



PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 NOVEMBRE 2013

PRÉSENTS : GÉRARD GRAS, JEAN-PIERRE COUDERC, DOMINIQUE SOULIÉ, SYLVIE BACH, CHRISTIAN DELBUT, GISÈLE DESTRUËL, JEAN-LOUIS PARISE, AIMÉ SABOT ET CHRISTEL SEVERAC
ABSENTS : SHEILA ANTAKI ET ILHAM SOUMMER

OBJET : ORGANISATION DU DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE LA COMMUNE DE MAXOU

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que le code de l'urbanisme prévoit, dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'obligation de tenir un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU en vue de l'arrêter (article L.123-9 du code de l'urbanisme).

Monsieur le maire explique que le débat sur le PADD constitue la seconde grande étape de l'élaboration du PLU, après l'élaboration du diagnostic de la commune. Il précise que c'est sur la base de ce diagnostic que le PADD est élaboré.

Monsieur le maire fait lecture du préambule du PADD de la commune de Maxou dans lequel sont rappelés les finalités du PADD et son cadre réglementaire (cf. document annexé au présent procès-verbal). Pas de remarque particulière des membres du conseil.

Monsieur le maire rappelle qu'en date du 25/09/2013, le bureau d'études Sol et Cité a présenté le PADD communal au conseil municipal, lors d'une séance de travail. A cette occasion, des échanges ont eu lieu sur les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de territoire de la commune.

Monsieur le maire précise que le PADD a également été présenté aux Personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU, en date du 16 octobre 2013 et que les observations formulées lors de cette réunion n'entraînent pas de modification du projet.

Puis il présente et détaille les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, à savoir :

1. Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels.
2. Permettre le développement des activités économiques et touristiques.
3. Organiser l'urbanisation future en préservant et en valorisant les formes urbaines rurales.
4. Gérer les ressources, prévenir les risques et inciter aux économies d'énergies.
5. Développer les équipements et renforcer l'accessibilité.



Cette présentation terminée, Monsieur le maire propose au conseil municipal de débattre sur le PADD.

Objectif 1 du PADD : Protéger les paysages agricoles et naturels

Jean-Louis PARISE interroge (difficulté à distinguer les points 3 et 4 du 2^{ème} paragraphe) : Quelles différences y a-t-il entre les entités emblématiques du paysage naturel et les masses boisées caractéristiques des paysages ?

Aimé SABOT souligne : point 4 / 2^{ème} paragraphe la rédaction ne convient pas, il ne s'agit pas de protéger le Pech de Maxou. C'est un exemple et cela est repris dans l'alinéa 5. Il n'y a pas lieu de mettre l'accent sur le Pech de Maxou. Les deux alinéas précités se répètent.

Dominique SOULIÉ interroge : point 6 / 2^{ème} paragraphe. Maîtriser les opérations de défrichements et de déboisements, quels moyens avons-nous ? Cette phrase ne va-t-elle pas choquer les propriétaires terriens qui veulent faire ce genre d'opération sur leur bien ?

Gérard GRAS répond : le règlement du PLU peut prévoir une densité minimum à conserver sur la parcelle

Aimé SABOT : pense qu'il est aussi utile de soumettre les coupes d'une certaine superficie à déclaration pour pouvoir suivre et contrôler l'état des chemins communaux utilisés pour l'extraction des bois

Jean-Pierre COUDERC : est en accord sur ce point ainsi que sur la préservation d'arbres centenaires et d'essences rares

Jean-Louis PARISE : on ne peut pas dire que l'on veut préserver les paysages de la commune, essentiellement boisés, et ne pas tenter de contrôler tout au moins, voire de limiter, les possibilités de raser les forêts qui définissent ces paysages.

Objectif 2 du PADD :

Jean-Louis PARISE précise : point 1 « activités artisanales et commerciales » à chaque fois que ce sujet a été abordé, le conseil a souligné que ce n'était, pour les commerces, ni cohérent ni adapté à notre commune. La présence de commerces sur Boissières ou d'autres communes limitrophes rend peu envisageable la création de commerces sur Maxou

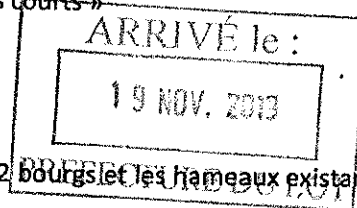
Jean-Pierre COUDERC pense : que ce point 1 revêt un caractère généraliste dans le cadre du PLUm

Aimé SABOT interroge : la question de l'accueil d'éventuels artisans ou commerces s'est posée à diverses reprises dans les précédents débats. Si ce principe est posé dans le PLU, faut-il que la commune se dote d'une réserve foncière en vue de l'accueil de ces artisans ? La question de futures installations se pose davantage sur des projets « économie de services » que des commerces

Jean-Louis PARISE interroge : faut-il conserver cette tournure sachant que le cas de figure de l'installation d'un commerce est inenvisageable ?

