commune de PAYRIGNAC.46.
révision du Plan d'Occupation des Sols-
élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

I .RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du

Pierre-Marie GILLES-architecte DPLG-urbaniste ENPC
Christine MOUNEYRAC-architecte DESA-urbaniste OPQU
Gaëlle DUCHENE-architecte du patrimoine DPLG

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PRÉAMBULE
- 0.1.définition
- 0.2.les éléments de référence

LE BILAN DU POS
- 1.la définition des zones du POS
- 2.le règlement et ses impacts
- 3.les superficies consommées.

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE
- **I.1.Payrignac**
  - I.1.1. situation de la commune
  - I.1.2. l'intercommunalité
- **I.2.analyse du territoire communal**
  - I.2.1.situation socio-économique
  - I.2.2.les perspectives de développement

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **II.1.le territoire communal et son environnement**
  - II.1.1.une transition entre Quercy et Périgord
  - II.1.2. le milieu naturel
  - II.1.3.l'occupation agricole du territoire
  - II.1.4.les continuités écologiques
  - II.1.5.les risques naturels
  - II.1.6. les protections
- **II.2. l'occupation urbaine**
  - II.2.1.les grands ensembles du territoire communal
  - II.2.2. évolutions différentiées du territoire
  - II.2.3.les caractéristiques du bâti traditionnel
  - II.2.4. infrastructures et réseaux

III. DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BÂTIS
- III.1. secteur de Cougnac
- III.2. le bourg
- III.3. densification de hameaux

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
- IV.1. le P.A.D.D.,
- IV.2. les O.A.P. ,
- IV.3. le règlement, écrit et graphique.

V. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT
- V.1. les continuités écologiques,
- V.2. agriculture et urbanisation,
- V.3. urbanisation et réseaux.
- V.4. au regard du PADD.
- V.5. au regard de l'ancien POS.

PREAMBULE

Pour faciliter la lecture du rapport de présentation,

-le bilan du POS, le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont ici synthétisés. L'ensemble des informations recueillies sont présentées dans 6 livrets annexés.

-la justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD, des OAP et du règlement, ainsi que les incidences du projet sur l'environnement sont ici exposées.

0.1. définition

Contenu règlementaire du rapport de présentation

Article L123-1-2
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

0.2.les éléments de référence

-le cadre législatif

-loi n'2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite SRU;

-loi n'2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat dite UH ;

-lol n"2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle1 ;

-loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2 ;

-loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

-loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite ALUR ;

-loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 relative à l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt;

- la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2008.

la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme .
*''Mener **une réflexion globale** sur le territoire qui intègre:*
*-la nécessité d'**actualiser un document ancien** qui ne répond plus au contexte actuel,*
*-le **besoin en logement** ou en terrain à bâtir,*
*-la volonté des élus de réorienter une politique d'aménagement du territoire en tenant compte du **patrimoine architectural, paysager, environnemental et agricole**,*
*-développer **l'implantation d'activités**, d'équipements,''*

-le point de vue de l'Etat, juin 2010

les enjeux portés par l'Etat sur la commune:
-la protection de l'outil agricole pour son rôle économique et de maintien des paysages,
-l'affirmation d'un développement de l'urbanisation qui maîtrise la pression de Gourdon par:
-l'analyse des zones NB du POS (qui n'existent plus),
-l'arrêt du mitage dans la plaine de Cougnac, et de l'étalement urbain de faible densité sur la commune,
-la requalification et la restructuration des extensions urbaines récentes autour d'espaces de lieux de vie,
-le respect du caractère des hameaux anciens par des extensions très limitées.
-la prise en compte des paysages,…la préservation du site inscrit, …
-la mise en valeur, voire la protection, des éléments bâtis remarquables,
-le maintien, voire la restauration de la biodiversité, protection des continuités des zones humides,.
-un développement de l'habitat locatif social répondant aux vrais besoins des nouveaux arrivants,
-la prise en compte de l'enjeu supra communal des grottes de Cougnac,
-la prise en compte des risques ,

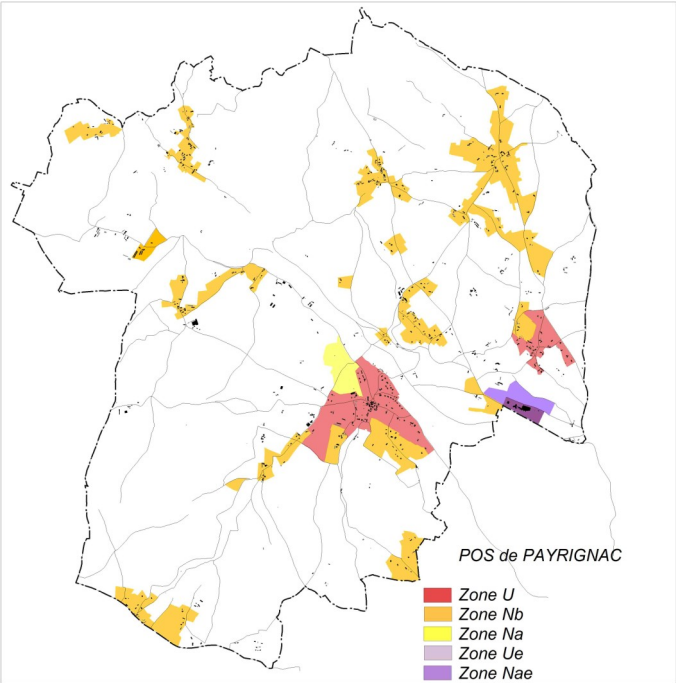
Sur cette base, le diagnostic s'est attaché, à travers un état des lieux :
-à étudier les prévisions en terme d'habitat et d'équipements, et en particulier celles réalisées à l'échelle intercommunale.
-à comprendre les dynamiques passées par une analyse historique,
-à faire une analyse spatiale des diverses zones de la commune pour identifier leurs caractéristiques, notamment naturelles.

LE BILAN DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Payrignac a été approuvé le 23 mai 1979 . Il a été révisé le 6 septembre 1987, et a fait objet de 5 modifications dont la dernière en 1997.

1.la définition des zones du POS
L'ensemble des zones potentiellement ''constructibles'' (soit les zones U, NB et NA) cartographiées ici, représentent près de 250 hectares, soit 12% du territoire communal.
Les deux zones U concernent le bourg de Payrignac et Cougnac, soit 59 hectares. Seul le bourg de Payrignac est desservi par l'ensemble des réseaux (assainissement collectif) . La zone U de Cougnac n'a pas connu de développement.
La zone NA prévue au nord du bourg de Payrignac est partiellement aménagée. La zone NAe de Cougnac accueille la zone d'activités intercommunale.
Les zones NB ont une superficie de 165 hectares, soit 7,6% du territoire. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire de la commune, en périphérie de hameaux et souvent le long des voies. Les zones NB situées à l'Est de la commune ont connu un développement de l'habitat, avec la pression immobilière de Gourdon. Il s'agit plus particulièrement des abords du bourg de Payrignac, des Encabanes et du Périé.

2.les impacts du règlement:
-sur le foncier, en zone NB l'article NB2 interdit '*'les lotissements de toute nature et les groupements d'habitation, à l'exception des ensembles liés au tourisme et aux loisirs.''*
-sur les constructions, les règles d'implantation du bâti (articles 6,7 et 8) des zones U sont proches de celles des zones NB. L'article 6 précise en zone U *''les constructions se tiendront à l'alignement ou avec un recul de 5m à l'alignement de la voie''*. La formulation de cet article assouplit son application et rend possible toutes adaptations. En zone NB, la règle générale est un recul de 10m minimum par rapport à l'axe de la voie.
L'usage général a adopté ce recul des constructions au-delà de 10m des voies publiques, ce qui induit ''l'isolement'' des constructions dans leur parcelle, et leur ''mise à distance'' de l'espace public.
Nota: les articles relatifs à la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions ne sont pas renseignés.



zones du POS	*superficies en ha*	*%*
U	59 ha	2,7%
Ue-Nae	12 ha	0,5%
NA	11 ha	0,5%
NB	165 ha	7,6%
NC	830 ha	38,3%
ND	1.087 ha	50,2%
	2.164 ha	100%

les difficultés rencontrées par la commune :
-une opération spécifique: le lotissement de la BorieHaute, où 1 seule construction est engagée en 10 ans, sur 35 lots.
-la cohabitation agriculture-habitat: un habitat diffuse qui impacte les zones agricoles, et les plans d'épandage
-les constructions elles-mêmes: l'évolution des constructions, leur architecture, et des prescriptions de l'ABF difficiles à respecter ou pas toujours respectées.

La consommation d'espaces agricoles et naturels: pour les dix dernières années, la surface consommée par les constructions neuves d'habitation est estimée à environ **250.000m², soit 25 hectares.**

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.1.Payrignac

I.1.1. situation de la commune

La commune de Payrignac se situe au Nord-Ouest du département du Lot, à 5kms de Gourdon, sous-préfecture du Lot, et à 22kms de Sarlat-la-Canéda, département de la Dordogne.

Elle fait partie du canton de Gourdon, où elle est limitrophe de la commune de Gourdon sur sa limite orientale et jouxte au nord les communes de d' Anglars-Nozac, Milhac et St-Cirq-Madelon. Au Sud, la commune de Léobard, canton de Salviac, tandis qu'à l'ouest la limite de commune avec Nabirat fait limite entre les départements du Lot et de la Dordogne.

Payrignac est relativement proche de l'échangeur autoroutier de l'A20 situé à environ 26kms, ce qui met la commune à 1h10 de Brive, 1h20 de Montauban et à 2h00 de Toulouse.

I.1.2. l'intercommunalité : le bassin de vie de Gourdon

Payrignac appartient au bassin de vie de Gourdon qui bénéficie d'une situation favorable au contact de la Dordogne. Les voies de communication secondaires relient ce bassin au reste du département du Lot, ainsi qu'aux départements limitrophes de la Dordogne et du Lot-et-Garonne en région Aquitaine.
Gourdon bénéficie de la desserte ferroviaire Paris-Toulouse, et la partie Est du bassin est traversé par l'autoroute A20 et profite de la proximité de l'échangeur de Labastide-Murat.

Le bassin se caractérise par une forte attractivité démographique et une fonction touristique importante (musées, grottes, villages pittoresques,). Son aire d'influence s'étend sur quelques communes du département de la Dordogne. Il est partagé entre un recul de l'attractivité de son pôle en terme d'habitat, et un espace très attractif favorable au développement résidentiel et touristique.

La vallée de la Marcilhande constitue la liaison logique entre Gourdon et Sarlat, capitales respectives de la Bouriane et du Périgord Noir. Le trafic entre ces deux sous-préfectures, pôles touristiques, emprunte la route départementale 704 et confère à la vallée un rôle de porte d'entrée du département.

