

**COMPTE RENDU****réunion Personnes Publiques Associées n°4.**

25 février 2014. matin en mairie

**objet :** **projet de règlement, document graphique et trame réglementaire**

document présenté joint en annexe

**participants :** cf émargement p4

Mr le maire accueille les participants. Le bureau d'études présente le projet de règlement, document graphique et trame réglementaire tels qu'ils ont été avancés en fonction de l'évolution législative.

**Bureau d'études**

Compte tenu des évolutions du code de l'urbanisme (Grenelle 2) la répartition des zones naturelles et agricoles a été précisée. Les zones U et AU n'ont pas changé. Pour ces zones N et A, il est proposé :

- un secteur agricole protégé (Ap): il prend en compte notamment le réseau d'irrigation agricole, mis en relief par le diagnostic agricole de l'ADASEA.
- un secteur naturel protégé (Np) correspondant à la trame verte, massifs boisés au sein desquelles aucune construction n'est possible.
- des secteurs A qui correspond aux exploitations agricoles existantes de façon à permettre leur développement.
- des secteurs Ah et Nh : une extension limitée du bâti existant en Nh, et dans les secteurs Ah une ou deux constructions nouvelles possibles.

Ces perspectives de développement conformes au PADD.

- l'objectif de protection des terres agricoles du PADD bien repris.
- la protection des espaces naturels est affirmée. Les grands ensembles boisés nord-ouest et sud-est reliés par quelques massifs intermédiaires de la trame verte, et les vallées et zones humides de la trame bleue, sont concernées par des zones protégées agricoles ou naturelles. Le sur-zonage n'est pas nécessaire.
- au regard de l'ancien POS, les zones U sont fortement réduites.
- les 64 habitations potentielles du PADD sont recentrées autour du Bourg, des Encabanes et de Cougnac.
- les hameaux sont confortés au sein des zones Ah.

**Question d'un conseiller municipal**

Les Ouillères : suite à la remarque en réunion avec les élus en décembre, le zonage a été modifié, les parcelles transférées en agricole A.

**DDT. Mme Delbarry**

Remarques sur la définition des zones présentée:

-en Ap : le projet de règlement prévoit "pas de constructions nouvelles sauf services publics". Il reste à prendre en compte la station d'épuration de Combe Fraîche et quelques maisons d'habitations qui subsistent sur le projet de zonage. Par ailleurs des constructions nouvelles sont à localiser.

Cette zone Ap correspond notamment aux parcelles d'enjeux identifiées par l'ADASEA.

-sur le Ah : pas de maisons neuves en Ah, ce n'est pas le but de ces zones. Avec la loi ALUR, toutes les constructions en N et A vont passer en commission de consommation des espaces agricoles.

-en Nh : des parcelles très importantes apparaissent en Nh dans les corridors écologiques. Le projet de règlement limite l'implantation des annexes, aussi le zonage peut prendre en compte cette seule zone d'extension.

- en zone A, les changements de destination doivent être repérées.

Réponse : la zone A étant dédiée exclusivement à l'activité agricole, il n'y a pas de changement de destination a priori envisagé.

Les périmètres de protection des bâtiments agricoles ont été identifiés, basé sur le diagnostic agricole.

Précision : les piscines sont interdites en zone A car non nécessaire à l'agriculture. Si nécessaire, il faut pour cela zoner en Ah autour de l'habitation.

Conclusion : identifier avec les exploitants agricoles ce qui est résidentiel à l'intérieur des zones A, et accueillir éventuellement des piscines.

#### -zonage des hameaux

Pour certains hameaux le choix des zonages doit-être explicité dans le rapport de présentation, ou bien le projet de zonage pourra être homogénéisé.

Réponse : le territoire communal présente deux types d'implantations traditionnelles des hameaux : distendue côté bourian et groupée côté périgourdin. Par souci d'équité, le projet de zonage permet un peu de construction sur l'ensemble de ces hameaux.

MmeDelbarry précise que dans certains cas ce ne sont pas des hameaux constitués, mais des maisons neuves juxtaposées. Et la loi devient très restrictive par rapport à l'agriculture.

Réponse : il faut bien recoudre des coups partis et trouver une certaine cohérence par secteur.

-zone du Périé : mettre la parcelle construite en 1AU afin de garantir la mise en œuvre de la traverse de desserte de ce secteur, même si la parcelle est équipée. Les sorties sur la route départementale sont à proscrire. Faire apparaître les emplacements réservés.

-la BorieHaute : il est proposé d'avoir deux tranches de développement. La partie basse en Ub et la partie supérieure en AU fermée malgré les réseaux, de manière à équilibrer le potentiel de développement du PADD.

Pour MmeDelbarry, ce n'est pas compatible car il y a les réseaux. Les zones 2AU doivent être incluses dans le potentiel de développement. La DDT propose de le fermer directement et de jouer sur les taxes : terrains constructibles non bâti.

#### -débat lotissement-hameaux

Mr le maire précise de nouveau la situation de ce lotissement réalisé depuis plus de dix ans. Les terrains sont mis en vente à des prix prohibitifs pour le marché local. Mais ce lotissement a été autorisé et il faut composer avec. Bloquer une évolution des hameaux du fait de ce lotissement semble stupide. Le STAP, rencontré en septembre, partage cette volonté de permettre une évolution des hameaux anciens.

