

**ENQUETE PUBLIQUE au titre du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme
du vendredi 17 juin 2016 au lundi 18 juillet 2016 inclus**

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux du 11 mai 2016 n° E16000076/33
et prescrite par arrêté municipal du 16 octobre 2015
puis par délibération de la Communauté de Communes du Réolais Sud Gironde du 18 février 2016

**portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de PONDAURAT**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



Le presbytère, la croix ... classés MH (photo : C. PADIAL, juin 2016)

Commissaire enquêteur : Madame Céline PADIAL

Le : 7 août 2016

Table des matières

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1. GENERALITES.....	5
1.1 Préambule, historique du projet et objet de l'enquête.....	5
1.2 Cadre juridique de la procédure.....	6
1.3 Nature et caractéristiques du projet.....	6
1.3.1 Les éléments issus du dossier et commentaires du commissaire enquêteur.....	6
1.3.2 Composition du dossier, liste des pièces figurant à l'enquête.....	8
1.3.3 Constat d'absence de pièces réglementaires, pièces sollicitées par le Commissaire enquêteur :.....	9
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	10
2.1 Désignation du Commissaire enquêteur.....	10
2.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête et visite des lieux.....	10
2.3 Modalités de l'enquête.....	10
2.4 Information du public.....	11
2.4.1 Avis et affiches légales.....	11
2.4.2 Autres formes de publicité.....	11
2.4.3 Réunion d'information et d'échanges, autre réunion d'information.....	13
2.5 Climat de l'enquête.....	14
2.6 Clôture de l'enquête.....	14
2.7 Communication des observations au maître d'ouvrage.....	14
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	15
3.1 Relation comptable des observations.....	15
3.2 Analyse des observations du public.....	15
3.2.1 Préambule :.....	15
3.2.2 Observations du public :.....	15
3.3 Questions complémentaires du Commissaire enquêteur.....	19
3.4 Observations des personnes publiques et des organismes.....	22
3.5 Conclusion générale.....	26
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	27

ANNEXES	31
ANNEXE 1 : Publicités de l'enquête : affichages, avis dans la presse, autres mesures de publicité	33
ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur (hors registre présenté en Annexe 3) et mémoire en réponse de la mairie de Pondaurat.....	35
ANNEXE 3 : Copie du registre d'enquête.	37
ANNEXE 4 : Avis complets des Personnes publiques associées	39
ANNEXE 5 : Courrier de la sous-préfecture de Gironde, Pôle urbanisme, du 17 juillet 2013.....	41

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les éléments mentionnés *en vert* correspondent aux commentaires du commissaire enquêteur.

1. GENERALITES

1.1 Préambule, historique du projet et objet de l'enquête

La commune de Pondaurat élabore son PLU depuis 7 ans, ce qui l'amène régulièrement à réaliser des ajustements et des modifications, pour prendre en compte les attentes des habitants, les évolutions de la réglementation, améliorer l'applicabilité du document...

Dans le cas présent, la **modification** du document porte sur **3 axes** :

- AXE 1 : les possibilités de **modifications de bâtiments en zone A** par :
 - o une **identification** des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en lien avec les objectifs du PADD et les possibilités offertes par le Code de l'urbanisme,
 - o la nécessité de modifier le **règlement** du PLU en zone A pour pouvoir procéder à des extensions mesurées de bâti ;
- AXE 2 : la **mise à jour du document sous un aspect juridique** afin de relever et supprimer d'éventuelles dispositions illégales ;
- AXE 3 :apporter la **réponse aux points A) et D) du courrier de la Sous-Préfecture** en date du 17 juillet 2013 (voir en annexe 5) avec :
 - o Point A) : apporter des précisions concernant **l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif** et le dimensionnement des dispositifs de **défense incendie**,
 - o Point D) : la réécriture de l'art. 2 des zones Nh **pour figer le seuil de la superficie de plancher initiale** à apprécier dans le cadre d'une demande d'extension.

➔ *De prime abord, les objets de l'enquête ont semblé clairs au Commissaire enquêteur et les documents produits en lien avec les objectifs annoncés.*

1.2 Cadre juridique de la procédure

La demande d'autorisation est instruite au titre :

- des articles R.122-2 (étude d'impact) et L.123-1 (enquête publique) du Code de l'environnement,
- des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement,
- des articles R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

La procédure de modification du PLU est notamment régie par les dispositions des articles L.121-4, L.123-10, L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2 et R.123-2 du Code de l'urbanisme.

1.3 Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Les éléments issus du dossier et commentaires du commissaire enquêteur

Ces éléments sont une synthèse du dossier de présentation proposé lors de l'enquête, par la Mairie et le bureau d'études G2C.

Le changement de destination de bâtiments en zone A :

Conformément à l'art. L151-11-2° du Code de l'urbanisme qui offre la possibilité de « désigner en dehors des secteurs mentionnés à l'art. L153-13 les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...]», 16 bâtiments au total ont été identifiés sur la commune. Pour cela, ce sont les propriétaires exploitants qui se sont fait connaître auprès de la mairie et du bureau d'études. Les critères de choix portaient sur la qualité architecturale, la desserte en réseau et le principe de précaution entre les habitats.

Au-delà de cette possibilité ouverte par la modification du document d'urbanisme, il est important de souligner que ces demandes de modifications seront également soumises à l'avis conforme de la CDPENAF, conformément à l'art. L151-11-2° du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments sont décrits individuellement en pièce 3-4 du PLU « liste des bâtiments admis à changer de destination ».

Une écriture complémentaire est proposée à l'art.2 en zones A et N, reprenant précisément les termes de l'art. L.153-13 du Code de l'urbanisme.

L'aspect positif apporté par ces possibilités de changement de destination est relayé par le dossier, notamment en lien avec la notion de diversification des sources de revenus des exploitants agricoles d'une part, mais également de préservation du patrimoine bâti et d'identité architecturale sur la commune.

Le règlement sanitaire départemental est pris en compte pour établir des distances tampons minimales entre les zones accueillant des animaux et les immeubles habités ou habitables, les zones de loisirs, etc.

Néanmoins, il aurait été intéressant de creuser davantage la question de conflits d'usages susceptibles d'émerger de ces nouvelles cohabitations, et de tenter d'en tirer des règles générales intégrées aux critères de sélection / non sélection du bâti agricole. Car il est intéressant de questionner le territoire, la vision que l'on a de son aménagement sur le long terme (traduite dans le PADD), autant que d'entendre ses habitants du moment.

L'implantation des zones d'épandage des boues de la station d'épuration Louis Fargue et Clos de Hilde, soit 19,91 ha sont à plus de 200 m de la 1^{ère} construction.

L'intégralité des gestionnaires de réseau a été consultée en amont du projet : le réseau électrique et l'adduction d'eau potable devraient être renforcés dans la plupart des secteurs pour permettre de nouvelles affectations. En l'absence de projet clairement identifié, les questions de réseaux et d'assainissement seront examinées « au coup par coup ».

Le ruisseau de la Bassane est classé en zone NATURA 2000 et les effets du projet de modification du PLU sont étudiés et ne seront pas notables.