La commune de Payrignac est membre de la **Communauté de communes Quercy-Bouriane** qui regroupe 12 communes du canton de Gourdon. Elle est membre du syndicat mixte du **pays Bourian**, et son PADD doit s'articuler avec les objectifs de la charte du Pays Bourian en validité jusque 2013.

II.2.analyse du territoire communal

I.2.1.situation socio-économique

1.démographie

La commune compte 702 habitants en 2007. Elle en comptait 438 en 1962. La croissance démographique est importante sur la période de 1990 à 2007, où la commune a gagné 174 habitants supplémentaires soit 24,8% .

Ainsi, le **solde naturel est positif** depuis 1999, situation rare au niveau départemental. La population se compose à 20% de nouveaux arrivants, qui contribute à un rajeunissement de la population.

Il s'agit d'une population active aux caractéristiques proches de la moyenne régionale, notamment pour les déplacements domicile-travail . 80% des actifs de Payrignac (soit 237 personnes) travaillent en dehors de la commune. La moyenne pour les lotois est de 56% .

2.logements

évolution du parc

Depuis 1968, le nombre total de logements est multiplié par 140% et le nombre de résidences principales a doublé.

sur cette période de 39 années, 217 logements nouveaux ont été créés, soit une moyenne de 5,5 logements selon un rythme croissant .

-de 1968 à1975: 2,7 logements annuels, à 80% résidences principales

-de 1975 à1982: une progression à 3 logements/an se réalise quasi uniquement par des résidences secondaires,

-de 1982à1990: la part des logements vacants apparaît, alors qu'il se résorbait précédemment, (baisse de population sur cette période)

-durant la période 1990-1999, c'est presque 10 logements qui sont créés chaque année (9,8logements/an) dont 1/3 en résidences secondaires,

-enfin de 1999 à 2007, la proportion de nouveaux logements s'infléchit, la part des résidences secondaires diminue, transformées en résidences principales. (solde naturel positif)

situation actuelle

Les résidences principales représentent 80% du parc immobilier. Elles sont à 80% propriété de leurs occupants. L'accession à la propriété est la part essentielle de l'urbanisation des dix dernières années.

Les logements locatifs représentent par conséquent une part faible du parc des résidences principales, moins de 20%. D'autant qu'aucun logement locatif HLM n'a été créé durant cette période.

évolution de la construction

permis de construire et déclarations de travaux

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total
const° d'habitation	3	4	4	5	5	9	5	5	4	8	**52**
changmt d'affectation	1	1	2	4	2	4	2	2	1	5	**24**
extens°d'habitation	5	3	4	2	5	1	3	0	1	1	**25**
total autorisations	**9**	**8**	**10**	**11**	**12**	**14**	**10**	**7**	**6**	**14**	**101**

Ces données communales viennent conforter l'importance durant ces dernières années, de la construction neuve d'habitation, parallèlement à l'utilisation du bâti vacant et aux extensions-réhabilitations d'habitations existantes.

3.activités

36 établissements sont répertoriés sur la commune,

-28 n'ont pas de salariés(77,7%)

-9 établissements emploient 1 à 9 salariés et ces entreprises génèrent 30 emplois salariés sur la commune.

D'après le recensement INSEE 2007, 294 actifs de la commune ont un emploi

-237 emplois sont situés hors commune *(INSEE 2007)*

- 30 emplois salariés sur la commune (*1°janv2009)*

- soit environ 30 emplois non salariés sur la commune.

Dans le contexte bourian, Payrignac qui a connu une croissance continue forte de sa population de 1990 à 2006, ne constitue pas un pôle de service de proximité dans le gourdonnais.

Payrignac conserve les activités sociales et un tissu associatif caractéristiques d'une commune rurale.

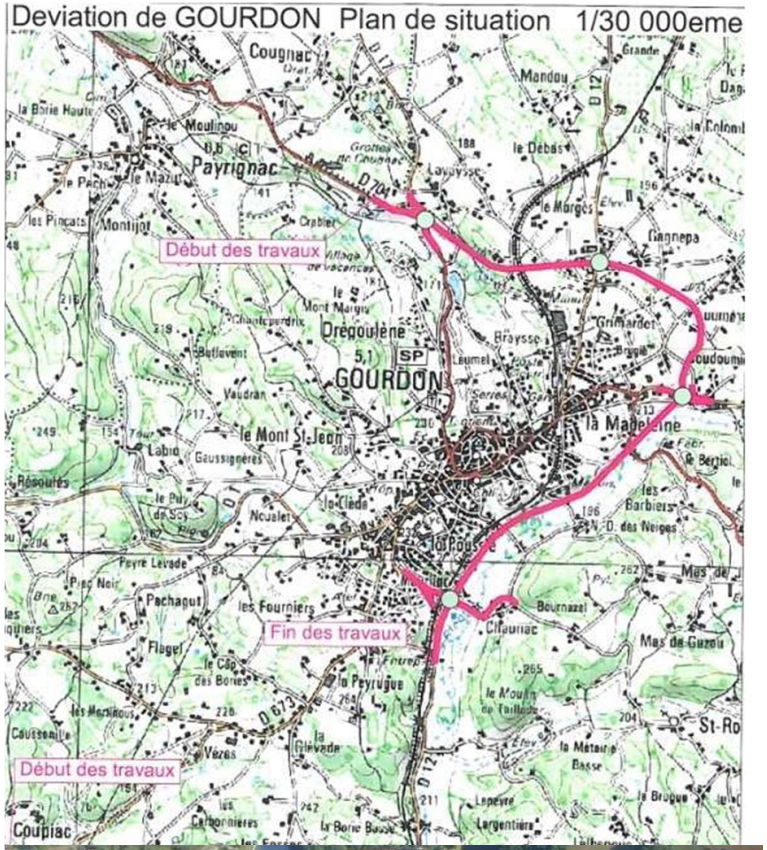
I.2.2.les perspectives de développement

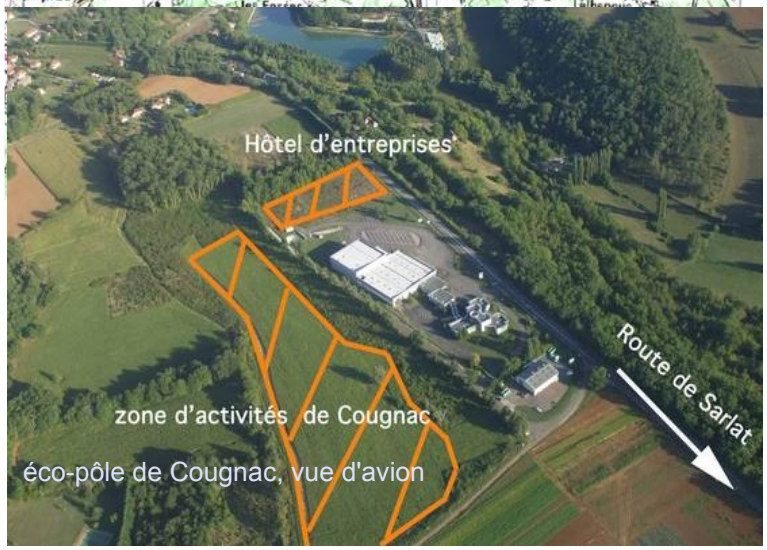
1.l'offre foncière des communes voisines de Payrignac est importante. Durant les dernières années, très peu de foncier était disponible sur la commune de Gourdon. Payrignac a bénéficié de cette situation en matière d'habitat, créant une augmentation de population.
Aujourd'hui, avec l'approbation de son PLU, Gourdon est engagé dans un ensemble d'opérations attractives pour de jeunes ménages. L'offre en matière de lotissement est conséquente tant à Gourdon qu'au Vigan.
Les 2 lotissements engagés sur la commune de Payrignac participent inégalement à cette dynamique. Les projets économiques endogènes sont ceux d'une commune rurale.
Les perspectives de développement de Payrignac s'appuient sur la croissance de Gourdon.

2.la déviation nord de Gourdon, engagée par le Conseil général du Lot, va relier Le Vigan à Payrignac, mettant ainsi la commune en situation privilégiée de communication avec les grands axes routiers.
A l'enquête d'utilité publique en 2003, la déviation routière de Gourdon fait l'objet d'un emplacement réservé sur le POS de Payrignac. Aujourd'hui le dossier est en phase ''projet''.

3. la zone d'activités intercommunale
la Communauté de Communes Quercy-Bouriane s'engage dans la valorisation économique de cette situation. Elle a constitué une réserve foncière à ces fins et assure la maîtrise d'ouvrage de la zone d'activités de Cougnac-Payrignac et de l'hôtel d'entreprises. Actuellement pour ce secteur de Cougnac, les installations du ''canard du midi'' ont été reprises par l'entreprise Delpeyrat,

Pour la commune de Payrignac, ces différents projets rendent nécessaire une réflexion globale sur le devenir de ce secteur de la commune autour de la RD 704 .





éco-pôle de Cougnac, vue d'avion

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1.le territoire communal et son environnement

II.1.1.une transition entre Quercy et Périgord

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin de la Marcilhande, dans des vis-à-vis constants avec la butte de Gourdon.
C'est une transition subtile entre Périgord et Bouriane.
La superficie de la commune est de 2.164 hectares.
Les altitudes varient de 99 m (à l'aval du cours d'eau et en limite communale au nord) à 226 m (en limite communale au sud, le long de la RD11)
Le territoire de la commune s'articule autour de trois grands secteurs géographiques, définis principalement par la géologie et l'hydrologie

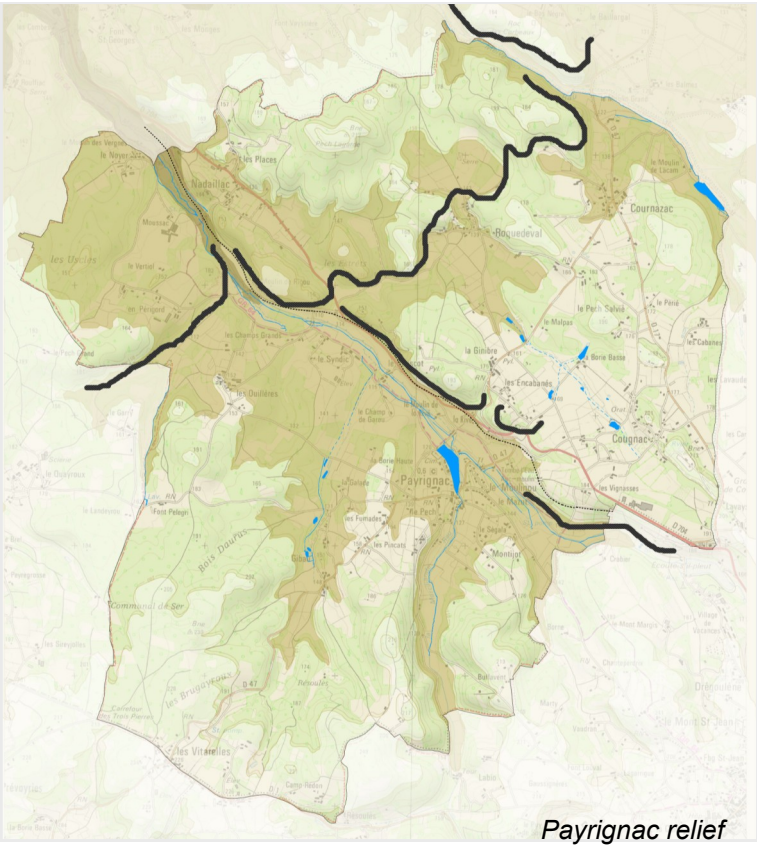
II.1.2. le milieu naturel

1.contexte géomorphologique

Des traits géographiques communs avec le Périgord
Le sous sol est composé principalement de calcaires anciens du crétacé de divers types. Ce socle calcaire est recouvert sur toute la partie sud de la commune, rive gauche du ruisseau du Marcillande, par des altérités acides composées de sables et d'argiles sableux . Le calcaire sous-jacent n'affleure alors que dans les parties érodées, plus basses en altitude (Gibeau, bourg de Payrignac, les Champs Grand).

