

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

3 octobre 2014. après-midi en mairie

objet : **projet de rapport de présentation**
projet de règlement, document graphique et écrit
documents présentés joints en annexe

participants : cf émargement p3

Mr le maire accueille les participants.

Il fait part de l'ensemble des démarches entreprises par le nouveau conseil, compte tenu des évolutions législatives, pour poursuivre l'élaboration du document tel qu'il a été avancé par l'ancien conseil.

Ces derniers mois ont permis une phase de négociation entre le conseil municipal, les services de l'Etat, et le bureau d'études.

La loi ALUR de mars 2014 a renforcé la non-constructibilité des zones N et A. Cependant le vote récent de la loi d'avenir pour l'agriculture y rend prochainement les extensions possibles.

Ceci permet d'envisager une finalisation du projet de PLU pour l'arrêter en fin d'année.

Bureau d'études

Compte tenu de ces évolutions et de la durée de l'élaboration, le bureau d'études propose un rapport de présentation synthétique pour reprendre l'enchaînement du dossier.

Le document présenté est joint en annexe, ainsi que les OAP, le projet de zonage et de règlement.

Questions et remarques

-la définition de "extension" en zone N : aucun pourcentage ne sera mentionné dans le règlement.

-le SRCE les continuités écologiques et la ZA de Cougnac : le règlement de la zone Ue prévoit la plantation de larges bandes boisées entre les lots pour favoriser ces continuités.

-le nombre de lots sur le lotissement la Borie Haute doit-être précisé, les chiffres ne sont pas cohérents d'un tableau à l'autre. Plus globalement tous les chiffres sont à vérifier (zones 1AU etc..)

-le bilan de consommation d'espace des années antérieures n'apparaît pas. Il est indispensable.

-le classement en Ue pour la zone d'activités de Cougnac, qui pourrait être en AU. Pour la partie commerciale il pourrait s'agir de 2AU.

La CCQB, au vu de la conjoncture, envisage un aménagement par lots sous forme de déclaration préalable plutôt qu'un permis d'aménager. Pour la partie commerciale, l'aménagement du carrefour avec un tourner à gauche doit-être réalisé avant l'urbanisation. S'agissant du Conseil général et de la Communauté de communes, les travaux de ces 2 opérations seront menés de pair, justifiant ainsi un classement 1AU qui est important pour la CCQB. En effet, il lui faut être très réactive lorsqu'une opportunité économique se présente.

-les secteurs Ap (agricole protégé) sont importants. Ils peuvent être un obstacle à l'installation de nouveaux agriculteurs.

Le zonage a été élaboré sur la base du diagnostic de l'ADASEA. Plusieurs modifications ont été apportées, récemment encore, suite aux rencontres des élus avec les agriculteurs. Il semble bien correspondre aux besoins locaux, et aux capacités de la commune compte tenu des réseaux. Par ailleurs, des possibilités existent à travers le règlement en zone N qui admet des constructions agricoles.

-une nouvelle activité (entrepôt) est prévue aux Vitarelles. Il convient de classer les parcelles en Ub.

-les zones à urbaniser sont toutes prévues ouvertes. La DDT souligne le risque de ne pas tout pouvoir mener de front.

Un élu souligne qu'une opération de logements locatifs est envisagée au Champs, au-dessus de l'étang.

-le PADD prévoit 1.500m² par logement. Il s'agit d'une moyenne. Une densification à 700m² par logement serait intéressante pour les zones AU à proximité du bourg.

-sur la rédaction du règlement, des précisions à porter :

article 8 : 8m maximum de la construction principale

retenir la formule "voies ouvertes à l'usage public"

article 9 : préciser les exhaussements

article 11 : la teinte des menuiseries

un croquis sur la composition des façades serait plus explicite que la phrase...

-préciser la possibilité d'extension en zone A, à l'identique de la zone N.

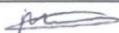
conclusion

Mr le maire précise qu'une prochaine réunion publique de concertation aura lieu d'ici un mois, avant l'arrêt du PLU par le conseil municipal en fin d'année.

Il remercie l'ensemble des participants pour leur contribution tout au long du dossier.

Nota :

Suite à la réunion, les élus souhaitent pouvoir inclure en zone 1AU, des parcelles situées à l'est du bourg et en jonction avec le Ségala (parcelles 1318 et 1404). Ces parcelles étaient classées en zone U du POS. Une opération type EPAD ou logements locatifs est envisageable.

commune de PAYRIGNAC.46. révision du Plan d'Occupation des Sols-élaboration du Plan Local d'Urbanisme réunion Personnes Publiques Associées: présentation du projet de PLU vendredi 3 octobre 2014		
organisme, représenté par	signature	courriel
Direction Départementale des territoires Sébastien TRUQUET		sebastien.truquet@lot.gouv.fr
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine		
Conseil Général du Lot		
Communauté de communes Quercy- Bouriane François CAZES		ccqb_f.cazes@orange.fr
syndicat mixte du Pays Bourrian		
Chambre d'Agriculture Christophe ROGER		christophe.roger.fdl6@orange.fr
Chambre de Commerce		
Chambre des Métiers		
GOURDON Sonia d'HOOGHE		Sonia.dhooghe@gourdon.fr nathalie.denis@gourdon.fr
SAINT-CIRQ-MADELON		
MILHAC		
ANGLARS-NOZAC		bazinserge46@orange.fr
LEOBARD BOUYGUES Christian.		46300 LEOBARD
NABIRAT		
Service Départemental d'Incendie et de Secours.		
SAUR BORDES		
Fédération Départementale d'Electricité du Lot		
Conseil Régional Midi-Pyrénées		
INAO Institut National des Appellations d'Origine		
DREAL Midi-Pyrénées		
ADASEA		