Interrogée à ce sujet, la mairie a confirmé au Commissaire enquêteur que l'avis de l'Autorité environnementale n'était pas nécessaire dans le cas présent, après s'en être assurée auprès de la DDTM.

Les extensions de constructions et annexes en zone agricole :

Elles sont rendues possibles par l'évolution de la réglementation, pour les zones A et N, après contrôle et validation de la CDPNAF.

Les critères ont été clairement établis pour :

- l'année de référence (la date d'approbation de la première modification du PLU),

Nota : cet élément permet de répondre au point D) du courrier de la sous-préfecture en date du 17 juillet 2013, concernant les zones Nh notamment.

- l'application d'un ratio pour les annexes (10% de la superficie de l'unité foncière du projet), dans la limite de 60 m² et à moins de 20 m de l'habitation principale, sans excéder 3,5 m de hauteur
- l'application d'un ratio pour les extensions (40% de la surface plancher),
- la hauteur totale, qui ne pourra dépasser celle du faitage existant (pas de rehausse), sans excéder 6 ou 8 m selon les cas.

L'implantation d'installations légères nécessaires aux activités agricoles en secteur naturel de loisirs (NI) :

Elles seront destinées à l'accueil d'animaux, dans la limite de 20m².

Le respect de l'art.2 permettra de respecter la qualité paysagère des sites.

Accessibilité des personnes handicapées

En lien avec les évolutions réglementaires en matière d'accessibilité, le règlement de chaque zone sera complété par le rappel des obligations légales, pour toute nouvelle voie.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Pour les constructions neuves, l'établissement d'un assainissement individuel avec rejet dans les eaux superficielles sera soumis à l'accord des services compétents en matière d'ANC.

Nota : cet élément permet de répondre au point A) du courrier de la sous-préfecture en date du 17 juillet 2013, concernant les zones Nh notamment.

Superficie minimale des terrains et implantations des constructions

Il s'agit ici de prendre en compte :

- d'une part une évolution réglementaire liée à la loi ALUR (suppression des surfaces minimales de construction de terrain et du coefficient d'occupation du sol),
- une difficulté dans l'applicabilité du règlement du PLU actuel (UB6) qui empêche toute possibilité d'alignement des bâtiments nouveaux en centre bourg (en imposant un retrait à 4 m de la voie).

Les éléments concernés seront supprimés du règlement actuel.

Obligations en matière de stationnements

La nouvelle obligation de prise en compte du stationnement des deux roues a conduit à la modification de l'art.12 en zone UB.

Aspect extérieur des constructions

Une série de modifications et suppressions concerne les clôtures, les pentes de toitures, les palettes de couleurs, etc. pour favoriser une harmonie visuelle, une typicité, ainsi qu'une simplification administrative.

Références au Code de l'urbanisme à supprimer

Ces suppressions sont en lien avec une ordonnance applicable à compter du 1^{er} janvier 2016 et dont l'application conduit à la suppression des art. L 123-3-1 et L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et donc la réécriture de certains articles du PLU (art.11 de UA et art.13 de UA, UB, UE, A et N).

1.3.2 Composition du dossier, liste des pièces figurant à l'enquête

Les pièces cotées et paraphées par le Commissaire enquêteur à l'ouverture de l'enquête sont les suivantes :

- Pièce 1 :** Notice de présentation – G2C.
- Pièce 2 :** 3.4 – Liste des bâtiments admis à changer de destination
- Pièce 3 :** 4 – Règlement modifié
- Pièce 4 :** Documents graphiques modifiés : 3-1-a : Plan de zonage VILLAGE
- Pièce 5 :** Documents graphiques modifiés : 3-1-b : Plan de zonage TERRITOIRE.
- Pièce 6 :** Avis PPA : Suez du 2/05/2016
- Pièce 7 :** Avis PPA : Régie d'électricité du 2/02/2016
- Pièce 8 :** Avis PPA : Avis CDPENAF du 4/05/2016 (transmis le 18/05/2016)

- Pièce 9 :** Avis PPA : Avis Syndicat Mixte SCoT Sud Gironde du 24/05/2016
- Pièce 10 :** Avis PPA : Avis Syndicat intercommunal d’AEP et assainissement Bassane-Dropt-Garonne du 24/05/2016
- Pièce 11 :** Avis PPA : Avis Chambre d’agriculture du 5/04/2016
- Pièce 12 :** Avis PPA : Avis du Conseil Départemental, Direction de l’habitat et de l’urbanisme du 28/04/2016
- Pièce 13 :** Avis PPA : Avis du SDIS33 du 15/04/2016

1.3.3 Constat d’absence de pièces réglementaires, pièces sollicitées par le Commissaire enquêteur :

Le dossier d’enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l’enquête conduite par le Commissaire enquêteur.

Il a été **mis à la disposition** du public avec un registre d’observations :

- à la mairie de Pondaurat,
- au siège de la Communauté de communes, à La Réole.

Il a été **consultable** aux jours et heures d’ouverture de ces lieux du **vendredi 17 juin 2016 au lundi 18 juillet 2016 inclus, soit 32 jours**.

Ces dates ont été définies en concertation avec la mairie de Pondaurat, la Communauté de communes de La Réole, Monsieur le Commissaire enquêteur suppléant.

Le Commissaire enquêteur a disposé également de ce dossier d’enquête.

Les 2 (deux) registres d’observations ont été cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur. Les documents du dossier ont été paraphés par le Commissaire enquêteur, de sorte que l’ensemble du dossier a bien été légalisé.

Le présent rapport traite de l’organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l’analyse des observations correspondantes éventuelles.

Les conclusions motivées du Commissaire enquêteur font l’objet d’un document séparé présenté à la suite du rapport.

Aucune pièce complémentaire n’a été sollicitée ou réalisée par le Commissaire enquêteur.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision n° E16000076/33 du 11 mai 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné :

- Madame Céline PADIAL, en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la « modification du plan local d'urbanisme de la commune de Pondaurat ».

2.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête et visite des lieux

A la réception de l'ordonnance le désignant pour conduire l'enquête publique le Commissaire enquêteur a pris contact avec la Mairie de Pondaurat.

Une réunion de cadrage s'est tenue le 25 mai 2016 en Mairie de Pondaurat.

Ordre du jour :

- Présentation du projet,
- Organisation de l'enquête,
- Questions-réponses.

La nature du projet ne nous a pas amené à faire de visite le jour de la réunion.

Personnes présentes :

- Pour la Mairie de Pondaurat :
 - Monsieur le Maire : Francis Zaghet,
 - 1^{ère} adjointe : Martine Mongie,
 - 2^{ème} adjointe : Françoise Siozard,
 - Conseiller : Serge Durante,
 - Secrétaire de mairie : Edwige Bassat,
- Pour la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde :
 - Monsieur le Président : Francis Zaghet,
 - Responsable du service Urbanisme : Marina Galman,
- Pour le bureau d'études en urbanisme G2C : Anthony Lherm,
- Le commissaire enquêteur : Céline Padial

2.3 Modalités de l'enquête

- ▶ Durée : 32 jours.
- ▶ Lieu de l'enquête : commune de Pondaurat.
- ▶ Siège de l'enquête : Mairie Pondaurat.
- ▶ Lieux de dépôt du dossier réglementaire et des registres d'enquête publique : Mairie de Pondaurat et Communauté de communes à La Réole.