En rive droite les calcaires sont beaucoup plus présents en surface. Les placages sidérolitiques, se sont accumulé dans les plaines (Roquedeval, Cougnac, …) offrant des zones au relief peu marqué avec des sols légers. Ces reliefs présentent cavités et falaises, dont les caractéristiques communes au secteur périgourdin (Coniacien) ont servi d'abris dès la préhistoire. A l'ouest de Cougnac, les remplissages sont composés d'éléments plus grossiers (graviers et galets) issus de formations alluviales .

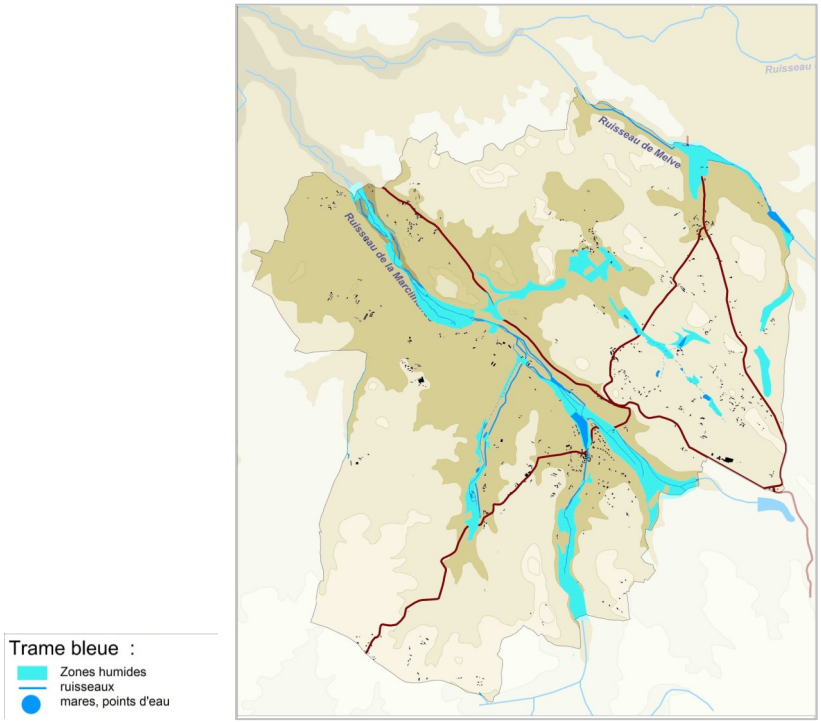
Dans les vallées, le sous-sol est composé par des dépôts de colluvions et alluvions beaucoup plus récents du quaternaire qui ont formé des sols plus légers. Ces secteurs sont directement liés à la présence du réseau hydrographique qui modèle ces fonds de vallées et engendre la présence de nombreuses zones humides sous forme de prairies ou de formations boisées.*(d'après diagnostic agricole ADASEA et note d'enjeux du SDAP)*



Payrignac relief

2.la trame bleue

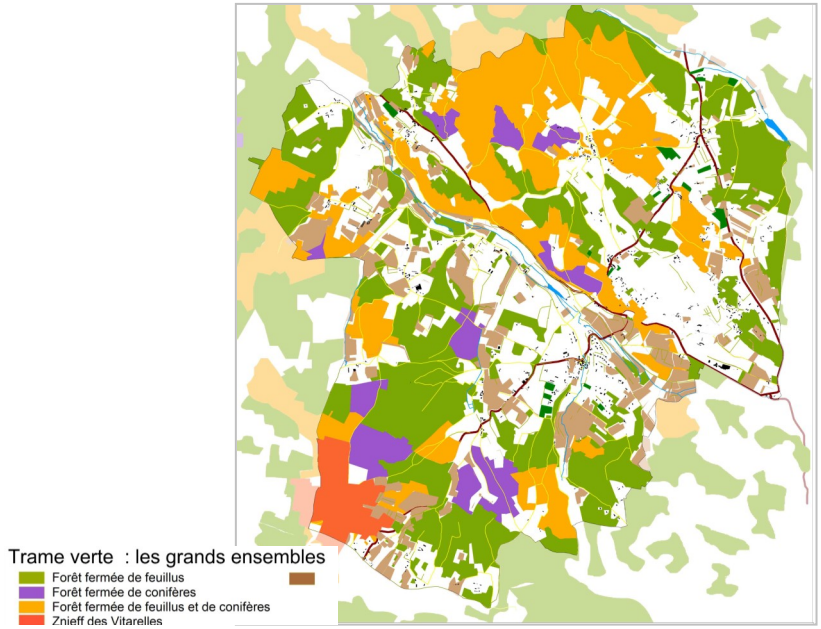
Le ruisseau de la Marcilhande et son affluent le ruisseau de ‘’l’écoute s’il pleut’’ forment un couloir naturel, une zone humide jalonnée d'équipements touristiques : plan d'eau ‘’écoute s'il pleut’’ à Gourdon, le plan d'eau de Payrignac, le lac du Syndic, puis les lac et marais de Groléjac. . De nombreux moulins ponctuent ces vallées.
Rive gauche de la Marcilhande, le ruisseau de Gibeau marque le relief du secteur bourian de la commune.
Le ruisseau de la Melve forme les limites communales à l’est et au nord avant de se jeter dans la Marcilhande , en aval du marais de Saint-Cirq-Madelon classé Espace Naturel Sensible..
Les zones humides occupent les fonds de ces vallées, mais aussi la ‘’plaine‘’ de Cougnac, au centre de la commune, sur la partie ‘’périgourdine’’ . Discrètes, elles se révèlent par des mares et points d’eau , ponctués d’une abondante végétation . Elles marquent des micro-



3.la trame verte

Les massifs boisés occupent plus de la moitié du territoire. A la grande échelle, cette trame verte s'inscrit au sein des grands massifs encadrant au Nord et au Sud les vallées traversantes de la Dordogne et du Lot.
Le couvert végétal est important et varié. La nature du sol induit des peuplements différents. Conformément aux caractéristiques bourians, la flore calcicole y alterne avec la flore silicicole.
-en rive droite de la Marcilhande, sur les versants ensoleillés, on retrouve du Chêne vert et du Pin maritime. Ce dernier a été introduit au 18°s pour pallier aux carences en bois et pour la production de gemme (résine de pin).
-en rive gauche, sur les versants ombragés et plus humides, le Chêne pédonculé, le Charme et le Châtaignier dominent.
-en fond de vallée, la ripisylve accompagne le cours d’eau.

la ZNIEFF seconde génération des Vitarelles est une petite zone d’environ 60 ha quasi entièrement boisée à une altitude moyenne de 211m d’altitude. L’intérêt de la zone est lié à la maturité des éléments boisés qui la constituent. Cette maturité est marquée par la présence d’espèces remarquables parmi les organismes qui dépendent des vieux bois vivants et morts.



II.1.3.l'occupation agricole du territoire

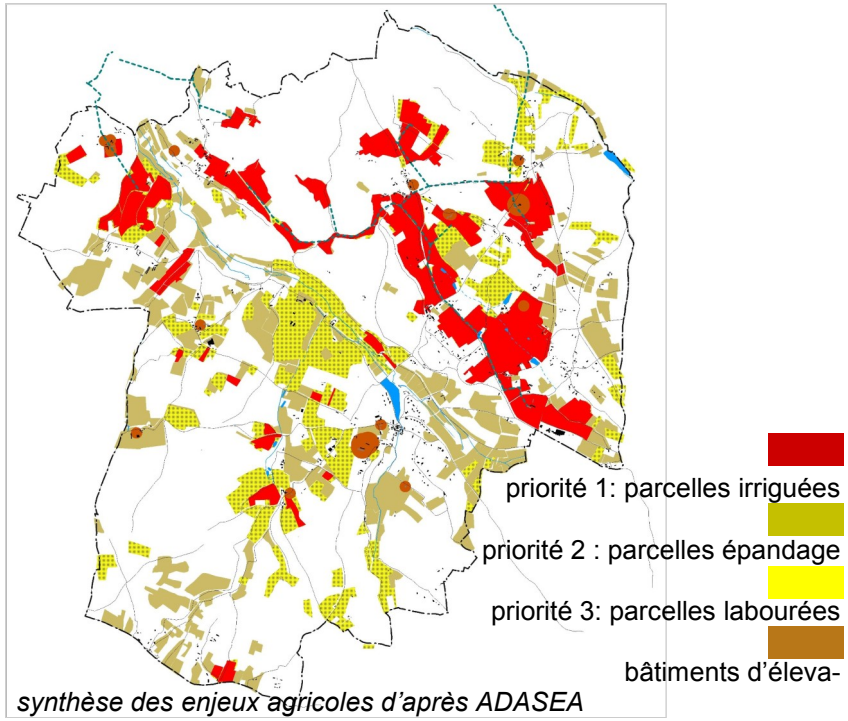
extrait du bilan du diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA

Le nombre d'agriculteurs et d'exploitations a très fortement baissé depuis les années 80 (-65%). Depuis 2000 la population agricole s'est renouvelée, pour atteindre aujourd'hui 15 agriculteurs à titre principal sur la commune. Dans un avenir proche, 4 d'entre eux vont arrêter leur activité sans pour autant engendrer une diminution du nombre d'exploitations ou des espaces agricoles qui seront vraisemblablement reprises pour la plupart par des voisins.

L'activité agricole est basée sur une **diversité d'élevages** (ovins, bovins, caprins, palmipèdes, …) et des **cultures spécialisées** à forte valeur ajoutée (tabac, asperges, noix).

Le foncier agricole est soumis à une pression dûe au développement récent de l'urbanisation, notamment sur les plaines de Roqueval, Cournazac et Cougnac.