Jean-Louis PARISE et Jean-Pierre COUDERC soulignent : la question d'un lieu d'accueil pour les artisans est plus importante et à travailler aussi avec les communes voisines membres du PLUm. Cette question sera travaillée lors des élaborations de SCoT, les PLU devront à terme se calquer sur les SCoT

Jean-Louis PARISE souhaite : que la dernière phrase soit modifiée, remplacer « faciliter le commerce des produits locaux » par « faciliter la commercialisation de produits locaux par des circuits courts »



Objectif 3 du PADD :

1^{er} paragraphe

Jean-Pierre COUDERC souligne : l'importance de « redonner du lien entre les 2 bourgs et les hameaux existants » sans créer de nouvelles zones d'habitations

Aimé SABOT souligne : l'importance de mettre l'accent sur « les modèles d'organisation urbaine qui s'inscrivent dans la continuité du modèle traditionnel rural »

Jean-Louis PARISE précise : qu'historiquement le modèle traditionnel rural s'est fait autour des 2 bourgs principaux avec un habitat dispersé

Aimé SABOT précise : les hameaux ont été créés en raison de la proximité des terres agricoles

2^{ème} paragraphe

Christel SEVERAC déplore : le manque de clarté du paragraphe

Jean-Pierre COUDERC pense : que le fait de se baser sur la moyenne des 10 dernières années et d'en faire la règle pour les 10 prochaines est trop rigide et va condamner les communes à faible urbanisation à peu se développer.

Jean-Louis PARISE pense que ce chiffre n'est pas forcément limitatif : dans l'hypothèse où les 25 permis de construire envisagés seraient atteints au bout de 5 ans, le PLU serait alors révisé (procédure plus rapide) ; cette estimation s'appuyant sur les demandes effectives depuis 10 ans est pour lui cohérente avec le développement réel de la commune.

Carte Organiser le développement urbain

Jean-Louis PARISE est surpris : il note des modifications sur le secteur Centre Bourg et reste dubitatif sur la possibilité de construire sur le centre bourg. Quels terrains ? Reste réservé, car ne voit pas ni où, ni à quel coût ?

Gérard GRAS répond : nous n'en sommes pas, de toute façon, au zonage. Cette question est prématurée à ce stade du PLU. Il rappelle que le choix des hameaux et secteurs à urbaniser s'est effectué sur la base d'un premier état des lieux de la capacité des réseaux à accueillir de nouvelles constructions. Les 5 secteurs identifiés dans le PADD feront l'objet d'études complémentaires (des devis estimatifs seront demandés pour chacun des secteurs) pour que la commune puisse programmer l'urbanisation sur son territoire en tenant compte de ses capacités financières.

Jean-Louis PARISE comprend et partage l'idée que le travail n'est pas encore au niveau du zonage, cependant il lui semble que le choix de zones à urbaniser ne peut se porter que sur des lieux susceptibles d'avoir des terrains constructibles, quand il faudra passer au travail de zonage.

Jean-Pierre COUDERC déplore : que ces études n'aient pas été menées avant débat sur la PADD

Dominique SOULIÉ rappelle : la possibilité d'installer des bâches à eau de 2 X 60 m³ au lieu de 120 m³ pour couvrir l'obligation de présence de point d'eau à – de 200m des habitations

Gérard GRAS répond : que cette solution augmentera le coût, acquisition foncière et nombre de bâches à eau doublé

3^{ème} paragraphe

Jean-Pierre COUDERC demande : afin d'organiser l'accompagnement des projets de constructions nouvelles l'appui des élus communaux, des services communaux, des services départementaux et des services techniques du Grand Cahors

Gérard GRAS rappelle qu'actuellement il émet un avis sur chaque demande d'autorisation d'urbanisme qui est ensuite instruite au Grand Cahors. Le maire signe la décision par arrêté.

Objectif 4 du PADD :

Jean-Pierre COUDERC interroge : la commune, dans le cadre du PLU, peut-elle obliger le propriétaire à s'équiper de récupérateurs d'eau de pluie ?

Gérard Gras répond : le règlement peut inciter la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour les nouvelles constructions mais cela ne sera pas une obligation.

Il rappelle que le Grenelle II de l'environnement précise qu'aucune nouvelle construction ne devra être énergivore et devra être le plus possible auto-indépendante en énergie. Les constructions ne pourront être implantées sur les versants Nord faiblement ensoleillés

Objectif 5 du PADD :

Gérard GRAS souligne : la difficulté de mutualiser l'usage de la voiture pour les déplacements professionnels, du fait des contraintes d'horaires

Aimé SABOT répond : que malgré les contraintes d'horaires il serait souhaitable de matérialiser des emplacements dédiés au covoiturage

Gérard GRAS précise : cela est inscrit dans le PADD.



Pour conclure, Monsieur le maire indique que les ajustements mineurs suivants seront effectués dans le PADD avant son dépôt en Préfecture :

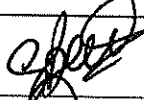



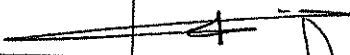
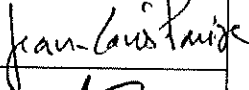

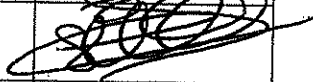

- Objectif 1 : la mention du Pech de Maxou cité en tant que « masse boisée caractéristique des paysages » est supprimée.
- Objectif 2 : le sous-objectif suivant est ajouté : « faciliter la commercialisation des circuits courts ».

Monsieur le maire rappelle les prochaines étapes de l'élaboration du PLU, à savoir :

- Présentation du PADD à la population.
- Elaboration du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune.
- Arrêt du projet par le conseil municipal.
- Enquête publique.
- Approbation du PLU en conseil municipal.

Le conseil municipal, après en avoir débattu, prend acte que le débat sur le PADD annexé au présent procès-verbal a eu lieu.

Date d'affichage : 19 novembre 2013

Membres du Conseil	Signatures
ANTAKI Sheila	Excusée
BACH Sylvie	
COUDERC Jean-Pierre	
DELBUT Christian	
DESTRUEL Gisèle	
GRAS Gérard	
PARISE Jean-Louis	
SABOT Aimé	
SEVERAC Christel	
SOULIE Dominique	
SOUMMER Ilham	Excusée

ARRIVÉ le :
19 NOV. 2013
PREFECTURE DU LOT