- Dates et horaires auxquels le Commissaire enquêteur a reçu le public en Mairie de Pondaurat :

Dates	Heure	Lieu
Ouverture : vendredi 17 juin 2016	14h – 17h	Mairie de Pondaurat
Permanence 2 : jeudi 23 juin 2016	14h – 17h	
Permanence 3 : samedi 2 juillet 2016	9h30 – 12h30	
Clôture : lundi 18 juillet 2016	9h30 – 12h30	

2.4 Information du public

2.4.1 Avis et affiches légales

Le Commissaire enquêteur a vérifié les points suivants :

- Affichage de l'ouverture de l'enquête au moins 15 jours avant le début de celle-ci : affichage à l'entrée de la mairie ;
- Maintien de cet affichage durant toute la durée de l'enquête : au même endroit.
- Publication dans 2 journaux locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête :
 - . Le Républicain, le 2/06/2016
 - . le Courrier Français le 31/05/2016
- Publication dans les 2 mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - . Le Républicain, le 23/06/2016
 - . le Courrier Français le 21/06/2016

Les éléments correspondants sont présentés en Annexe 1 de ce document.

2.4.2 Autres formes de publicité

La mairie de Pondaurat a pris plusieurs initiatives :

- Le relai d'information dans le Bulletin municipal de mai 2016 :



P.L.U. (Plan local d'Urbanisme) :

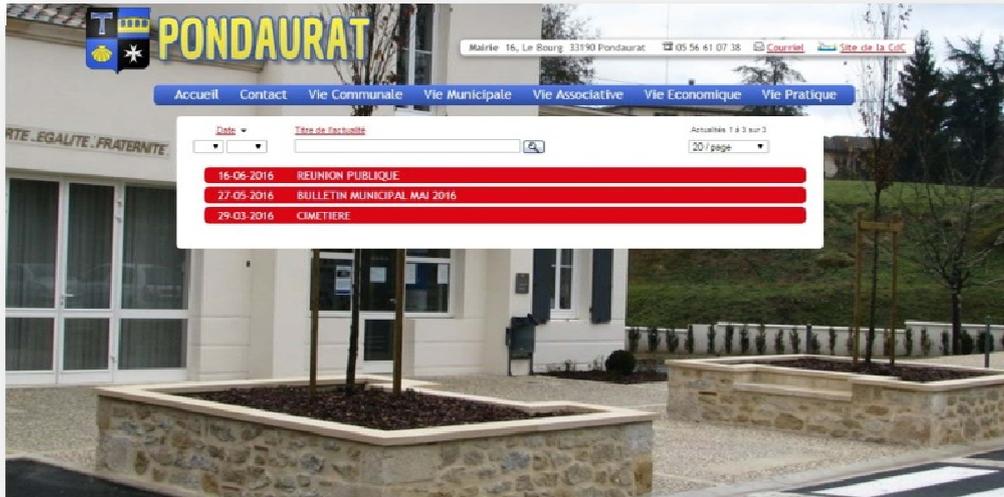
Le dossier de modification du PLU avance : le dossier de présentation a été envoyé aux personnes publiques associées (DDTM, CDPENAF, SCOT, le SDIS les chambres de commerce, d'agriculture des métiers, le conseil départemental, le conseil régional....) le 22 mars dernier, celles-ci ont jusqu'au 6 mai pour donner un avis.

Une réunion publique sera organisée en juin avant de lancer l'enquête publique qui devrait avoir lieu en suivant pour une durée d'un mois.

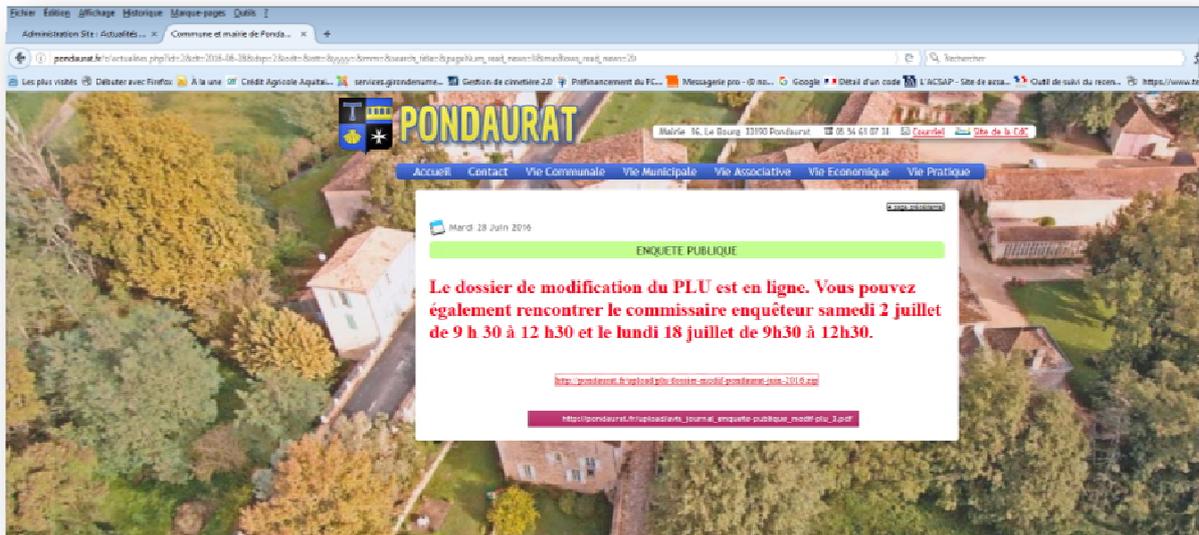
La communauté de communes a pris en charge cette compétence depuis le 1er janvier dernier et, à ce titre, c'est son service urbanisme qui s'occupe de toutes les formalités en partenariat avec les communes mais le coût de la modification est supporté par le budget des communes.

Cette année, l'attribution de compensation est diminuée du montant des frais de modification du PLU.

- L'envoi d'un e-mail à l'ensemble des administrés le 27 mai 2016, destiné également à les convier à la réunion d'information (voir § 2.4.3),
- La publicité sur le site internet de la commune durant toute la durée de l'enquête :



- puis en cours d'enquête, la mise en ligne du dossier sur ce même site :



2.4.3 Réunion d'information et d'échanges, autre réunion d'information

A l'initiative de la Mairie de Pondaurat, une **réunion publique d'information**¹ s'est déroulée à la Salle du Pont d'Or le **16 juin 2016, de 18h30 à 20 h**, c'est-à-dire la veille de l'ouverture de l'enquête publique.

Le Commissaire enquêteur a été convié à cette réunion, dans la salle, en qualité de simple auditeur. A sa demande expresse, elle n'a pas été présentée aux personnes présentes (une 20^{aine} environ).