Ainsi, les zones potentiellement irrigables ainsi que les surfaces susceptibles d'être utilisées pour la production de culture à forte valeur ajoutée devraient être préservées en priorité .



synthèse des enjeux agricoles d'après ADASEA

II.1.4.les continuités écologiques

La cartographie du Schéma régional de Cohérence Ecologique (en cours) indique :

-pour la trame verte: les réservoirs de biodiversité boisé d'altitude à préserver correspondant à la ZNIEFF des Vitarelles et , hors commune, du marais de StCirqMadelon.

-des corridors écologiques linéiques boisés de plaine à préserver induits, dont trois concernent plus particulièrement la commune:

- -en limite Ouest de la commune,
- -en limite Sud,
- -et traversant à l'Est de la vallée de la Melve à Cournazac, puis Roquedeval et son massif boisé.

Un point de conflit est signalé à hauteur de Cougnac-les Coumarades.

Pour la trame bleue: l'ensemble de la vallée de la Marcilhande est identifiée ''cours d'eau linéiques réservoirs de biodiversité à préserver''. Ses affluents, ainsi que le ruisseau plaine de Cougnac correspondent à des cours d'eau linéiques corridors à préserver. Les ponts sur la Marcilhande sont signalés comme points de conflits ponctuels.

extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique consultation avril 2014

III.1.5.les risques naturels

La commune de Payrignac est concernée par les risques naturels majeurs Inondation, mouvements de terrains, feux de forêt , rupture de barrage répertoriés au Dossier départemental des Risques Majeurs (DDRM) modifié par arrêté préfectoral en date du 09 Mai 2005.

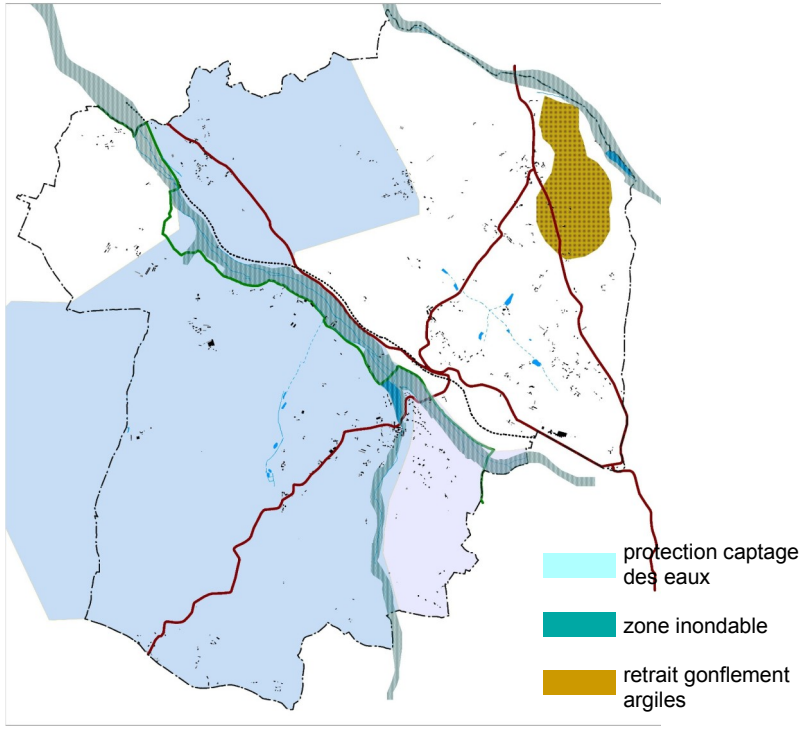
-la zone inondable concerne la vallée de la Marcilhande, ainsi que la vallée de la Melve en limite nord-est de la commune,

-le secteur boisé à l'est de Cournazac est identifié risque de retrait gonflement des argiles.

-feu de fôret : la commune est identifiée ''risque potentiel.'' dans le DDRM, atlas départemental 2002

La commune de Payrignac participe au contrat de rivière Céou-Germaine Tournefeuille signé en 2001.

Elle est concernée par les périmètres de protection de trois captages d'adduction d'eau potable : Combe Fraîche, Nadaillac et font Vayssière.

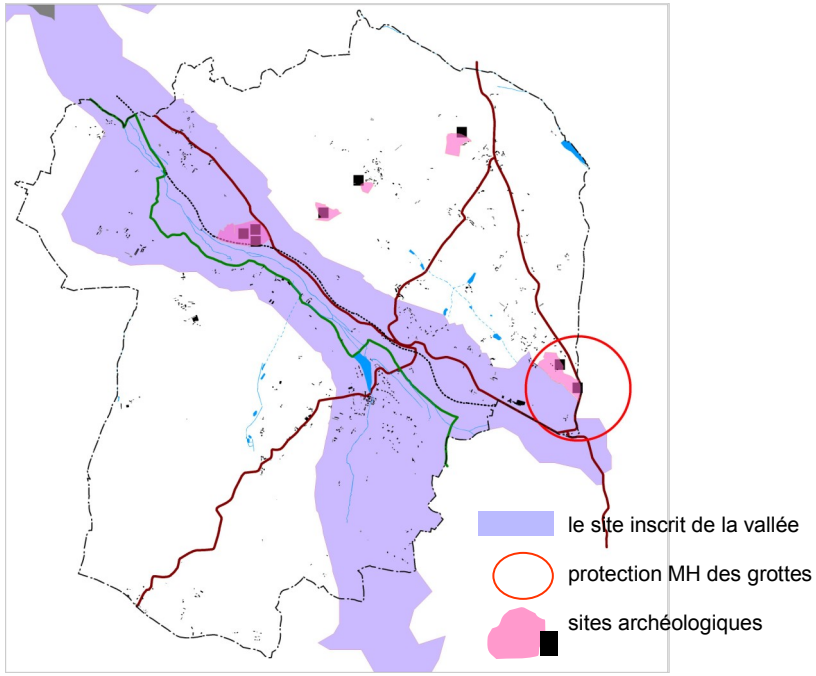


II.1.6. les protections

La commune présente deux protections au titre des sites et monuments historiques:

-la paroi ornée de peintures préhistoriques, au lieu dit ''le chêne vert'' Monument historique classé 19Mai 1954.
Cette grotte est ouverte à la visite (grottes de Cougnac).

-la vallée de la Marcillhande: Site inscrit 28 Août 1975.
'l'intérêt de cette vallée, témoin pratiquement vierge du paysage de la Bouriane est multiple:
-intérêt préhistorique: de nombreuses cavernes à flanc de colline furent habitées dans les temps préhistoriques…
-intérêt pittoresque: vallée calme, alternativement large et resserrée, qui conserve un habitat rural de grande qualité (…),
-intérêt touristique: le rôle de liaison de la vallée entre deux régions très touristiques…''extrait du procès-verbal de la commission des sites (11avril 1974)



Par ailleurs, des sites archéologiques se concentrent dans la partie Nord-Est de la commune, secteur où sont également identifiées les cavités souterraines.

II.2. l'occupation urbaine

II.2.1.un maillage de hameaux complémentaires

La diversité de la nature des sols a permis une mise en valeur agricole basée sur la polyculture et l'élevage. Des complémentarités entre ces terroirs se sont tissées, et concrétisées par les implantations humaines.
Ce maillage de villages, hameaux caractérise le territoire de Payrignac . Chacun s'inscrit dans son entité naturelle avec des adaptations toutes particulières à la topographie, aux ensoleillements, ainsi qu'à l'histoire.

Le plateau dit ''bourian'' comporte des hameaux plus ou moins distendus où les domaines agricoles s'implantent sur les croupes en retrait de la vallée :

-au nord: le Noyer, en Périgord, les Ouillères et le Syndic, s'organisent face à la butte de Nadaillac (grottes, ancien château)
-Gibau, dans le prolongement du bourg,
-et les Vitarelles en ligne de crête au sud, s'est développé au croisement avec les communes de Gourdon et Léobard.

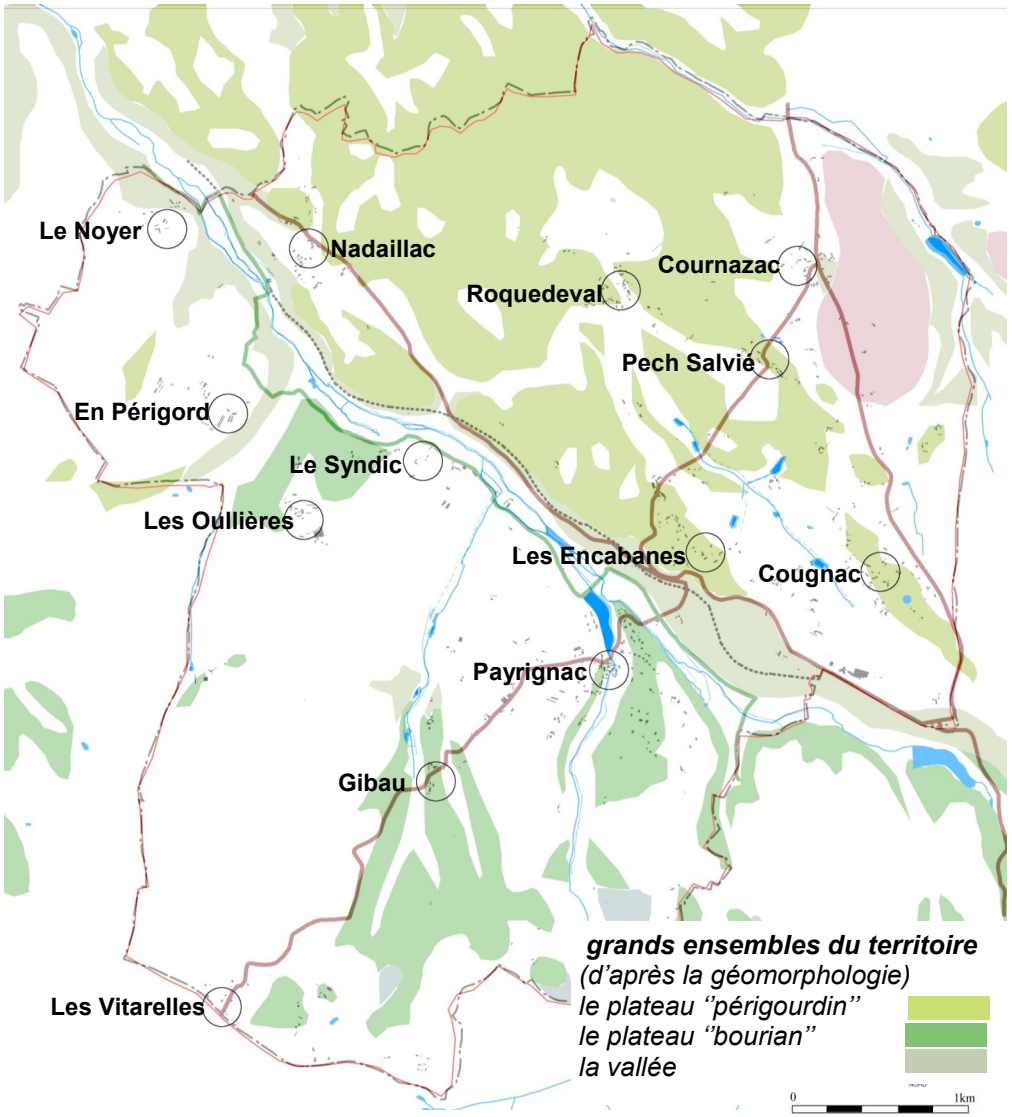
La vallée de la Marcilhande est occupée par de nombreux moulins avec:

-en amont le bourg de Payrignac articule la vallée au plateau bourian .
-en aval, Nadaillac en articulation avec le secteur périgourdin.

