

**Département du LOT-ET-GARONNE**  
**Commune de PENNE D'AGENAIS (47140)**



**ENQUÊTE PUBLIQUE du 26 Septembre au 28 Octobre 2016**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Penne d'Agenais
- Préfecture du Lot-et-Garonne
- Tribunal administratif de Bordeaux

M. Daniel MARTET  
Commissaire enquêteur



## **Rappel du projet**

La commune de Penne d'Agenais a décidé d'engager la révision générale de son PLU actuel qui date de 2006 dans le but d'enrayer l'érosion du nombre d'habitants. L'objectif étant d'inverser cette courbe de population et de permettre un développement harmonieux de son territoire, tout en intégrant les dispositions législatives et réglementaires actuelles, et en prenant en compte les différents plans d'exposition aux risques. L'enquête publique a permis de porter à la connaissance du public le dossier de ce projet et de recueillir ses observations. Le projet réalisé par le bureau d'études G2C, a pris en compte les dispositions réglementaires.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) bâti sur les enjeux dégagés par le diagnostic, reflète l'expression du projet politique de Penne d'Agenais. Il traite en particulier trois grands axes : le développement urbain harmonieux, le développement économique et touristique, l'identité Pennoise et son cadre de vie de qualité.

L'OAP (Orientations d'Aménagement de Programmation) fixe deux secteurs d'aménagement (Le Saut et Allemans) à inscrire dans une volonté d'affirmer et de maîtriser l'urbanisation de la commune.

Une concertation pour informer de façon globale les habitants, au fur et à mesure de l'avancement du projet, a été mise en place.

## **Déroulement de l'enquête publique**

Dans sa délibération du 10 janvier 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du PLU.

J'ai été nommé commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux le 28 avril 2016. J'ai effectué une visite de terrain sur la commune le 8 Juillet, et des visites complémentaires suite à la déposition de certaines observations.

J'ai eu de nombreux contacts avec M. le Maire, avec le bureau d'étude G2C, avec les services de la DDT et bien évidemment avec la personne en charge de l'urbanisme à la mairie de Penne d'Agenais.

On peut regretter le faible retour des PPA, qui de façon générale n'ont pas donné d'avis lors de la consultation (quatre réponses dont deux hors délais sur les quinze services consultés).

L'enquête publique s'est déroulée du 26 septembre au 28 octobre, conformément à l'arrêté municipal N° 216/2016 du 9 août 2016.

Les avis dans la presse, les affiches, le plipostage, les sites internet et Facebook de la commune, ont permis de faire une large et efficace publicité de cette enquête, d'ailleurs la forte fréquentation du public atteste de cette bonne communication.

Le dossier mis à la disposition du public, réalisé par le bureau d'étude, en collaboration avec les services de la mairie de Penne d'Agenais est conforme à la réglementation en vigueur. Il est suffisamment clair pour être compris par l'ensemble

du public. Toutefois en cours d'enquête devant les questions liées au risque Glissement de Terrain, le dossier réalisé en 2012 par le CETE de Bordeaux sur ce sujet a été rajouté et il conviendra de rendre le règlement graphique davantage compréhensible par un libellé clair et un code couleur spécifique sur ce point.

### Observations du public

L'enquête publique a généré une forte participation du public, qui a conduit à des débordements d'horaires à chaque permanence. L'organisation matérielle était satisfaisante.

Compte tenu du nombre important des observations je les ai présentées sous forme de tableau avec un tri par thème.

J'ai eu 72 visites : 61 ont laissé une observation écrite sur le registre dont 8 en dehors des permanences, 8 courriers ont été reçus à la mairie dont un hors délai.

Il y a eu une pétition concernant le risque « molasses ». A noter qu'il n'y a pas eu d'observation transmise par mail.

Analyse des observations:

- **43** (la majorité) concernent des observations liées à des **requêtes individuelles** généralement pour rendre constructible des parcelles pour un projet personnel ou familial.
- **16** concernent des demandes de **changement de destination** de bâtiments autrefois agricoles, pour des projets à plus ou moins long terme.
- **4** sont des doubles demandes : **requêtes individuelles et changement de destination**. Concernant ces changements de destination, il y a donc 20 demandes qui seraient à rajouter aux 23 cas déjà inscrits dans le dossier de présentation de l'enquête publique (pièce 4-3).
- **8** mettent en lumière le problème du risque **glissement de terrain** (risque molasses) avec une difficulté de compréhension, dont il faudra s'occuper. Une pétition signée de 5 personnes a été jointe à une observation.
- **16** correspondent à de simples **renseignements**, sur le PLU, l'utilisation de parcelles, les zones EBC, etc., en général sans observation écrite sur le registre.
- **3 autres** : préemption de terrain, information donnée par un propriétaire et courrier hors délai.

Pour ma part j'ai souhaité obtenir, auprès du maître d'ouvrage, des éclaircissements sur 4 points: risque molasses, risque rupture barrage, proximité et nuisances de la zone d'activité avec celle d'habitat Paysse/Le Saut, et libellé pour zone agricole.

La diminution des zones constructibles du projet du Plan Local d'Urbanisme par rapport à l'actuel PLU a été mal perçue.

Il est à noter que les demandes formulées sont pour la plus grande majorité des requêtes individuelles ou d'intérêt particulier ; 43 (quarante-trois) observations. Certaines s'inscrivent dans la logique et dans les exigences et orientations du projet global de l'aménagement du territoire. D'autres correspondent plutôt à un projet personnel, familial ou pour valoriser un patrimoine, sans s'inscrire dans le projet.