Durant cette réunion, le cabinet d'études G2C et Mme Galman ont présenté et commenté un long power point détaillant les points des modifications objet de l'enquête puis ont répondu aux questions de la salle.

Ce moment fut également l'occasion pour Monsieur Zaguet, en qualité de Maire de Pondaurat et de Président de la Communauté de communes, d'évoquer l'état d'avancement du projet de PLU intercommunal (PLUi). Ces travaux concerneront Pondaurat et seront le moment adéquat pour réviser les zonages applicables actuellement. Ainsi, Monsieur Zaghet a pu préciser que l'objet de la présente enquête allait porter essentiellement sur des modifications, ayant trait notamment au règlement du PLU actuel.

Nota : Trois personnes se sont plus particulièrement manifestées lors de cette réunion d'information, sur des sujets assez différents (l'une sur la question de la Bassane en Natura 2000 et l'autre concernant les terres agricoles). Il est intéressant de noter qu'elles sont également venues rencontrer le Commissaire enquêteur, pour prolonger les échanges et les questionnements sur les thèmes qu'elles avaient abordés lors de la réunion.

*De plus, l'importante question des conflits d'usage a fait l'objet de témoignages. En effet, **la modification de destination de certains bâtiments agricoles peut conduire à leur transformation en logement**. Qu'il s'agisse d'une location ou d'une vente, ces « nouveaux » logements sont/seront potentiellement habités par des personnes dont les habitudes de vie diffèrent des contraintes professionnelles agricoles. Ainsi, le moteur du tracteur du dimanche matin, les odeurs des animaux (y compris en respectant les distances réglementaires), etc. sont **sources de conflits de voisinage, rapidement élargis à la notion de conflit d'usage entre professionnels du monde agricole et habitants de la campagne**.*

*Cet intéressant débat, posé lors de la réunion, a été également l'occasion d'échanges lors des permanences, amenant progressivement le Commissaire enquêteur à s'interroger sur le terme de ruralité : **La Ruralité s'exprime de manière plurielle** sur ce territoire communal, comment est-elle abordée au sein du document d'urbanisme ? Quelle(s) traduction(s) en a (ont) été faite(s) ?*

➔ La question de l'identification des bâtis admis à changer de destination s'est donc révélée comme l'enjeu central de cette modification de document d'urbanisme.

¹ Il ne s'agit pas d'une réunion d'information et d'échanges organisée à l'initiative du Commissaire enquêteur.

2.5 Climat de l'enquête

En dépit des véhémences qui se sont exprimées lors de la réunion d'information, l'enquête s'est ensuite déroulée dans un **climat serein**.

L'accueil en Mairie de Pondaurat a été courtois.

Monsieur le Maire et Madame Bassat ont personnellement veillé à ce que toutes les conditions matérielles soient réunies. La salle du conseil municipal a été mise à disposition, qui dispose d'une porte, d'une grande table pour lire les plans notamment, et se trouve en rez-de-chaussée.

En dehors des permanences, le dossier était conservé dans le bureau de Mme Bassat, en Mairie et donc consultable sur simple demande. Il n'y avait pas de risque de perte ou de vol de pièces.

Le dossier a également été conservé à la Communauté de communes qui n'a reçu aucune visite.

2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le lundi 18 juillet 2016, à 12h30.

Le registre d'enquête de Pondaurat a été clos à 12h30, puis le Commissaire enquêteur s'est déplacé à La Réole à 13h30 pour clore celui placé à la Communauté de commune.

2.7 Communication des observations au maître d'ouvrage

. Le Commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse en main propre à Madame Martine Mongie (1^{ère} adjointe) et Madame Edwige Bassat (Secrétaire de mairie), à l'occasion d'un **rendez-vous en mairie de Pondaurat le lundi 25 juillet 2016** à 12h.

Ce document, paraphé et signé, est intégralement produit en Annexe 2.

. Le **mémoire en réponse**, adressé par mail le 2^{le} 19 mars 2016 (Annexe 2).

. Notons que la copie du **registre d'enquête** de Pondaurat est présentée en Annexe 3.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Relation comptable des observations

- Nombre d'observations et de courriers portés aux registres : **9**
 - 9 au registre de la mairie de Pondaurat,
 - 0 sur le registre déposé au siège de la communauté de communes, à La Réole.
- Dont : nombre d'observations orales : **0** ;
nombre de courriers : **0** ;
- Nombre d'e-mails : **0** ;
- Nombre de pétitions (et nombre de signataires) : **0** ;
- Documents non recevables : **Néant**.

3.2 Analyse des observations du public

3.2.1 Préambule :

Compte-tenu du faible nombre d'observations, elles sont proposées **intégralement** mais ont tout de même été regroupées par **thèmes**.

Les **numéros** précédant le nom de l'intervenant correspondent à l'ordre d'enregistrement dans le registre d'enquête de Pondaurat.

Certaines interventions ont été **ventilées** sous plusieurs thèmes ; dans ce cas, la remarque est reprise intégralement et les éléments n'entrant pas dans le contexte du thème ont été grisées.

Les réponses apportées par le *Commissaire enquêteur* sont rapportées *en Vert*.

Les réponses apportées par la *mairie de Pondaurat dans son PV de Synthèse* sont *en BLEU*.

3.2.2 Observations du public :

Thème A - Vérifications hors projet, n'appelant pas de réponse particulière dans le cas présent :

② Monsieur Jean-Christian Pourrat, propriétaire à « Luflade » : « Voulait vérifier le zonage (Ah) et le règlement. Est d'accord comme c'est ».

⑦ Monsieur Putcrabey à « Charlot » : souhaite développer un projet d'aménagement pour concours de pêche, sur la Bassane, donc créer un canal d'amenée + creuser un lac + restituer l'eau à l'entrée de Pondaurat, vers « Fiton », au profit des Sociétés de Chasse, Ecole, Fête... ».

Réponse donnée par le Commissaire enquêteur : ce projet soumis à la nomenclature des IOTA (loi sur l'eau) a très peu de chance d'aboutir car situé en zone inondable et zonage Natura 2000. La recherche d'un plan d'eau existant serait certainement mieux adaptée à la structure porteuse du projet.

➡ Pour compléter : la demande de Mr PUTCRABEY porte sur un parcours de pêche mais aussi sur la création d'un local permettant aux chasseurs de se réunir après les battues. Il serait donc opportun d'envisager la création de ce local en zone U à proximité d'équipements existants afin de bénéficier des réseaux (eau, électricité, assainissement collectif) mais aussi de parking. Les élus notent cette demande mais sont confrontés aux problèmes de l'emplacement (pas de foncier disponible) et du coût de la construction alors que d'autres locaux sont disponibles (salle du pont d'or, Club House ancienne Cantine).

⑧ Monsieur Berhault Henry propriétaire à « Chantemerle », parcelles n°156, 157, 159, 160 : « Voulait connaître le classement des parcelles ». (UB).

Thème B : Observations ayant trait à des coquilles sur les documents

③ Monsieur et Madame Leboulanger, propriétaires depuis 1985 à « Montageret Haut » :

« a. relèvent une anomalie dans le tracé et la qualification autour de leur maison d'habitation : classement simultané N et Nh de la parcelle 26 du cadastre.

