



G2C ingénierie
Délégation Urbanisme Sud-Ouest
Antenne de Bordeaux
16 Rue Pablo Picasso
33 140 Villenave-d'Ornon

COMMUNE DE PENNE D'AGENAIS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE REPONSE AUX AVIS DES PPA ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décembre 2016

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Ce document synthétise les principales observations des services et la façon dont la commune prévoit de les prendre en compte. Il reprend également les observations formulées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son rapport.

Sont ainsi présentés ci-dessous les remarques énoncées dans les documents suivants :

- Avis de la Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne,
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Avis du Commissaire Enquêteur.

L'avis de synthèse des services de l'Etat et l'avis de la Direction Départemental des Instructeurs des Transports et du Logements ont été reçu hors des délais officiels de consultation.

AVIS / REMARQUES	MODIFICATION(S) ENGENDREE(S) ET CHOIX DE LA COLLECTIVITE	PIECES A MODIFIER
Avis du commissaire enquêteur – Avis favorable assorti de recommandations		
<p>Observation déposé par le public</p> <p>Il est recommandé de données des suites favorables aux observations déposées par le public pour lesquelles un avis favorable a été donné dans le présent avis.</p>	<p>Les seules observations suivantes et ayant eu un avis favorable du commissaire enquêteur seront prises en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les demandes de changements de destinations ; - Les demandes de classement en zone AI à vocation touristique, sous réserve d'une validation en CDPENAF ; - La demande de classement en zone UB, de deux parcelles, l'une ayant fait l'objet d'un permis d'aménager de 13 lots et l'autre d'un permis de construire ; - La demande du classement des parcelles cadastrées AH59 et AH61 en zone UX ; - La demande du classement des parcelles cadastrées AH10, 56, 58 et 60 en zone ULa. 	<p>Règlement graphique Rapport de présentation Liste des bâtiments admis à changer de destination</p>
<p>Recommandation issu des avis PPA dont avis de la DDT</p> <p>Les recommandations formulées par le service de la DDT et ciblées dans le présent avis doivent être prises en compte et traduites dans le règlement et plan correspondant.</p>	<p>Ces avis sont arrivés hors délais.</p>	<p>Aucune modification</p>
<p>Risque molasse</p> <p>La réalisation d'une expertise complémentaire sur le risque de Glissement de terrain, sous le contrôle de la DDT, complétée par la réalisation d'une réunion publique d'information est préconisée.</p>	<p>La classification de commune de Penne d'Agenais en zone de mouvement terrain au titre du risque molasse n'a pas justifié la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel. Seule une étude sur les glissements de terrain dû à ce risque a été mise à disposition de la commune dans le cadre du porté à connaissance de l'Etat en date de 2012.</p> <p>Lors de la réunion de PPA, la question de la non constructibilité des secteurs classés zone d'aléa fort a été évoquée. Les services de la DDT47 ont souligné la bonne prise en compte de cette sensibilité. A cette occasion, le Sous-préfet a précisé que sur les zones fortement exposées à ce risque, la réglementation distingue les constructions existantes pouvant faire l'objet d'une extension, des nouvelles constructions qui sont quant à elles interdites. Afin de permettre une analyse au cas par cas comme évoquée par le commissaire enquêteur, le règlement de ces secteurs sera ajusté afin de permettre l'extension de constructions existante et les annexes, sous conditions. Il sera également préciser que : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</i> » (R.111-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin de porter à la connaissance du publique l'étude du CETE, celle-ci sera annexée au PLU. A toute fin utile, en marge du PLU, les services de la DDT47 pourront être sollicités et une réunion publique d'information pourra être réalisée le cas échéant.</p>	<p>Règlement écrit Annexes</p>
<p>Modification des libellés et/ou code couleur des zones Uap, UBp et A</p> <p>Pour une meilleur compréhension du règlement graphique, il est recommandé de modifier des libellés et/ou code couleur des zones Uap UBp et A</p>	<p>Pour plus de clarté, le libellé des zones UA, UB et de leur secteur pourra être modifié comme suite :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Zone UA : Centre ancien → Secteur Uap : Secteur du centre ancien sensible au glissement de terrain → Zone UB : Extension pavillonnaire du XXe siècle → Secteur UBp : Secteur pavillonnaire sensible au glissement de terrain. <p>Afin de faciliter la lecture du plan de zonage, le code couleur du secteur UBp sera différencié de celui de la zone UB.</p> <p>Par ailleurs, le libellé de la zone agricole sera modifié comme suite : zone agricole à préserver.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement graphique</p>