Le plateau sous influence périgourdine est de loin le secteur le plus urbanisé de la commune avec son semis de mas agricoles. Le relief individualise des terroirs, tels que:

-la ''plaine de Cougnac'': l'habitat traditionnel les Encabanes-Cougnac- Roquedeval, s'implante autour de sa zone humide caractéristique,
-et Cournazac tourné vers la vallée de la Melve .

Les hameaux y présentent des formes urbaines spécifiques: Roquedeval, Cournazac, Cougnac qui sont implantés à la charnière de ces micro-reliefs .



II.2.2. des évolutions différentiées du territoire

évolution des implantations traditionnelles

Développement ou resserrement des hameaux, les formes urbaines restent lisibles.

-dans la vallée de la Marcilhande, le bourg de Payrignac n'est à l'origine qu'un hameau qui s'est développé autour de l'église. Nadaillac, à l'inverse se desserre .

-le secteur d'influence périgourdine, Roquedeval se desserre (disparition du château). Cournazac poursuit son développement, bénéficiant de sa situation de carrefour. À Cougnac: le hameau lui-même, plus distendu, connaît un faible développement. Enfin, des implantations agricoles telles les Encabanes, Pech Salvié se sont développés autour ou à partir d'une ferme.

-dans le secteur bourian, L'ensemble constitué par Empérigord- Les Oullières-Le Syndic évolue par grappes le long de la route: des maisons rurales traditionnelles alternent avec du bâti pavillonnaire. Gibau et les Pincats tendent à se relier avec le bourg. Les Vitarelles, en limite des communes de Léobart et Gourdon profite de l'axe routier.

les secteurs d'évolutions récentes

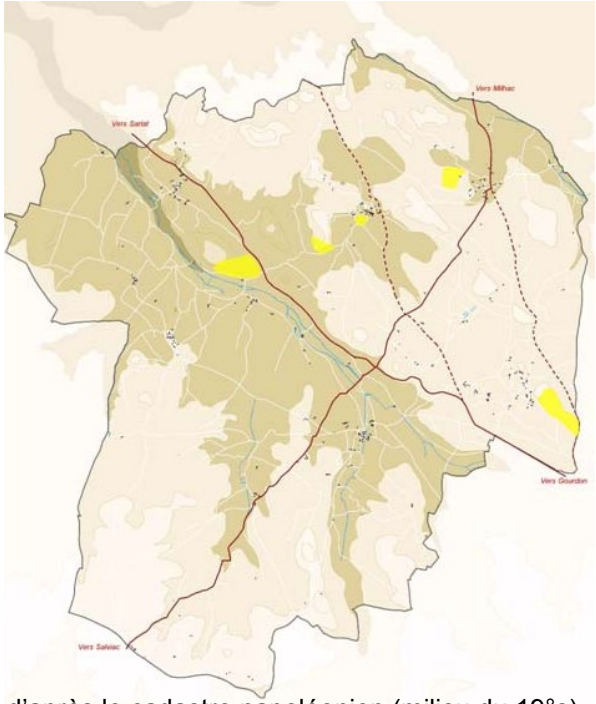
Le bâti est essentiellement de type pavillonnaire. Avec les modifications du parcellaire, les formes urbaines ne présentent plus les caractéristiques des petits noyaux urbains traditionnels. Profitant souvent des terrains plats, ces secteurs d'urbanisation ont contribué à morceler le foncier agricole.

a)-autour du bourg:

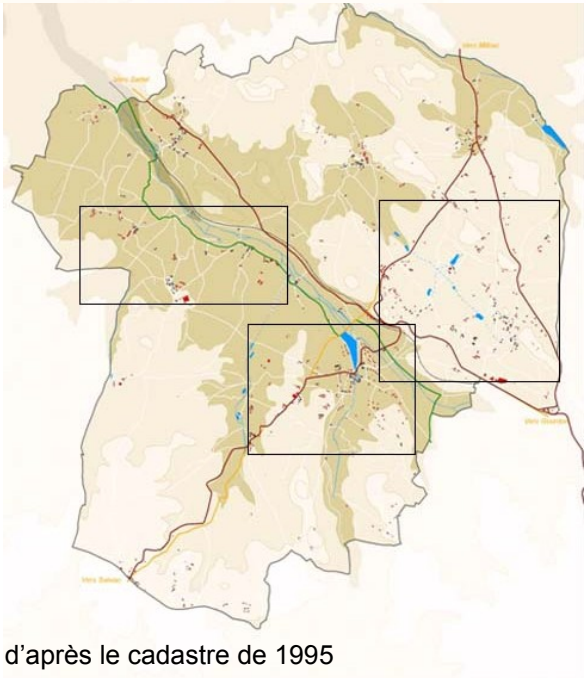
-au sud, le secteur bénéficie de la proximité de Gourdon. Les premiers lotissements ont été réalisés par la commune dans les années 1970-1980 (création de voirie, placette et règlement pour les constructions). Par la suite, l'urbanisation s'est réalisée par découpage parcellaire. L'opération au Ségala, menée par un privé, a permis de créer une voirie qui désenclave plusieurs parcelles .

-au nord, un lotissement privé de 30 lots a été réalisé en 1980 à l'initiative d'investisseurs étrangers. La commercialisation proposait la vente des lots avec la construction. Le prix de vente, plus élevé que le marché local, a freiné les acheteurs potentiels. A ce jour, une seule maison est construite. Cet aménagement pénalise la collectivité.

b)-la plaine de Cougnac Bénéficiant d'une bonne desserte routière vers Gourdon, une urbanisation diffuse ponctue la plaine de Cougnac, dans les anciennes zone NB du POS.



d'après le cadastre napoléonien (milieu du 19°s)



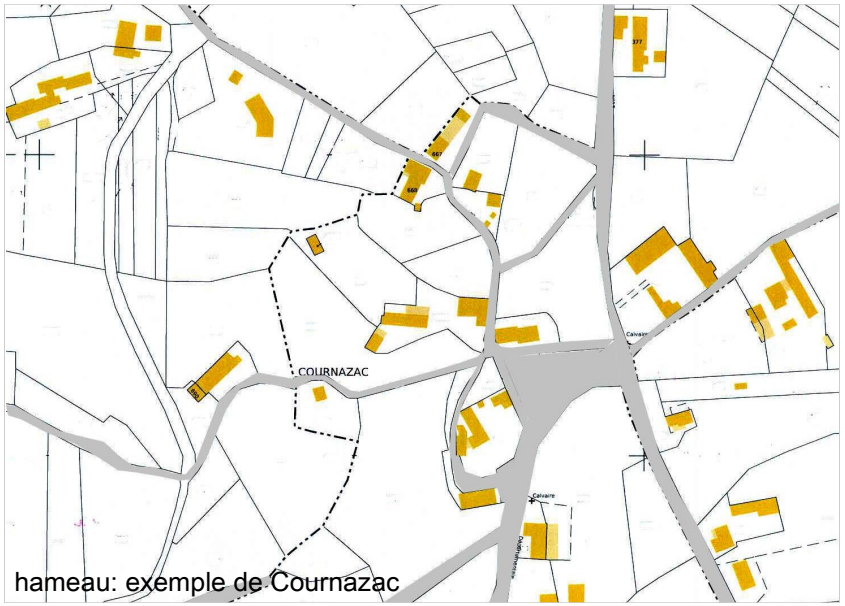
d'après le cadastre de 1995

II.2.3.les caractéristiques du bâti traditionnel formes urbaines et architecturales

1.les implantations: un habitat regroupé en hameaux

Définition d'un hameau selon le Larousse : ‘*’groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération principale d'une commune”.*

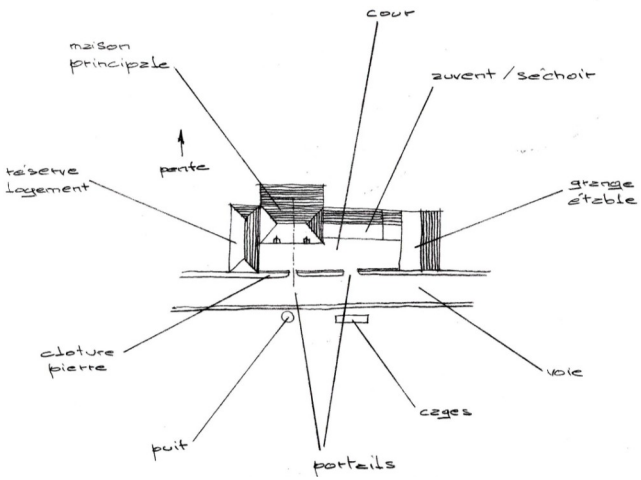
À Payrignac, ces regroupements s'organisent souvent autour des ‘’domaines’’ et au(x)carrefour(s) de chemins. Les quelques habitations s'implantent autour d'un espace commun, espace public ou partie de parcelle laissée libre d'accès au public. Les habitations entretiennent entre elles des relations visuelles.
Progressivement certains hameaux se sont renforcés en conservant ces espaces communs, comme on peut l'observer ici à Cournazac. Un patus est conserve au carrefour. Au fur et à mesure des modifications de tracés routiers, le bâti s'implante selon les mêmes principes.

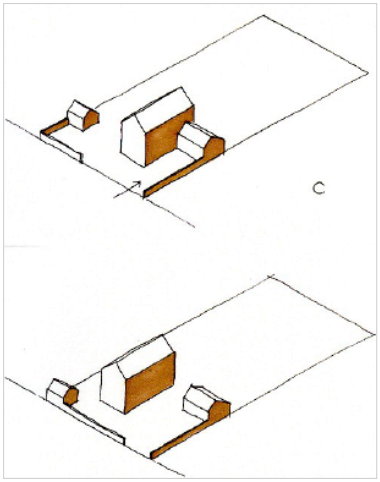


hameau: exemple de Cournazac

2.les volumes bâtis: des ‘’maisons rurales’’ organisées autour d'un espace commun ou cour.

