

# COMPTE-RENDU DE REUNION

C:\Users\lsc\Documents\IUPSE11077 PENNE D'AGENAI\REUNIONS\CR12 REUNION PUBLIQUE PADD ZONAGE\CR12\_ REUNION PUBLIQUE 23022016.docx 25/03/2016 11:43:00

**AFFAIRE :** Révision du PLU de Penne d'Agénais  
**OBJET :** Réunion publique – présentation du projet de PLU  
**DATE :** 23 février 2016

## Personnes présentes

A l'image de la première réunion publique, environ 80 personnes étaient présentes lors de cette réunion.

## 1. Echanges et remarques

Mr Le Maire a ouvert la séance en rappelant l'objet de la réunion et les objectifs visés par la municipalité dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

Le cabinet G2C Environnement, a rappelé dans un premiers temps, les étapes de la procédure de révision du PLU et a présenté par la suite les éléments saillant du projet de PLU, en plusieurs étapes, du diagnostic au plan de zonage.

Entre chaque grande thématique (diagnostic, PADD, zonage et règlement), des temps d'échanges et de débats ont été organisés. Ces derniers ont permis à la population de s'exprimer sur les points présentés et au bureau d'études et élus d'apporter des précisions et éléments de réponses aux administrés.

### 1.1. Questions posées

#### APRES VALIDATION DU PLU, QU'ELLES SERONT LES DIFFERENTES DEMARCHES ADMINISTRATIVES A REALISER POUR POURVOIR CONSTRUIRE EN ZONE URBAINE ET A URBANISER ?

Le bureau d'études rappelle qu'en zone urbaine, soit en zone UA et UB du projet de PLU, les démarches administratives seront identiques à celles actuellement nécessaires à l'obtention de droit à construire : déclaration préalable ou permis de construire, selon la nature du projet ou des travaux envisagés. Par exemple, un terrain non bâti en zone UB pourra accueillir une nouvelle construction après dépôt et validation du permis de construire.

En zone AUb au Allemans, l'organisation foncière et l'absence de réseaux d'assainissement à inciter à maintenir des modalités de construction identique qu'en zone urbaine, sur simple dépôt de permis de construire (dans le cas d'une nouvelle construction).

En zone AUa au Saut, le régime d'urbanisation est différent. L'importance des superficies urbanisables et la nécessité de permettre un aménagement global et cohérent de la zone à conduit à conditionner l'urbanisation de la zone à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone. Ce mode d'urbanisation privilégie les projets d'aménagement portés par des aménageurs et promoteurs privés.

Pour accueillir de nouvelles constructions, le secteur devra être aménagé dans son intégralité et cela, dans le respect du schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi, un permis d'aménager devra être déposé au préalable de toute autorisation de construire.

#### AVANT NOUS POUVONS CONSTRUIRE EN ZONE NATURELLE, APRES VALIDATION DU PLU, QU'ELLES SERONT LES POSSIBILITES CONSTRUCTIVES EN DEHORS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER ?

Le bureau d'études explique qu'après approbation du PLU, il ne sera plus possible de construire de nouvelles habitations en zone naturelle et agricole. Seules l'extension des habitations existantes, la réalisation de garages et de piscines et le changement de destination de certaines constructions seront possibles. En effet, les secteurs N1 et N2 du PLU en vigueur ont été supprimés et reversés, pour la plupart, en zone agricole.

Il rappelle que depuis ces dix dernières années le code de l'urbanisme va dans le sens d'un « sanctuarisation » des espaces agricoles ou naturels. L'objectif du législateur est de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles ainsi que de favoriser la densification des zones urbaines, à l'image du bourg de Penne-d'Agenais.