AVIS / REMARQUES	MODIFICATION(S) ENGENDREE(S) ET CHOIX DE LA COLLECTIVITE	PIECES A MODIFIER
Avis de la Chambre d'Agriculture - Avis défavorable, évolution de l'avis sous réserve de prise en compte des remarques		
<p>Observation sur le rapport de présentation</p> <p>Le diagnostic agricole aurait pu être approfondi de manière plus significative.</p>	<p>Le rapport de présentation contient un diagnostic agricole tel que prévu par le code de l'urbanisme. Ce dernier est basé sur une analyse des données statistiques Agreste. Ces analyses ont été complétées à l'occasion d'un atelier agricole.</p> <p>Les conclusions qui ont pu être mise en évidence dans le cadre du diagnostic ont permis d'appréhender les difficultés rencontrées par le monde agricole et souligner l'importance de la préservation des terres vis-à-vis du mitage comme en témoigne les orientations du PADD.</p> <p>Le diagnostic a également permis la prise en compte de projets de développement touristique nécessaires à la diversification des activités. Ces derniers ont été intégrés au plan de zonage au sein de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). A noter, que suite à la prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur, plusieurs projets d'hébergement touristique devraient être intégrés à la zone AL après avis de la CDPENAF.</p>	Aucune modification
<p>Observation sur le règlement écrit</p> <p>1. Le projet de règlement ne permet que la construction des ICPE en lien avec une activité agricole or tous les projets agricoles ne sont pas soumis au régime des ICPE.</p> <p>En l'état actuel, le règlement ne permet pas clairement les travaux liés à l'irrigation ou à la création de stockage d'eau individuel et collectif.</p> <p>Il conviendra d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les projets agricoles quel qu'il soit ; - Les exhaussements ou affouillements du sol destinés à l'irrigation (station de pompage) ou la réalisation de stockage d'eau individuel ou collectif. <p>2. Une distance de 50 mètres est imposée entre une future habitation et les bâtiments d'exploitation déjà existants. Selon la topographie ou les contraintes réglementaires inhérentes à l'activité agricole cette distance peut être supérieure.</p> <p>Il conviendra de ne pas plafonner cette distance.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le règlement pourra être ajusté afin de ne pas contraindre la réalisation de bâtiments agricoles non soumis au régime des ICPE ou encore la réalisation exhaussements ou affouillements nécessaire à la mise en place de l'irrigation ou à la création de stockage d'eau. 2. La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande, cette dernière souhaitant encadrer les possibilités d'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation en zone agricole. Supprimer cette condition de distance entre les constructions serait de nature à favoriser le risque de mitage des espaces agricoles. 	Règlement écrit Rapport de présentation
<p>Observation sur le règlement graphique</p> <p>1. L'usage des EBC devrait être limité aux pentes afin de ne pas contraindre les activités d'exploitation forestière ou les coupes rases qui seraient souhaité dans le cadre de remise en cultures.</p> <p>2. Le projet touristique situé au lieu dit Estrade Bas sur la parcelle ZI11 n'a pas été prise en compte dans le zonage.</p> <p>Cette parcelle devra être classée en zone AL</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les boisements protégés aux titres des espaces boisés classés visent la protection des espaces boisés disposant d'un rôle dans le fonctionnement biologique du territoire (rôle de corridor pour la faune forestière). Le retrait de cette protection reviendrait à ne pas garantir la préservation des espaces boisés indispensables à la survie de certaines espèces, ce qui serait contraire aux objectifs du PADD. Par ailleurs, il convient de souligner que le régime des EBC entraîne le refus de défrichement mais permet les coupes et abattage sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable. Le code de l'urbanisme et le code forestier prévoit plusieurs principes de dérogation à ce principe afin de faciliter l'exploitation de parcelles forestières. 2. Le projet touristique situé au lieu dit Estrade Bas sur la parcelle ZI11 sera classé en zone Al. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ce dernier sera soumis à examen et avis de la CDPENAF. 	Règlement graphique Rapport de présentation

AVIS / REMARQUES	MODIFICATION(S) ENGENDREE(S) ET CHOIX DE LA COLLECTIVITE	PIECES A MODIFIER
Avis de la CDPENAF - Avis favorable assorti de recommandations		
<p>Observation sur le règlement écrit L'article 9 du règlement des zones A et N devra être complété en précisant les hauteurs autorisées.</p>	Le règlement sera complété afin de préciser la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation notamment.	Règlement écrit
<p>Observation sur le règlement graphique</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le secteur boisé en forte pente situé au sud du Bourg mériterait une protection au titre des espaces boisés classés. 2. Les haies et alignements d'arbres répertoriés au titre de la trame vert et bleue, situés au Nord-Est et au Sud-Est et la ripisylve du Lot devraient être intégrés comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. 3. Il serait par ailleurs souhaitable de classer certains secteurs boisés en zone N plutôt qu'en zone A. 	1. , 2. et 3. Les boisements qui disposent d'un enjeu de conservation ont d'ores-et-déjà été identifiés au plan de zonage au titre des EBC. Les espaces forestiers présents de manière résiduelle en zone agricole n'ont pas été préservés, afin de ne pas contraindre davantage les activités d'exploitation agricole. En effet, la profession agricole semble hostile la mise en place de ce genres de dispositions susceptibles de nuire au fonctionnement de leur exploitation, comme en témoigne l'avis de la Chambre d'Agriculture.	Aucune modification

Avis des services de l'état – Hors délai

Avis de la Direction Départemental des Instructeurs des Transports et du Logements– Hors délai