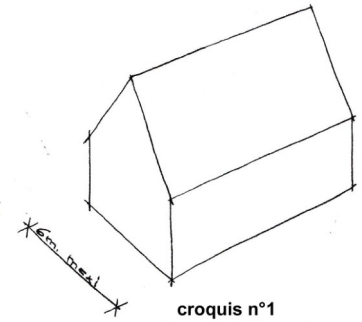
La maison rurale comporte plusieurs bâtiments .L'habitation et ses annexes. s'organisent autour d'une cour. L'activité professionnelle, quand elle existe, est associée à l'habitation. C'est cette cour d'entrée qui met en relation la voie publique et l'habitation : lieu de sociabilité.
Les constructions traditionnelles comportent des bâtiments d'habitation et de nombreuses annexes (granges, pigeonniers et remises) qui s'implantent à proximité de l'espace commun.
-si les constructions sont bâties à l'écart d'un hameau, les volumes annexes s'organisent autour de l'habitation pour former une cour. Cette cour est en relation directe avec le chemin.



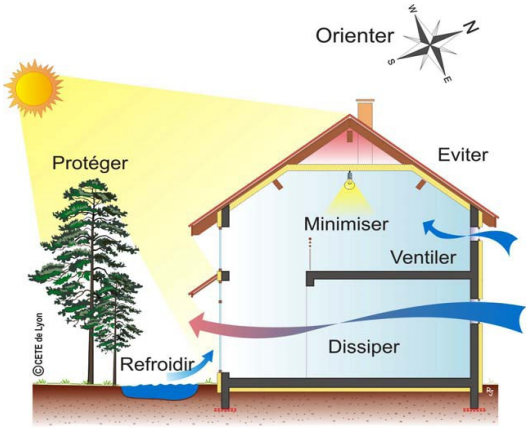


3.des volumes bâtis de proportions identiques

- ces volumes bâtis sont rectangulaires. La largeur du bâtiment n'excède pas 6 à 7 mètres.
- dans le cas de terrain en pente, les constructions sont encastrées dans le terrain, les remblais sont limités et traités en terrasse avec soutènement,
- les toitures des bâtiments d'habitation sont généralement couvertes de tuiles plates avec des pentes supérieures ou égales à 45° (100%) parfois à quatre pans.
- la hauteur de ces volumes d'habitation est généralement d'un rez-de-chaussée avec étage, qui correspond dans ces '' fermes élémentaires'', au niveau de l'habitation.
- les ouvertures en façade sont toujours superposées. Sur la façade principale elles sont disposées symétriquement autour de la porte d'entrée .



croquis n°1
volume traditionnel



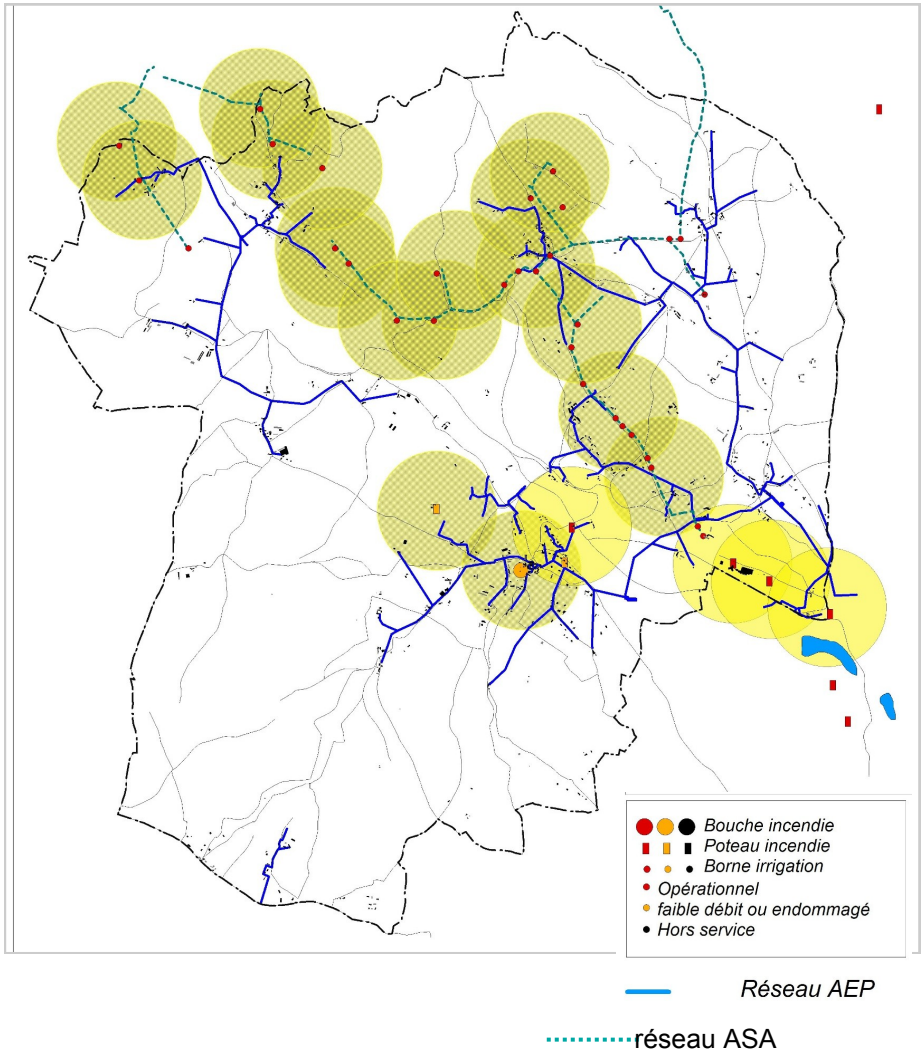
4**. compacité des volumes et énergie**

La volumétrie des futures constructions de Payrignac doit répondre à la réglementation thermique (RT2012).
La prise en compte de tous les aspects du bâti comme base de la performance intègre les orientations du bâtiment mais aussi sa volumétrie (compacité).
Ainsi, à surface égale et pour une même épaisseur d'isolation, les besoins en énergie (Ubat) sont moindres pour une construction sur deux niveaux (ou combles aménagés) offrant une façade sud avec le maximum de surfaces vitrées, que pour une construction de ''plain-pied'' .

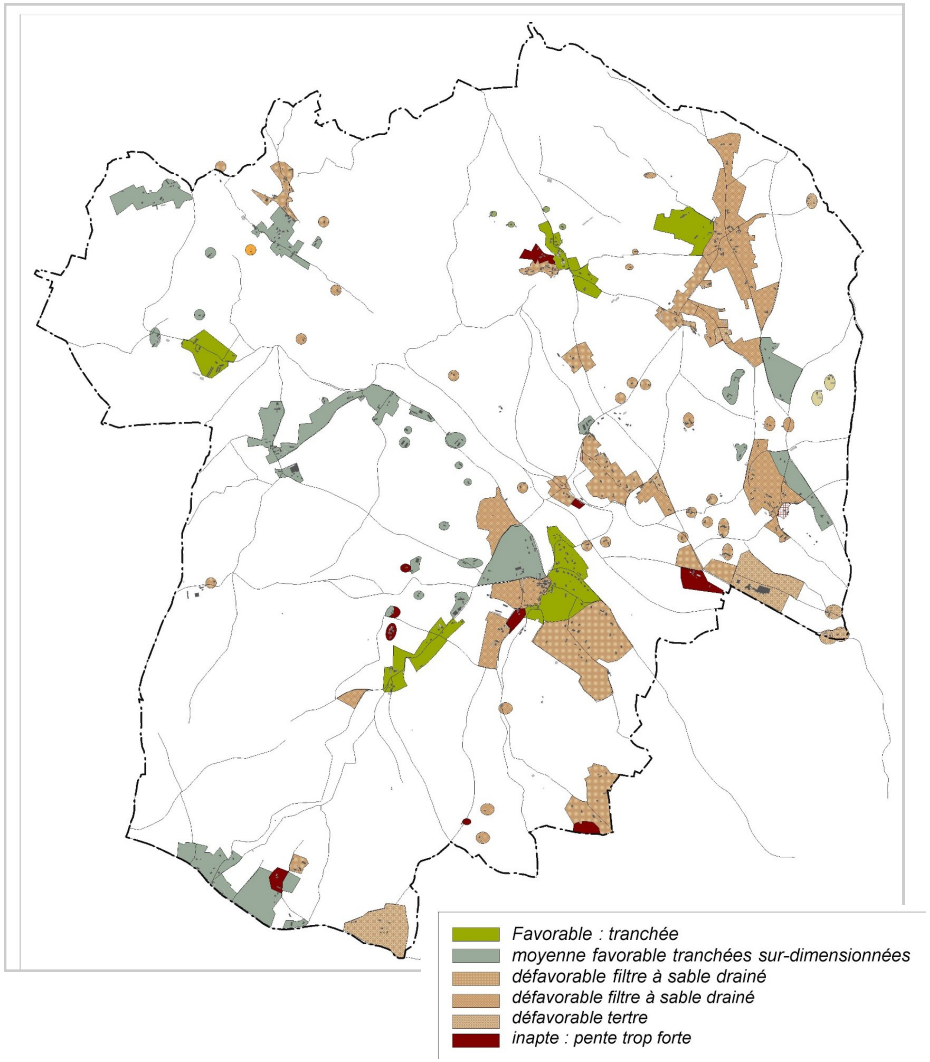
Il favorise ainsi les cohérences et les continuités avec les constructions traditionnelles existantes.

II.2.4. infrastructures et réseaux

La commune dispose d'une bonne desserte en eau potable. Le réseau principal est géré par la SAUR. Le secteur de Cougnac est alimenté par le réseau de Gourdon. Les Vitarelles sont desservi par Leobart.
Le réseau d'irrigation agricole est présent au nord de la commune.
La défense incendie peut s'appuyer sur celui-ci .



Le schéma d'assainissement communal
La station d'épuration située en aval du bourg accepte les effluents de la principale partie agglomérée de la commune.
La commune de Gourdon réalise une station d'épuration, dans la partie amont de la Marcilhande du territoire communal de Payrignac .



III. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

préserver le développement futur du secteur de Cougnac

zone d'habitat

zone agricole: à préciser

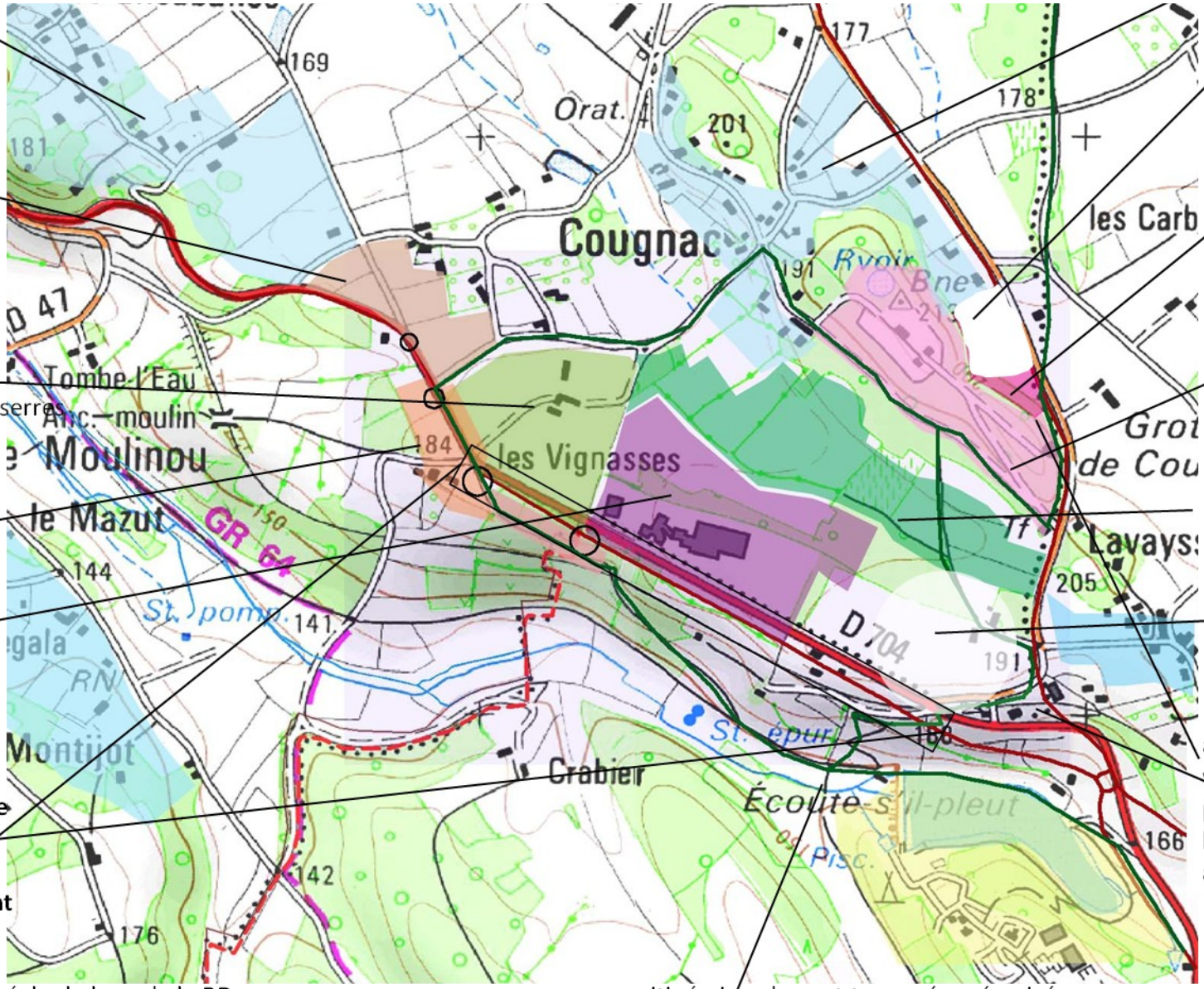
zone agricole réservée au maraichage et serres

possibilité de commerces règlement spécifique

zone d'activités

ordonner l'entrée dans le département, en amont du contournement de Gourdon

alignements à régler le long de la RD, plantations, clotures, ...



zone d'habitat

zone agricole: à préciser

possibilité d'extension de parking

protection renforcée du site des grottes

zone agricole protégée

zone naturelle protégée

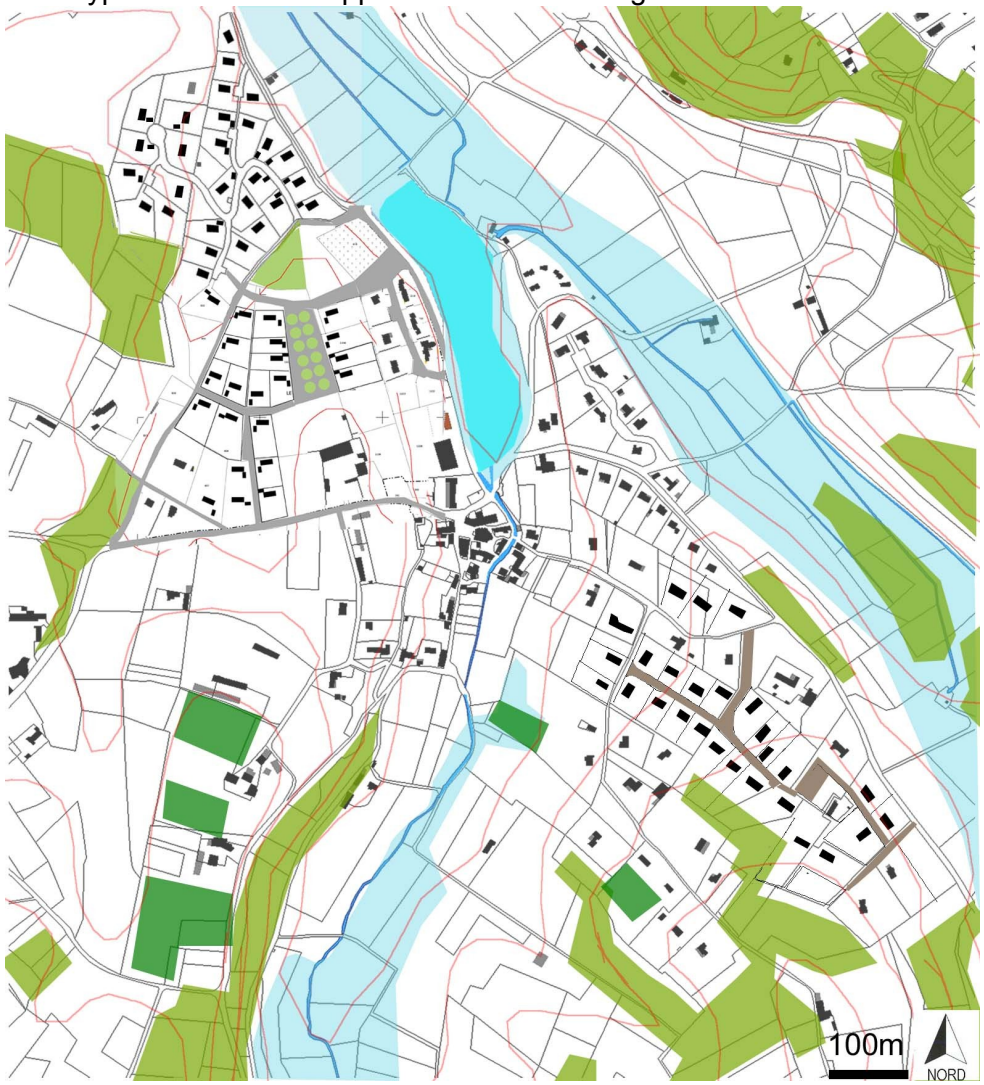
assurer la valorisation paysagère de l'itinéraire d'accès aux grottes.

itinéraires doux et traversées sécurisées entre l'écoute-s'il-pleut et les grottes

22 octobre 2012

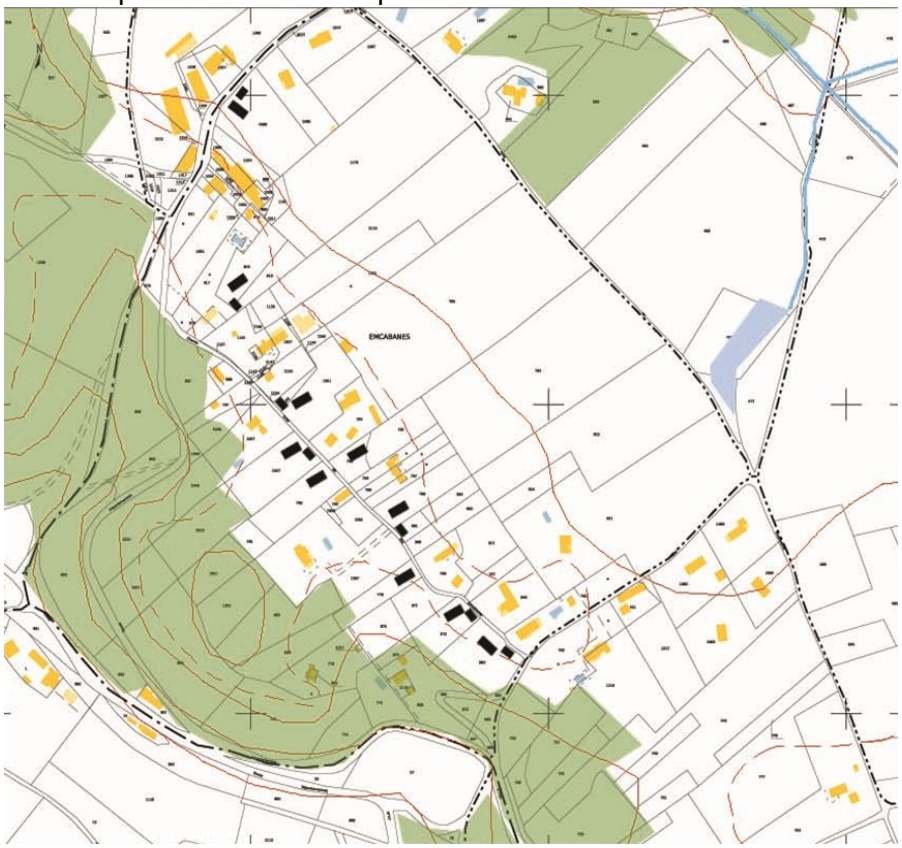
structurer le développement récent du bourg

une hypothèse de développement futur du bourg et des liaisons internes



capacités de densification

un exemple de densification possible aux Encabanes.



IV. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT

les enjeux issus du diagnostic et de l'état de l'environnement

enjeux

un développement lié aux qualités de territoire.

1-développement économique,
2-développement démographique, une vie sociale ''de village'',
3-les produits du territoire : une valorisation économique du patrimoine:
-les productions agricoles,
-la notoriété d'un tourisme culturel,
-les activités en lien avec le territoire

les éléments constitutifs du territoire : patrimoine naturel, paysager, urbain et architectural.

1-la qualité de l'eau et de la trame verte,
2–cohérence et continuité des formes urbaines et architecturales des hameaux
-la cohabitation entre agriculture et résidents dans les hameaux,
-structurer le développement récent du bourg : renouvellement urbain.
3-le fonctionnement du territoire dans l'intercommunalité,
-favoriser les liaisons Est-Ouest de la commune, par des traversées sécurisées de la RD.
-affirmer la jonction avec Gourdon,

Au sein du bassin de Gourdon, le développement de la commune de Payrignac combine des dynamiques complémentaires :

-**le dynamisme démographique de Payrignac**, exceptionnel dans le département du Lot, est directement issu du développement économique du gourdonnais. Il s'appuie sur une qualité de vie sociale et associative appréciée, autant que sur la qualité de paysages entretenus par une agriculture vivante.