➡ L'anomalie relative à l'erreur de classement au lieu-dit Mongeret sera rectifiée.

b. observent le classement de leur propriété en zone agricole A sur les plans et plus précisément en plantation de vignes (plan p.8 de la notice de présentation). Il n'existe aucune plantation de ce type depuis 1985 date d'acquisition (31 ans).

➡ Le classement de la propriété en zone A et plus précisément en plantation de Vignes sur la cartographie de la page 8 de la notice de présentation sera vérifiée et corrigée si nécessaire.

c. le classement en zone N de la partie Est en bordure de la RD225 entre deux constructions existantes classées Nh exclut toute possibilité de construction en bordure de route et une vente de la parcelle correspondante ce qui représente un préjudice certain.

d. Constatent que malgré de très importants travaux de rénovation des bâtiments de 1810 le caractère patrimonial n'ait pas été retenu, n'ayant eu aucun contact avec les bureaux d'études successifs intervenants sur le PLU.

f. Souhaitent être consultés par le prochain bureau d'études retenu par la communauté de communes ».

Thème C : Observations qui pourraient trouver une réponse au moment de l'élaboration du PLU intercommunal

① Monsieur Ballet Wonter, propriétaire des parcelles 21 et 53 : « Je suis venu vérifier que mon projet de bergerie sur la parcelle 53 en zone NI, soit inscrit dans le projet de changement du PLU. Pour la parcelle 21 dont une partie est en zone UA et une partie en NI, je déposerai un courrier pour une extension de la zone UA en haut du talus dans le cadre du changement du PLU intercommunal ».

➡ La modification de zonage ne peut être réalisée que par une révision du PLU et non par une modification. La demande sera examinée lors de l'élaboration du PLUi.

③ Monsieur et Madame Leboulanger, propriétaires depuis 1985 à « Montageret Haut » :

« a. relèvent une anomalie dans le tracé et la qualification autour de leur maison d'habitation : classement simultané N et Nh de la parcelle 26 du cadastre.

b. observent le classement de leur propriété en zone agricole A sur les plans et plus précisément en plantation de vignes (plan p.8 de la notice de présentation). Il n'existe aucune plantation de ce type depuis 1985 date d'acquisition (31 ans).

c. le classement en zone N de la partie Est en bordure de la RD225 entre deux constructions existantes classées Nh exclut toute possibilité de construction en bordure de route et une revente de la parcelle correspondante ce qui représente un préjudice certain.

➡ La modification de zonage ne peut être réalisée que par une révision du PLU et non par une modification. La classification d'un terrain en zone N et Nh permet des changements de destination, la création d'une seule annexe ou encore une possibilité d'extension mesurée d'un bâtiment. La zone Nh ne permet pas la création de nouveaux logements. Les zones U ont été identifiées en périphérie du bourg ou afin de conforter des hameaux existants où la capacité des réseaux et la défense incendie le permettaient.

d. Constatent que malgré de très importants travaux de rénovation des bâtiments de 1810 le caractère patrimonial n'ait pas été retenu, n'ayant eu aucun contact avec les bureaux d'études successifs intervenants sur le PLU.

➡ Le caractère patrimonial des habitations a été retenu dans le cadre de l'identification de bâtiments des zones A, il n'a pas été fait pour les habitations situées en zones Ah et Nh car les changements de destinations sont permis.

f. Souhaitent être consultés par le prochain bureau d'études retenu par la communauté de communes ».

➡ Un bureau d'étude prochainement désigné pour élaborer le PLUi, sera chargé de travailler avec une commission d'élus. Les documents seront présentés lors de réunions publiques et soumis à enquête publique. C'est lors de ces moments que les personnes intéressées pourront exprimer leur avis ou leur demande. La demande sera toutefois examinée lors de l'élaboration du PLUi.

④ Madame Decouard, propriétaire à « Le Conseiller » :

- « Venue vérifier l'identification des bâtiments 14 et 15.
- Question sur l'avenir des terres agricoles ?
- Des terrains classés en A peuvent-ils ou doivent-ils être exploités ? ».

➡ Les terres agricoles quelle que soit la zone pourront toujours être exploitées.

⑤ Monsieur Carrias David « Les Rifoulets » (propriétaire) : « Pourquoi les 111 et 124 sont-elles classées en N pour partie ? Je souhaite que ce zonage soit réétudié lors des prochaines études pour le PLUi ».

➡ Il y a eu un zonage en N pour permettre aux espaces Naturel de conserver leur vocation Naturelle et créer une zone tampon entre les habitations et les zones A. En modifiant le PLU et en ouvrant la possibilité aux habitations situées en zone N d'évoluer cette demande devient sans objet.

⑥ Madame Debes Sylvie à « Martin » (propriétaire et agricultrice) : « est gênée par le pastillage Nh car il mite les espaces agricoles et fait monter le prix du foncier, fait venir des gens qui ne connaissent pas la campagne, au niveau de « Les Bentéjacs » (au Sud).

A Martin, par le biais des héritages, le séchoir peut être vendu indépendamment de la maison et donc dévaloriser la maison (proximité des bâtiments).

Globalement, Mme Debes est opposée à l'aménagement de bâtiments agricoles, sauf si qualité de la construction ».

➡ Les élus notent la remarque.

Thème D : Observations ayant directement trait au présent projet

③ Monsieur et Madame Leboulanger, propriétaires depuis 1985 à « Montageret Haut » :

« a. relèvent une anomalie dans le tracé et la qualification autour de leur maison d'habitation : classement simultanément N et Nh de la parcelle 26 du cadastre.

b. observent le classement de leur propriété en zone agricole A sur les plans et plus précisément en plantation de vignes (plan p.8 de la notice de présentation). Il n'existe aucune plantation de ce type depuis 1985 date d'acquisition (31 ans).

c. le classement en zone N de la partie Est en bordure de la RD225 entre deux constructions existantes classées Nh exclut toute possibilité de construction en bordure de route et une revente de la parcelle correspondante ce qui représente un préjudice certain.

d. Constatent que malgré de très importants travaux de rénovation des bâtiments de 1810, le caractère patrimonial n'a pas été retenu, n'ayant eu aucun contact avec les bureaux d'études successifs intervenants sur le PLU.

➡ Cf réponse 3 d paragraphe 2c

f. Souhaitent être consultés par le prochain bureau d'études retenu par la communauté de communes ».

④ Madame Decouard, propriétaire à « Le Conseiller » :

- « Venue vérifier l'identification des bâtiments 14 et 15.
- Question sur l'avenir des terres agricoles ?
- Des terrains classés en A peuvent-ils ou doivent-ils être exploités ? »

⑥ Madame Debes Sylvie à « Martin » (propriétaire et agricultrice) : « est gênée par le pastillage Nh car il mite les espaces agricoles et fait monter le prix du foncier, fait venir des gens qui ne connaissent pas la campagne, au niveau de « Les Bentéjacs » (au Sud).

A Martin, par le biais des héritages, le séchoir peut être vendu indépendamment de la maison et donc dévaloriser la maison (proximité des bâtiments).

