles de construction parasismique.

### 6.2 Feu de forêt

Les feux de forêt représentent un risque important pour la commune étant donné qu'une grande partie ouest du territoire est boisé.

<sup>1</sup> L'ensemble des servitudes d'utilité publique avec effets et conséquences est annexé au PLU

<sup>2</sup> Voir article L1322-3 du code de la santé publique

<sup>3</sup> Source : déclaration d'utilité publique l'installation des périmètres de protection autour de la source Baillard à Xaintrailles – Arrêté préfectoral n°2012-090-0003

<sup>4</sup> Source : Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles – Réunion de présentation du Projet aux élus du 3 février 2015

### 6.3 Sites archéologiques

Les fondations d'une villa gallo-romaine ont été repérés sur le lieu-dit « Taruscail ». L'emplacement mesure une quarantaine de mètres. Des ruines gallo-romaines sont également repérées à Lasmazères.

### 6.4 Vestiges archéologiques

Six secteurs sont concernés. Il s'agit du bourg qui regroupe le château, l'église et le cimetière du moyen âge, ou encore de plusieurs vestiges situés à Taruscali, Lasmazères, Lamagnolle et Demans.<sup>1</sup>

### 6.5 Une installation notée dans le règlement sanitaire départemental

Le parcours de canard situé sur une exploitation au lieu-dit Beyrié impose une zone tampon de 100 m autour de l'exploitation agricole dans laquelle il convient de ne pas construire d'habitation ou permettre des changements de destination de bâtiments existants en habitation.<sup>2</sup>

### 6.6 Risque inondation

Le nord du territoire est impacté par la zone inondable du ruisseau de Bénac. A ce titre, les zones inondables doivent être préservées.

## 7. Conclusion

L'ensemble des attendus législatifs repris dans le code de l'urbanisme<sup>3</sup>, ajouté aux prescriptions des documents applicables au PLU dans divers rapports de prise en compte, de compatibilité, ou de conformité pose un cadre très précis au développement communal.

---

<sup>1</sup> Conformément à l'article 531-14 du code de l'archéologie, toute découverte doit être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'archéologie, 54 Rue Magendie, 33000 Bordeaux Cedex ; 05-57-95-02-02

<sup>2</sup> Cf. Carte 11 page 28

<sup>3</sup> Cf. Préambule