Il n'y a pas de remise en cause sur le fond de la révision du PLU.

Concernant les changements de destination, l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme, précise que le règlement peut désigner des bâtiments, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Même si la liste de ces bâtiments peut paraître longue, il n'y a pas eu de critère de sélection défini, la réhabilitation s'étalera naturellement dans le temps, mais la possibilité de sauvegarder ce patrimoine architectural remarquable et typique de l'agriculture traditionnelle, sera actée.

Je considère que de façon générale, cette enquête, qui était attendue et utile face aux questionnements de la population, s'est déroulée normalement et conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal du 216/2016 du 9 Août 2016 de Monsieur le Maire de Penne d'Agenais.

## **Avis du commissaire enquêteur**

Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête,  
Après avoir visité les lieux,  
Après avoir entendu les représentants de la DDT, de la mairie de Penne d'Agenais,  
du bureau d'études G2C en charge du dossier,  
Après avoir étudié et analysé les avis des Personnes Publiques Associées  
Après avoir assuré les permanences en mairie,  
Après avoir rédigé et remis le procès-verbal des observations du public au maire,  
Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse,

En l'état actuel du dossier, je relève que :

1 - La procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté municipal 216/2016 daté du 9 août 2016 et aux différentes dispositions réglementaires.

2 – La publicité effectuée a été suffisante et satisfaisante pour informer la population du déroulement de l'enquête publique et des jours et heures de permanences du commissaire enquêteur.

3 - Le dossier d'enquête mis à la disposition du public, était clair, accessible, lisible, compréhensible et argumenté, selon les dispositions réglementaires.

4 – L'enquête publique s'est effectuée du 26 Septembre au 28 Octobre 2016 inclus, dans des conditions normales, et n'a fait l'objet d'aucun incident particulier, ni d'observation, de nature à contrarier ou à remettre en cause la procédure ou le projet.

### **En dépit des points faibles suivants :**

1. L'avis défavorable de la chambre d'agriculture, qui reconnaît toutefois que ce projet prend en compte la préservation du cadre rural de la commune et son potentiel agricole.
2. La difficulté qu'il y aura à concilier les nuisances de la zone d'activités de Paysseil, et celle très proche de la zone d'aménagement ouverte à l'urbanisation du Saut.
3. Le manque d'actions volontaires, visant à remettre dans le parc des logements, l'habitat ancien vacant.
4. L'incompréhension de propriétaires de parcelles situées en zone d'extension urbaines et touchés par le risque Glissement de terrain.

5. La durée de cette révision de mars 2010 à Septembre 2016 qui a surement contribué à ce que les propriétaires ayant des questionnements d'ordre personnel, aient le sentiment de ne pas avoir eu d'interlocuteur disponible pour traiter leur demande. A noter aussi « l'oubli » de quelques documents d'urbanisme, en particulier un lotissement de 13 lots !

**Mais en raison des points forts suivants :**

1. L'avis favorable de Mme le Préfet sur cette révision, et en particulier la dérogation accordée pour que la commune puisse réviser son PLU sans être couverte par un SCOT.
2. La nécessité de réviser le PLU existant datant de 2006 pour redynamiser l'attrait de la commune et inverser ainsi la courbe négative du solde des habitants.
3. L'obligation d'intégrer à ce PLU les nouveaux textes régissant les règles d'urbanisme, et aussi de mettre à jour les documents actualisés liés aux différents risques.
4. L'analyse du diagnostic environnemental, urbain et socio-économique qui a permis de faire ressortir les principaux enjeux du projet.
5. La réflexion de la commune autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, afin d'adapter sur la commune de Penne d'Agenais des actions ciblées localement.
6. La prise en compte de la préservation des surfaces Agricoles et Naturelles.
7. La préservation de coupures « vertes » au sein des zones d'extension urbaines.
8. La prise en compte des zones remarquables à préserver, ZNIEFF, Site « Natura 2000 », Bois classés, en améliorant la situation actuelle.
9. L'avis favorable des services de la DDT, signé du secrétaire général de la préfecture, représentant l'Etat, avec une analyse détaillée par thèmes et des propositions d'amélioration du projet qu'il conviendra de prendre en compte.
10. La concertation qui a permis aux participants de mieux comprendre les enjeux de la construction de l'urbanisme de demain.
11. Le projet de la commune s'inscrit bien dans le cadre des exigences et des orientations nationales concernant l'aménagement du territoire.

Compte tenu du rapport ci-joint et de l'argumentation développée ci-dessus, je considère que les éléments positifs l'emportent sur les éléments négatifs pour lesquels :

**Je recommande** que soit pris(es) en compte après examen :

1. Les observations déposées par le public, relatives aux demandes particulières, pour lesquelles un avis favorable a été donné, (Cf. tableau dans le rapport).
2. Les recommandations issues des réponses des Personnes Publiques Associées, en particulier celles de l'analyse réalisée par la DDT et de les traduire dans le règlement et les plans correspondants.
3. Le lancement d'une expertise complémentaire sur le risque Glissement de Terrain, sous contrôle de la DDT, complétée par l'organisation de réunions publiques d'information sur ce risque.
4. Les modifications sur le règlement graphique des libellés et des codes couleur des secteurs concernés par le risque Glissement de terrain ainsi que le changement du libellé concernant les zones Agricoles.

**Et j'émet un avis favorable,**

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Penne d'Agenais

Fait à Hautesvignes le 28 Novembre 2016

Le Commissaire enquêteur  
Daniel MARTET