Globalement, Mme Debes est opposée à l'aménagement de bâtiments agricoles, sauf si qualité de la construction. »

➡ Les élus ont choisi d'offrir la possibilité d'aménager de bâtiments agricoles qui sans utilisation pourraient devenir un jour des ruines. Cette possibilité a été clairement affichée dans les objectifs du PADD : « Protéger et valoriser le patrimoine bâti agricole en permettant son évolution ».

⑨ Monsieur Manan Jean-Marie, propriétaire agriculteur à « Frézat » : souhaitait vérifier la prise en compte des bâtiments 12 et 16 mentionnés au projet de modification.

« Tout va bien, merci ».

➡ La loi LAAF et Macron autorisent le changement de destination des bâtiments agricoles situés en zone A, un recensement des bâtiments concernés a été fait avec les propriétaires lors d'une réunion avec le bureau d'étude chargé de la modification du PLU. La modification du PLU permettra le changement de destination des bâtiments identifié en zone A sous réserve de l'avis de la CDPENAF qui émet un avis conforme.

3.3 Questions complémentaires du Commissaire enquêteur

Les questions posées par le *Commissaire enquêteur* dans son PV de synthèse sont rapportées *en Vert*. Les réponses apportées au PV de Synthèse par la *mairie de Pondaurat* sont *en BLEU*.

➔ **1^{er} objectif de la procédure : les bâtiments agricoles en zone A**

Le document « liste des bâtiments admis à changer de destination » fait référence en p.4 à l'art. L. 123-3-1 ajouté par la loi Urbanisme et habitat et qui précisait que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole », en contrepartie d'un recensement précis des bâtiments concernés.

Après vérification sur legifrance.gouv.fr, et sauf erreur de ma part, l'art. L.123-3-1 du Code de l'urbanisme a été abrogé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 (V).

Question n°1 : Si tel est bien le cas (abrogation de l'article), comment justifiez-vous la sélection des 16 bâtiments admis à changer de destination ? et sur quel fondement juridique vous appuyez-vous pour légitimer la démarche ?

En effet, l'observation [③ d.] de M et Mme Leboulanger, qui ne sont pas agriculteurs et sont classés en Nh, pourrait alors trouver un nouvel écho ? Eux, comme d'autres, se sentent d'une certaine manière « discriminés » et « oubliés ».

➡ L'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) a bien abrogé l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme mais il a également modifié les dispositions de l'article L.123-1-5 à savoir :

- Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux

sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Par ailleurs, la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 (loi LAAF) a complété les dispositions de l'article L.123-1-5, à savoir :

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON) a également modifié les dispositions de l'article L.123-1-5, à savoir :

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dernièrement, suite à la recodification du livre 1er de la partie législative du Code de l'Urbanisme (Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015), l'article L.123-1-5 a été abrogé.

Il convient de faire référence à **l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**, qui dispose que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Question n°2 : Je vous remercie de préciser la méthodologie employée pour lister les bâtiments puis les critères ayant permis de les sélectionner.

D'autant que pour ces corps de ferme disséminés sur le territoire, certains sont classés en A, d'autres en Ah, d'autres en Nh, reflétant ainsi la nouvelle diversité des habitants de la campagne, qui ne sont plus, loin s'en faut, tous agriculteurs.

Cette nouvelle modification proposée au règlement du PLU a porté sur les bâtiments situés en zone A et Ah (pour le bâtiment n°10), sur la base d'un mouvement assez fort de certains agriculteurs.

➡ L'élaboration du PLU a duré 7 ans. Il y a donc eu une prise en compte des lois existantes et des possibilités offertes pour leur mise en place. Par réunion et informations dans les différents bulletins municipaux, les exploitants agricoles ont été consultés. Certains avaient identifié les bâtiments pouvant évoluer en vertu de l'article L123-3-1 abrogé aujourd'hui qui permettait une identification des bâtiments en zone A en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Seuls 10 bâtiments avaient été identifiés (dont une erreur sur le bâtiment 10 qui n'aurait pas dû être identifié car il est situé dans une zone Ah permettant le changement de destination du bâti).

Pendant cette période, les élus avaient également la possibilité de créer des secteurs de la zone N ou A d'où la création des zones Nh et Ah pour les habitants n'étant pas exploitants agricoles ou en passe d'arrêter une activité agricole sous peu.

Quelques temps après l'approbation du PLU, certains agriculteurs, n'ayant pas identifié leur bâtiment, se sont vu refuser leurs projets d'évolution de leur bâtiment.

Après avoir pris tous les renseignements auprès de la DDTM et la Sous-Préfecture et compte tenu des possibilités offertes par les lois LAAF et MACRON, les élus ont pris la décision de modifier le PLU.

La commission a réuni les propriétaires de bâtiments situés en zone A pour connaître leurs objectifs. Ceux-ci sont variés (création d'une annexe, très souvent une piscine, création de gîte touristique, création d'une véranda, d'un local professionnel pour le conjoint non exploitant...).

Beaucoup de ces demandes peuvent être obtenus par la loi Macron qui autorise les extensions et les créations d'annexes. Seuls 6 bâtiments supplémentaires ont été identifiés en fonction des demandes émises, du caractère architectural, de la desserte en réseau et du principe de précaution entre les habitats.

Question 3 : En lien avec la question 2, la procédure s'adressait-elle à des « bâtiments situés en zone A » ou à des « bâtiments situés en zone A et exploités par des agriculteurs » ?

Parmi les agriculteurs qui se sont déplacés pour me rencontrer lors des permanences, différents courants de pensée ont eu l'occasion de s'exprimer sur le thème général de la « ruralité » aujourd'hui. La préservation des espaces à vocation agricole semble une préoccupation partagée mais les façons de vivre sur l'exploitation sont plurielles. L'accès à une piscine pour les enfants est souvent évoquée, tout comme le conjoint qui ne travaille pas sur l'exploitation et souhaite également

trouver un espace de vie. Pour d'autres, la ferme doit rester le lieu du travail ; s'ouvrir à des rurbains est vécu comme de potentiels conflits d'usages et l'augmentation des prix du foncier, y compris en zone A, le rendant plus difficilement accessible.

➡ cf. réponse Question 2

Question 4 : Quelle définition de la ruralité souhaite porter Pondaurat ? et en quoi ce projet de modification du PLU s'inscrit dans cette définition ?

➡ Grace à des terres agricoles de grande valeur agronomique, la commune Pondaurat a la chance de compter encore une dizaine d'exploitations agricoles dirigées par quelques jeunes paysans.

Dans le cadre du PLU, les élus ont souhaité les soutenir en prenant deux décisions politiques fortes :

- Assurer la pérennité de l'activité agricole en évitant le développement des constructions dans les zones agricoles et naturelles et donc la consommation des espaces voués à l'agriculture.
- Mais dans le même temps, permettre aux agriculteurs d'accéder, comme les autres habitants de la commune, à un mode de vie diversifié tenant compte des contraintes économiques, sociales et familiales qu'ils peuvent rencontrer aujourd'hui.

