

Débat du Projet d'Aménagement de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Préambule :

Alain Lorenzelli, Président :

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable reprend l'objectif de réduction de 50% car c'est la loi, et s'applique sur l'ensemble des communes.

Patrice Dufau, VP à l'urbanisme :

Le PADD a été débattu dans diverses réunions avec les élus, et la population.

Le débat du PADD à Albret Communauté est une obligation réglementaire, ainsi que dans tous les Conseils Municipaux.

Le projet du Territoire est ambitieux et devra se faire avec de fortes contraintes réglementaires.

La parole est laissée à Métaphore pour présenter le PADD.

-Présentation du PADD par Métaphore –

A l'issue de la présentation, la parole est laissée aux élus pour échanger sur les éléments présentés.

Echanges portant sur la consommation foncière :

Jean de Nadaillac, Maire de Poudenas :

Je comprends qu'il faut suivre la loi mais il ne faudra pas en profiter pour éteindre les petites communes. Il y a une limite de réduction des surfaces constructibles au-delà de laquelle on ne pourra pas aller, pour ne pas mettre en péril les communes.

Patrice Dufau, VP à l'urbanisme :

Nous sommes conscients de ce problème. Il faut réduire les surfaces. Des communes, comme Nérac ont déjà fait ces efforts de modération de l'espace. Il faudra réfléchir à des actions pour réhabiliter les logements vacants, qui est une priorité de l'Etat. Il faut économiser les surfaces à bâtir. Il y aura de moins en moins de terrains de 5000m² pour l'implantation d'une maison. C'est le rôle des élus d'appliquer les contraintes que l'on nous impose.

Alain Lorenzelli, Président :

On n'a pas le choix, et cet objectif de réduction de 50% se base sur ce qui a été réellement construit ces dernières années.

Pour preuve, nous disposons de 800Ha constructibles dans nos documents d'urbanisme actuels, et nous n'en avons consommé que 241Ha en 10 ans.

Bruch possède 30 % de logements vacants.

On scie la branche sur laquelle nous étions assis, car on avait beaucoup de surfaces constructibles qui ont été peu utilisées.

Il faudra que tout le monde fasse des efforts au niveau des surfaces constructibles, et ces efforts ne se feront pas uniquement au niveau de l'habitat, mais également au niveau de l'activité économique.

Il va falloir expliquer à certains de nos administrés que leurs terrains ne seront plus constructibles. Il faut trouver les moyens de se pénaliser le moins possible.

Jean-Pierre Suarez, Maire de Pompiery :
Tout d'abord je remercie le Président d'avoir envoyé la lettre d'information qui nous permettra d'expliquer à nos administrés que leurs terrains ne seront peut-être plus constructibles dans le futur PLUi.
Ma question est : Est-ce que la surface constructible des PLU communaux sera remise en question dans le futur PLUi ?

Alain Lorenzelli, Président :
Oui.

Jean-Pierre Suarez, Maire de Pompiery :
La loi est la loi mais le PLU de Pompiery est récent, et avec la crise traversée ces 2 dernières années peu de projets ont été réalisés. Il faut tenir compte du contexte économique. Les gens n'ont pas bâti durant la période de COVID.
Je pense qu'un terrain constructible depuis 3 ans n'est pas condamnable...
La construction d'une maison demande une réflexion longue (financement, décision, prêt bancaire, etc).
Ma commune n'a pas de foncier, je n'ai aucun logement vacant, et si les terrains actuellement constructibles venaient à disparaître, ce serait condamnable.

Alain Lorenzelli, Président :
Certains PLU sur notre territoire sont très récents (2,3 ans). Avant les PLU il y avait des cartes communales qui présentaient déjà certains de ces terrains comme constructibles, donc certains terrains constructibles dans les nouveaux PLU sont en réalité constructibles depuis plus de 10 ans.
Quand on arrivera à l'analyse à l'échelle de la parcelle, nous tiendrons compte de ces éléments. Il faudra étudier les situations au cas par cas.

Jean-Pierre Suarez, Maire de Pompiery :
Nous avons des terrains qui sont actuellement constructibles et qui ne seront jamais construits, est ce qu'on pourra les transférer ailleurs ?

Alain Lorenzelli, Président :
Il n'y a pas de transfert de zones constructibles, il y a des zonages qui seront réalisés dans le cadre des possibilités réglementaires.

Jean-Pierre Suarez, Maire de Pompiery :
Il y a eu de nombreuses incohérences dans le PLU de ma commune, et je souhaiterais pouvoir déplacer ces surfaces dans des zones où un développement est possible.
De façon à ce que le village vive ! Sinon le village va mourir !

Patrice Dufau, VP à l'urbanisme :
La Mairie doit réaliser des aménagements sur les terrains qui seront classés comme constructibles (équipements publics : réseaux, DECI, etc..), donc il faut prévoir les investissements correspondants. Les choix vont être douloureux. Il y aura des échanges à venir sur le sujet.

Valère Tonin, Maire de Barbaste :
On regrette que l'Etat traite nos territoires ruraux comme il traite les grandes métropoles.

Alain Lorenzelli : On est d'accord.

Echanges portant sur la réhabilitation de logements vacants :**Didier Soubiron, Maire de Sos :**

Ma commune possède beaucoup de logements vacants. Certains logements ne peuvent pas être réhabilités car les problèmes de succession durent sur plusieurs années.

Il faudrait que l'Etat mette en place des outils pour pouvoir intervenir.

Alain Lorenzelli, Président :

C'est effectivement un vrai problème. La loi SRU a mis en place depuis déjà des années des outils pour que les communes puissent racheter ces biens Etablissements Publics Fonciers, que nous commençons à peine à utiliser.

La loi 3DS renforce la loi SRU à 10ans.

Jean-Louis Molinie, Maire de Buzet-sur-Baise :

Cette problématique concerne beaucoup de biens. Ce dispositif permet de se baser sur une expertise de la valeur du bien avec dédommagement des membres de la succession.

Conclusion :**Patrice Dufau, VP à l'urbanisme :**

Pour finir sur une note positive, notre territoire a des atouts, notre objectif est ambitieux. On doit y arriver. Tout le monde doit travailler. On va subir les contraintes, c'est le rôle des élus d'expliquer cela à nos concitoyens.

Alain Lorenzelli, Président :

Je rappelle que ces débats doivent également avoir lieu dans les conseils municipaux. Mes services, moi-même et également le VP à l'urbanisme pourront vous accompagner.

Nicolas Choisnel, Maire de Moncrabeau :

Serait-il possible d'avoir le support présenté ce soir ?

Alain Lorenzelli, Président :

oui.

S'il n'y a pas d'autres questions, nous pouvons considérer que le débat du Projet d'Aménagement de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de l'Albret a eu lieu.