MmeDelbarry : le développement des hameaux anciens n'est pas remis en cause. Ce qui est dit c'est que dorénavant en Ah chaque dossier devra passer en commission systématiquement. Des secteurs très agricoles au sein desquels la cohabitation entre agriculteurs et néo-ruraux peut être gênante. Il ne s'agit pas d'architecture mais de protection de l'espace agricole.

Mr le maire : il existe déjà des constructions récentes, un renforcement ponctuel ne va pas pénaliser l'agriculture. Un conseiller municipal souligne qu'il vaut mieux combler les petites parcelles résiduelles qui n'ont plus de potentiel agricole.

MmeDelbarry : les différents hameaux, constitués ou non, ne sont pas tous au même niveau.

Le débat se poursuit sur ces différentes situations.

Pour Mr le maire, il faut à la fois répondre aux constructions aujourd'hui dans les hameaux, et voir des secteurs d'avenir.

**DDT : les différents points à préciser dans le rapport de présentation**

- la défense incendie : maintien en pression du réseau d'irrigation agricole.
- le diagnostic numérique.
- les zones 2AU : avec la loi ALUR, il faudra bien prouver que les zones U, 1AU sont construites, avant d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.
- le projet de zonage présente une hausse de la zone agricole, supérieure à la SAU, mais en baisse par rapport au POS : à justifier.
- si Nh constructible : le règlement devra préciser la densité, les hauteurs, etc...
- rappel : en zone A, les piscines sont interdites car non nécessaires à l'agriculture. Donc identifier les secteurs en Ah où ces piscines sont autorisées, mais pas de constructions nouvelles .
- les secteurs Nh pourraient recevoir des constructions nouvelles, mais la loi ALUR va rendre cela exceptionnel, avec un passage en CDCA.

**Bureau d'études :**

Par la situation initiale de l'urbanisation de la commune, nous sommes avec un "pastillage" important. Il faut y trouver des solutions. Pour la DDT cela ne doit pas gêner l'agriculture. Il faut souligner que le développement prévu se concentre à 70% autour du bourg et des Encabanes-Cougnac. Le renforcement des hameaux est ponctuel. L'essentiel du développement est en site inscrit. L'intégration du bâti neuf sera pris en compte dans le règlement.

En conclusion du débat, deux points importants doivent être solutionnés :

- le statut de la Borie Haute,
- et les secteurs Ah.

**Conseil Général** : les prescriptions architecturales sont-elles différentes dans et en dehors du site inscrit ?

Le site inscrit forme la colonne vertébrale de la commune, avec le bourg et Cougnac dont la valeur est importante. Les règles de base ont été convenues avec le STAP : un volume simple bien orienté et compact, encourageant deux niveaux (R+1 ou R+combles). Les règles sont renforcées en UA et pour les hameaux sur le principe de positionnement et d'accroche aux voies. Pour information, ces règles correspondent au cahier des charges de l'opération "maison en bouriane", initiée par le pays.

Une pente de 100% minimum pour les toitures sur l'ensemble de la commune, avec un renforcement en zone Ua.

**La chambre d'agriculture** : Les zones agricoles constructibles sont trop limitées, et ne permettent pas d'installations nouvelles. Même s'il faut protéger les secteurs irrigués, le zonage devrait-être retravaillé. Pour exemple, l'installation récente de l'élevage de canards. MmeDelbarry : on peut très vite arriver à un blocage de l'agriculture. Les zones N qui peuvent accueillir des constructions agricoles, sont limitées de fait par la présence des zones habitées.

Le bureau d'études : ce zonage a été fait sur la base du diagnostic agricole de l'ADASEA et en concertation avec les agriculteurs. Les secteurs Ap sont des terres irriguées qui doivent être préservées.

MmeDelbarry : pour les secteurs Nh, la délimitation du zonage doit être homogénéisé (à la parcelle ou bien la seule partie constructible), en précisant bien les questions liées à l'extension du bâti. La rédaction du règlement est importante. Il faut être pédagogue dans ce que l'on veut interdire ou autoriser.

**conclusion**







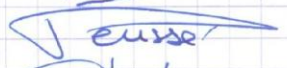
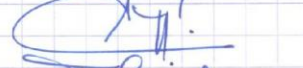




Mr le maire remercie l'ensemble des participants. La prochaine réunion aura lieu après les échéances électorales.

PAYRIGNAC. 46

révision du POS. élaboration du PLU.

réunion PPA. 25 février 2014.

emargement.

MAURY Jean Claude	mairie St Giry Madelon	
BELLY Yvon	mairie adjoint Payrignac	
BAUDES Magali	CG 46	
CAPY Gilles	2 <sup>e</sup> Adjoint Payrignac Architecte Urbaniste	
SOUZZAT Jean-Michel	conseiller municipal	
PELLET Francis	conseiller Municipal	
PÉRISSE Julie	CA 46	
D'HOOGHE Sonia	Mairie de Gourdon (PLU)	
PLEMPON Céline	Peys Bourlanc	
DELBARY Nathalie	DDT 46 / planification	
LAFAGE Lucien	Maire de Payrignac	
BOUCHÉ Gaëlle	Architecte BE	

magali.baudes@cg46.wanadoo.fr.  
@ CG46.fr