➔ **2^{ème} et 3^{ème} objectifs : application et légalité du PLU en vigueur actuellement**

Le Commissaire enquêteur n'a pas eu de remarque ni de question.

3.4 Observations des personnes publiques et des organismes

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public pouvait donc y avoir accès au même titre que tous les autres documents.

Par ailleurs, le Commissaire enquêteur en a eu communication par courrier en amont de l'enquête et a donc eu la possibilité d'en prendre connaissance au même titre que tous les autres documents.

Les principaux points sont détaillés dans le tableau joint, établi en partie par G2C et la Mairie de Pondaurat et complété par le Commissaire enquêteur.

PPA	Avis	Détails de l'avis	Suite que la Mairie de Pondaurat souhaite donner
Suez Lyonnaise des Eaux	Avis sur bat changement de destination	Avis détaillé pour chaque bâtiment recensé dans la pièce 3.4 du PLU « liste des bâtiments admis à changer de destination » >> aucune contre-indication n'a été relevée. >> Le lieu nécessitant le plus de travaux serait le n°10 dans le secteur de Le Gris ; secondairement, il s'agirait du n°13 secteur Velpauret ouest.	/
Régie électricité	Avis sur bât changement de destination	Avis détaillé par secteurs : . St Martin, Bruhon, Frézat, Conseiller : pas de remarque . Partout ailleurs : travaux à prévoir	/
CDPENAF	Favorable avec observations	1 - la doctrine tolère des extensions de 30 % et des annexes de 50 m ² 2 - maintien des STECAL ? supprimer les STECAL et procéder à l'identification des bâtiments en zone A et N	La commune souhaite conserver les règles présentes dans le PLU actuel et les harmoniser sur l'ensemble des zones N et A du PLU : 40% pour les extensions et 60 m ² pour les annexes. Les STECAL sont maintenus (zone Ah et Nh).
SCOT	Avis favorable	Résultat du vote : 12 voix pour l'avis favorable avec observation, 0 voix contre, 1 abstention Le bureau salue la démarche de recensement des bâtiments, qui permettrait de lutter contre la vacance et maintenir une dynamique sur le territoire.	/
SIAEPA BASSANNE DROPT GARONNE	Avis sur bât changement de destination	Propositions de modification de rédaction	Prise en compte par le projet de modification : ok
Chambre d'agriculture	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations	1 - l'usage des bâtiments identifiés doit être encadré et se limiter aux usages d'habitat et hôtelier (permet d'assurer la diversification agricole tout en ne compromettant pas l'activité agricole.) 2 - fixer un seuil minimal de surfaces à ces changements de destination. 3 - vérifier le classement des élevages afin de porter le périmètre à 100 m.	Cette modification sera prise en compte Cette demande doit être étudiée pour évaluer les incidences sur les projets de changement de destination Ces éléments seront vérifiés et intégrés dans la notice

PPA	Avis	Détails de l'avis	Suite que la Mairie de Pondaurat souhaite donner
		<p>4 - épandages : vérifier le principe de précaution afin de porter la zone d'exclusion à 100 m.</p> <p>5 - hauteur des bâtiments : mode de calcul à préciser sur les zones A et N</p>	<p>Ce point est détaillé dans le règlement</p>
Conseil Départemental	Avis avec remarques	<p>1 - environnement : limitation de la hauteur des clôtures à 1 m contre 1,80 m prévus serait de nature à favoriser l'inscription de nouvelles constructions dans les paysages et faciliter leurs intégrations à proximité des constructions vernaculaires</p> <p>2 - eau potable et assainissement collectif : station de suivi de la qualité de la rivière la Bassanne ?</p>	<p>le mode de calcul sera précisé "en tout point du bâtiment" pour les bâtiments agricoles et "à l'égout du toit" pour les annexes</p> <p>la règle de hauteur maximale à 1,8 mètres est conservée, ce qui n'exclut pas la possibilité de réaliser des clôtures à 1 mètre.</p>
SDIS		<p>DES SECTEURS NE SONT PAS DESSERVIS EN DFCI (cf courrier du SDIS)</p>	<p>Des informations seront récupérées auprès du Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique de la Bassanne.</p> <p>Au regard des avis émis par les gestionnaires de réseaux, une analyse précise sera réalisée. Il se peut qu'en fonction du niveau de desserte en réseaux de certains bâtiments, le changement de destination soit refusé.</p>
INAO	Avis favorable	<p>Pas de remarques</p>	<p>/</p>
		<p>1 - compléter la notice - la modification porte aussi sur la zone NI (réalisation d'abris pour animaux- emprise au sol à régler)</p> <p>2 - apporter des modifications au règlement</p> <p>a - réalisation d'annexe en zone A et N (mise en cohérence de l'ensemble des articles relatifs aux implantations et aspects extérieurs.)</p> <p>b - identification du bâtiment situé au secteur le Gris à exclure puisqu'il est déjà en STECAL Nh</p> <p>3 - Changement de destinations de bâtiments existants</p> <p>a - 6 bâtiments supplémentaires et non 16</p> <p>b - le projet ne stipule pas la nature des projets envisagés</p>	<p>Ces précisions seront apportées à la notice.</p>
DDTM	les imprécisions et le manque d'arguments du fondement des règles fragilisent la procédure		<p>Le règlement de la zone A sera précisé en permettant les constructions en bois pour les annexes pour que cela soit harmonisé avec l'ensemble des zones du PLU</p> <p>cette modification sera prise en compte</p> <p>cette modification sera prise en compte</p> <p>Pas de projets clairement identifiés à ce jour. Pas de suite à donner</p>

PPA	Avis	Détails de l'avis	Suite que la Mairie de Pondaurat souhaite donner
		<p>c - justifier la préservation et la pérennisation du bâti agricole tel qu'il a été énoncé dans le PADD</p>	<p>des justifications seront apportées en précisant le type de destinations autorisées (habitat et hôtellerie) dans un objectif de diversification de l'activité agricole</p>
		<p>d - les autorisations d'urbanismes liées au changement de destination seront soumises à l'avis de la CDPENAF</p>	<p>OK</p>
		<p>4 - extensions et annexes en zone A et N</p>	
		<p>a - indiquer que cette possibilité ne sera offerte qu'une seule fois</p>	<p>Non : la date d'approbation de la modification du PLU sera la date de référence pour faciliter l'application de la règle.</p>
		<p>b - les règles d'implantation ont été définies de manière générale et ne permettent pas de prouver qu'il n'y a pas d'atteinte à l'activité agricole.</p>	<p>les règles d'implantation définies dans le projet de modification du PLU permettent de limiter le mitage (20 m autour du bâtiment principal) et ainsi d'assurer une meilleure intégration dans le paysage. Il ne paraît pas réaliste de définir pour chaque bâtiment en A et N les possibilités d'extension ou d'implantation des annexes. Cela sera discuté au cas par cas lors de l'instruction des permis.</p>
		<p>c - surfaces des extensions et annexes trop importantes (cf. doctrine CDPENAF) + pas de seuil maximum</p>	<p>La commune souhaite conserver les règles présentes dans le PLU actuel et les harmoniser sur l'ensemble des zones N et A du PLU.</p>
		<p>5 - Tableau de concordance des références au Code de l'urbanisme</p>	<p>ce n'est pas l'objet de la présente modification</p>

3.5 Conclusion générale

Déroulement général : L'analyse des dossiers soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements complémentaires fournis (mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse), les reconnaissances effectuées par le Commissaire enquêteur, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes, sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Document complémentaire : néant.