La loi ALUR adoptée récemment en est le témoin. Cette dernière avait d'ailleurs rendu impossible toute évolution des constructions existantes dans ces secteurs. Suite à cela, les élus locaux ont manifesté leur mécontentement et ont obtenu gain de cause il y a peu, lors de promulgation de la loi Macron. En effet, cette loi a réintroduit la possibilité de réaliser un agrandissement des constructions existantes et de construire une annexe (garage et/ou piscine) en zones naturelles et agricoles.

Mr le Maire précise que les choix de la collectivité vont dans le sens d'une modération de la consommation de l'espace imposée par le code de l'urbanisme, mais recherche par ailleurs à préserver les paysages agricoles et naturels des coteaux. Le mitage de ces espaces ne doit plus être un mode de développement à valoriser, notamment par que celui-ci a des conséquences sur la gestion des réseaux et des voiries.

### SI D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES PRESENTS SUR MA PROPRIETE NE SONT PAS IDENTIFIES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU PLAN DE ZONAGE, ÇA VEUT DIRE QUE JE NE PEUX RIEN FAIRE, PAS DE GITES, PAS DE MAISONS D'HOTES, ETC ?

Le bureau d'études explique que le changement de destination des constructions en zones agricoles et naturelles est un régime d'exception au principe d'inconstructibilité de ces secteurs.

Le code l'urbanisme prévoit que seules les bâtiments identifiés au plan de zonage pourront faire l'objet d'une rénovation et d'un nouveau usage (gîtes, habitations, commerces, etc.), sous la condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Un bâtiment qui n'est pas identifié au plan de zonage ne peut donc pas faire l'objet d'un changement de destination.

Le code prévoit également, que dans le cas d'une demande d'autorisation d'urbanisme, une commission spécifique se prononce sur l'opportunité d'autoriser le projet de changement de destination des bâtiments concernés, au regard de critères évoqués précédemment, mais également en tenant compte du caractère remarquable du bâti, de la qualité de la desserte par les réseaux, etc.

### COMMENT PEUT-ON FAIRE AJOUTER D'AUTRES BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION AU PLAN DE ZONAGE ?

Le bureau d'études précise que les personnes souhaitant solliciter la commune pour admettre de nouveaux bâtiments à changer de destination, pourront faire part de leur volonté :

- en venant renseigner le registre d'observations, mis à disposition du public en mairie ;
- en se manifestant à l'occasion de l'enquête publique et en rencontrant le commissaire enquêteur lors de ces permanences ;

A noter que les courriers adressés à la commune dans le cadre de la concertation relative au PLU sont joints au registre d'observation. Lors de l'enquête publique, ils devront être adressés au commissaire enquêteur.

### QUEL DEVENIR DU PLU APRES LA FUSION AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU FUMELOIS ?

Mr le Maire précise que la fusion des deux communautés de commune sera effective au 1<sup>er</sup> Janvier 2017. Après fusion, un PLUi sera lancée. Le PLU en cours d'élaboration aura vocation à être intégré dans le PLUi. Cette intégration en l'état sera facilitée par la présence d'un document récent.

Cela sera de nature à permettre un maintien des droits à construire autorisés par ce dernier dans leur globalité, sauf si une nouvelle législation vient remettre en cause les principes de constructibilité admis. A noter que, dans le cas d'un ajustement des droits admis au PLU à l'occasion PLUi, les autorisations d'urbanisme acquises lors d'un dépôt de permis ou d'une déclaration préalable seront valides pour une durée de 3 à 4 ans.

## 1.2. Remarques formulées

L'assemblée met en évidence que le droit de l'urbanisme pensé récemment n'est pas en adéquation avec ce que vive les territoires. Ce droit est pensé à Paris sans tenir compte des spécificités des territoires, et revient à toute interdire en dehors des bourgs, ce qui ne semble pas satisfaisant pour les communes qui ont des quartiers. Si les élus n'ont plus de pouvoir de décision, à quoi servent les conseils municipaux et qu'elle est le devenir de la fonction de maire ?

Ces remarques n'ont appelé à aucune réponse du bureau d'études et des élus.