Modification du projet en cours d'enquête : néant.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public des dossiers et des registres d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur en mairie de Pondaurat, aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés et ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le Commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et, ainsi, **pouvoir émettre sur ce projet de modification du PLU de Pondaurat un avis fondé**, qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur", joint à la suite du présent rapport.

Fait à BARSAC, 7 aout 2016

Céline PADIAL

Commissaire enquêteur

Handwritten signature of Céline PADIAL in black ink, consisting of the name 'Céline PADIAL' and a stylized monogram 'CP' below it.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet soumis à enquête est la **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, sur la commune de **Pondaurat (33)**.

Par décision n° E16000076/33 du 11 mai 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Madame Céline PADIAL, en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête publique unique.

Madame Céline PADIAL a explicitement déclaré n'être aucunement intéressée à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

Déroulement de la procédure

La commune de Pondaurat élabore son PLU depuis 7 ans, ce qui l'amène régulièrement à réaliser des ajustements et des modifications, pour prendre en compte les attentes des habitants, les évolutions de la réglementation, améliorer l'applicabilité du document...

Ce projet, dont les grandes lignes sont rappelées ci-dessous, et les pièces associées (dont avis des personnes publiques associées) ont été mis à l'enquête publique durant 32 jours, du 17 juin au 18 juillet 2016.

Rappel des grandes lignes du projet

La **modification** du PLU de Pondaurat portait sur **3 axes** :

- AXE 1 : les possibilités de **modifications de bâtiments en zone A** par :
 - o une **identification** des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en lien avec les objectifs du PADD et les possibilités offertes par le Code de l'urbanisme,
 - o la nécessité de modifier le **règlement** du PLU en zone A pour pouvoir procéder à des extensions mesurées de bâti ;
- AXE 2 : la **mise à jour du document sous un aspect juridique** afin de relever et supprimer d'éventuelles dispositions illégales ;

- AXE 3 : apporter la **réponse aux points A) et D) du courrier de la Sous-Préfecture** en date du 17 juillet 2013 (voir en annexe 5) avec :
 - o Point A) : apporter des précisions concernant **l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif** et le dimensionnement des dispositifs de **défense incendie**,
 - o Point D) : la réécriture de l'art. 2 des zones Nh **pour figer le seuil de la superficie de plancher initiale** à apprécier dans le cadre d'une demande d'extension.

Il convenait donc de procéder à une enquête afin de consulter le public au sujet de ce projet dans sa globalité, bien que seule la question de l'identification des bâtiments admis à changer de destination ait présenté un intérêt ouvertement perçu et exprimé (Axe 1) par la population.

En effet, une première modification avait porté sur 10 bâtiments (dont les propriétaires avaient répondu à l'invitation de collaborer lancée par la Mairie). Mais par la suite, d'autres voix se sont fait entendre lorsqu'elles ont mieux perçu l'intérêt de la démarche ; une nouvelle modification de PLU a donc été engagée (objet de la présente enquête).

Rappel des éléments de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme à la réglementation applicable, avec notamment 4 permanences (dont 1 le samedi matin et 1 le lundi matin) réparties sur 32 jours d'enquête.

Un registre a été mis à disposition en Mairie de Pondaurat et au siège de la Communauté de commune à La Réole. Seul le registre ouvert en mairie, siège de l'enquête, a été renseigné et uniquement lors des permanences assurées par le Commissaire enquêteur (9 observations).

Bien que située hors du périmètre de l'enquête, il me semble important de souligner l'opportunité de la réunion d'information organisée par la Mairie, la veille du 1^{er} jour d'enquête. Elle a permis de poser les jalons de l'enquête, répondre aux questions les plus larges, mais également susciter l'intérêt de la population au-delà des personnes concernées par le recensement de bâtiments.

Ainsi, le Commissaire enquêteur :

Considère que :

- la présentation du projet le 25 mai 2016 (réunion de cadrage) et celle du 16 juin 2016 (réunion de présentation publique),
- l'étude du dossier et des divers documents mis à sa disposition, notamment les avis des personnes publiques associées,
- les observations formulées par le public et les échanges engagés,
- le mémoire en réponse de la Mairie de Pondaurat au PV de synthèse du Commissaire enquêteur,

lui permettent de prendre une position motivée sur ce projet.

Estime que :

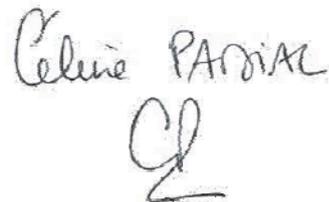
- l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- l'information du public a été réalisée de manière très satisfaisante, par un affichage adapté, suffisant et contrôlé, la présentation en réunion publique et la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune,
- les deux insertions de l'avis d'enquête publique diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige, ainsi que sur le bulletin municipal n°70 et le site internet de la commune,
- le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions satisfaisantes,
- le projet présenté permet concrètement de répondre à l'ensemble des questions posées, notamment :
 - o ponctuellement, mais de manière équitable et cohérente, à la question des 6 bâtiments supplémentaires ouverts à la possibilité de modification de l'usage en zone A ; en effet, la méthodologie a été correctement explicitée par la Mairie, notamment dans les réponses aux questions du commissaire enquêteur, posées dans le PV de synthèse,
 - o aux aspects de mise à jour des références réglementaires, suite à la promulgation des lois ALUR, Macron, etc., par la modification/la suppression des lignes concernées tout au long du document,
 - o aux aspects techniques soulevés par les points A) et D) du courrier de la Sous-Préfecture, traduits effectivement dans le règlement et conformément aux rédactionnels qui avaient été suggérés par les services (voir notamment le tableau de synthèse des avis des PPA dans le Rapport du Commissaire enquêteur, au § 3.4).

Recommande que :

- La modification du document d'urbanisme ne soit pas l'unique possibilité de réponse apportée aux habitants. En effet, le PLU actuel est très marqué par des « vagues successives » d'attentes locales, se traduisant par des pastillages aux formes variées (zones Nh, Ah, ... en limite de bâti, en limite de parcelle, en arrondi...). Ces « remèdes » du passé, qui ont permis d'accéder ponctuellement aux attentes immédiates de « personnes », ont généré des zonages désormais vécus comme inégalitaires à l'échelle du territoire.
- La prochaine élaboration du PLUi soit l'occasion d'échanges plus approfondis sur la définition de la Ruralité et l'expression qu'elle doit trouver dans le PADD notamment, pour traduire une vision du Territoire sur le moyen et le long terme.

En conclusion, le Commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la présente modification du PLU de Pondaurat.

Fait à BARSAC, le 7 août 2016
Céline PADIAL
Commissaire enquêteur



-o0o-