-les projets de développement économique portés par l'intercommunalité, s'implantent sur le territoire de Payrignac, à l'entrée nord de la déviation de Gourdon. Le trafic routier, les grottes de Cougnac et le rattachement du territoire à une région de forte notoriété comme le Périgord constituent un effet vitrine indéniable. Cette attractivité touristique se fonde sur l'intérêt écologique et la qualité paysagère de la Marcilhande.

Le développement démographique et économique de Payrignac s'est constitué à partir de ces **qualités de territoire**. Les grottes de Cougnac et la vallée de la Marcilhande (protection monument Historique et site inscrit) en sont des éléments emblématiques. Sans élément monumental tel que château ou église, le patrimoine de Payrignac compose lieu par lieu et avec subtilité les différentes ressources du site: l'eau, l'ensoleillement, la pierre, le bâti, etc…

Aussi, pour assurer la durabilité de ce développement, ces qualités de territoire sont des éléments importants à prendre en compte à chaque étape de l'élaboration du projet de développement de Payrignac.

IV.1.le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD s'est construit autour du croisement des enjeux issus du diagnostic socio-écomomique et de l'état initial de l'environnement de la commune de Payrignac, avec les enjeux de l'intercommunalité et nationaux.

La pression foncière s'exerçant principalement sur les secteurs de la commune situés à proximité de Gourdon, le PADD affirme en matière de
-**développement économique du secteur de Cougnac**
-assurer la préservation de ce secteur comme future ''entrée de ville'' de Gourdon, avec le contournement routier.
Les grandes orientations d'aménagement de ce secteur ont fait l'objet d'un débat avec l'intercommunalité et la commune de Gourdon.

-**habitat et aménagement de l'espace, la double volonté de**:
-structurer le développement récent du bourg de manière à le densifier la périphérie et créer les liaisons nécessaires avec la centralité,

-conforter les hameaux traditionnels et restructurer des secteurs d'habitat récent dans les autres parties de la commune. La capacité des réseaux permet l'accueil ponctuel d'une à deux constructions supplémentaires dans chacun de ces hameaux. Ces évolutions ponctuelles permettent de renouveler ce maillage urbain spécifique à la commune. Le règlement en précisera les conditions.

Ces développements se réalisent pour l'essentiel à l'intérieur du site inscrit. Ils nécessitent une cohérence et une continuité paysagère, urbaine et architecturale, qui seront précisées dans les orientations d'aménagements et de programmation, et dans le règlement.

Enfin, la protection les espaces agricoles, naturels et forestiers doit garantir la pérennité du site inscrit et des continuités écologiques.

Les objectifs chiffrés de consommation d'espace

Ces objectifs sont établis sur la base de:

-prolongement d'une croissance démographique similaire à la période précédente, soit 135 habitants permettant
-le renouvellement des générations sur les prochaines années.
- et le maintien (valorisation) des services et équipements publics que la commune a mis en place durant ces 10 dernières années

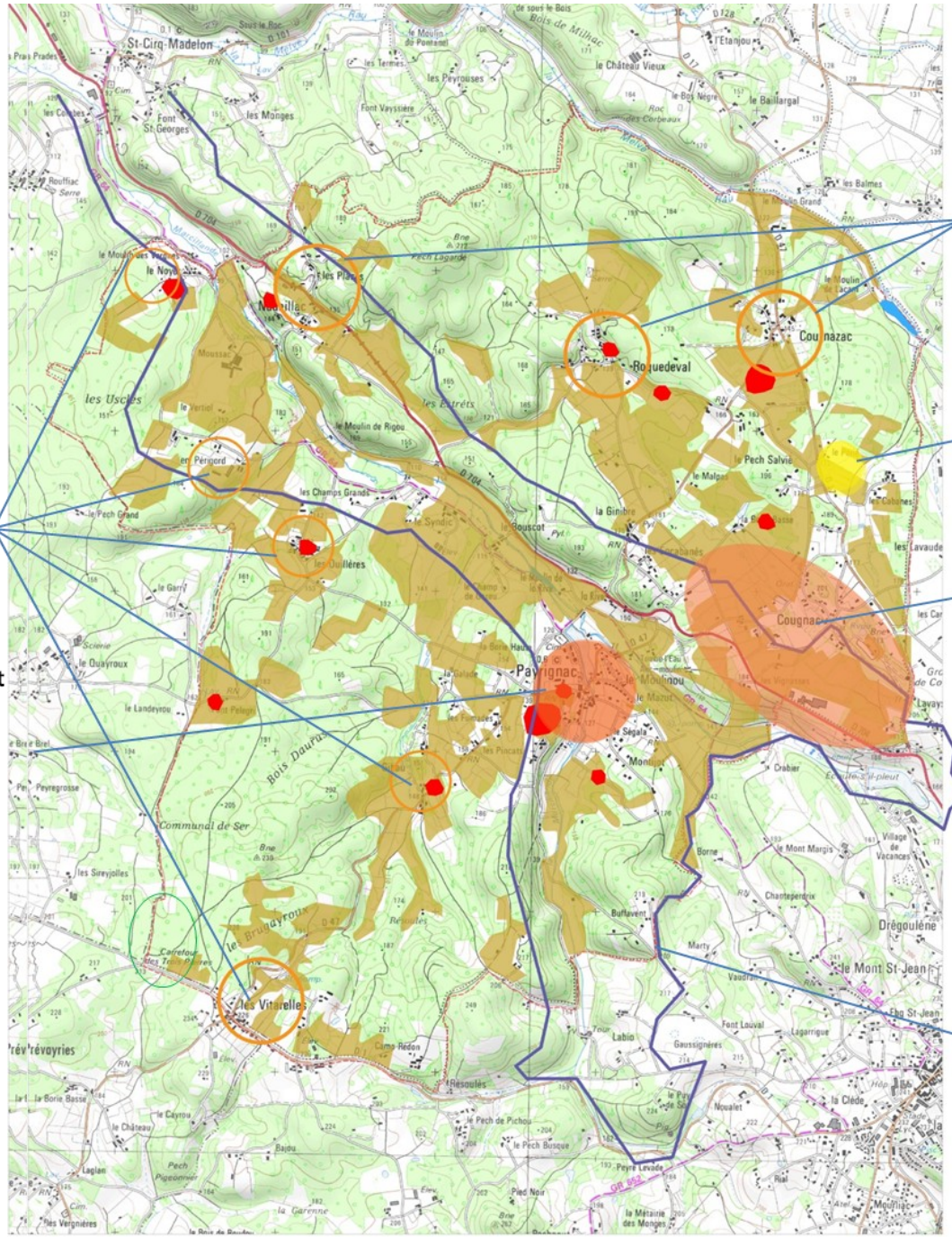
-le taux d'occupation moyen des logements est estimé à 2,2 habitants/logement, c'est-à-dire la moyenne départementale.

-une surface moyenne de 1.500m² par logement créé, correspondant à une forte diminution des surfaces moyenne consommées précédemment.

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum s'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété, l'objectif de densité s'appliquant au locatif devant être de moindre importance.

Le débat en conseil municipal
Lors de sa séance du 21 mars 2013, le conseil municipal a débattu du projet d'aménagement et de développement durables. La délibération est incluse aux ''pièces administratives'' du dossier de PLU.

PAYRIGNAC
P.A.D.D.



conforter l'identité des hameaux: le Noyé, Empérigord, les Ouillères, Gibau, les Vitarelles

structurer le développement récent du bourg :
-agriculture,
-équipements publics,
-zone de loisirs,
-logements sociaux

conforter l'identité des hameaux
Nadaillac, Roquedeval,Cournazac

restructurer des secteurs d'habitat récent
le Périé

préserver le développement futur du secteur de Cougnac:
entrée de ville de Gourdon
-agriculture maraîchage,
-écopôle,
-commerces et services,
-tourisme culturel,
-habitat,
-secteur de loisirs et tourisme

protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:
valorisation de la vallée
limite du site inscrit
siège d'exploitation agricole
secteurs agricoles
forêt des Vitarelles

IV.2.les orientations d'aménagement et de programmation.

1 .les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

-principes d'implantation et de volumétrie des constructions
Le maillage urbain de Payrignac se constitue de hameaux formés par des maisons rurales. Ces maisons rurales sont les éléments de base qui caractérisent le paysage de la commune.
Ces principes d'implantation et de volumétrie sont retenus pour l'ensemble du territoire communal : constructions rectangulaires avec annexe formant une cour qui s'articule avec la voie . (cf pages suivantes les règles applicables aux constructions sur l'ensemble de la commune).

-les capacités de densification des espaces bâtis sont analysés pour chacun des **hameaux** et secteurs de densification récente, sur la base de ces principes d'implantation et de volumétrie des constructions retenus. La proportion existante entre bâti traditionnel et bâti récent est, entre autres, distinguée sur la base des cadastres napoléonien et actuel. Suite à cette analyse, il apparaît qu'un certain nombre de hameaux peuvent se densifier modérément sous réserve d'un zonage et d'un règlement écrit précis et adaptés à chaque contexte. Il s'agit notamment de:

sur le secteur périgourdin
- -Nadaillac,
- -Roquedeval,
- -Cournazac
- -les Encabanes,
- -Cougnac (versant ouest)
- -Pech Salvié,
- -le Périé

sur le secteur bourian
- -le Noyer,
- -Empérigord
- -les Oullières,
- -le Syndic,
- -Gibau-les Pincats
- -les Vitarelles.

-les capacités de mutation précisent des orientations générales de secteur pour:
- -préserver le développement futur du secteur de Cougnac
- -structurer le développement récent du bourg,

2.les secteurs retenus pour une orientation d'aménagement et de programmation.

Suite à cette analyse, les secteurs d' OAP prévus au PADD (les Encabanes, le Périé, au nord du bourg, au sud du bourg, le Ségala et à Cougnac) sont précisés.
Ainsi, huit secteurs sont retenus pour des OAP dans le but de:

-<u>structurer le développement récent du bourg</u>,

1-la Borie-le Champ fait l'objet de 2 OAP dans le cadre d'un schéma d'urbanisation d'ensemble du secteur.

2-au Ségala, au sud du bourg, également 2 OAP.

-<u>préserver le développement futur du secteur de Cougnac</u>

3-Cougnac-les Coumarades pour contenir une éventuelle pression suite à l'ouverture du contournement routier de Gourdon, dans le cadre d'un schéma d'ensemble ''d'entrée de ville''

4-à Cougnac, pour urbaniser dans de bonnes conditions l'ancienne zone U du POS.

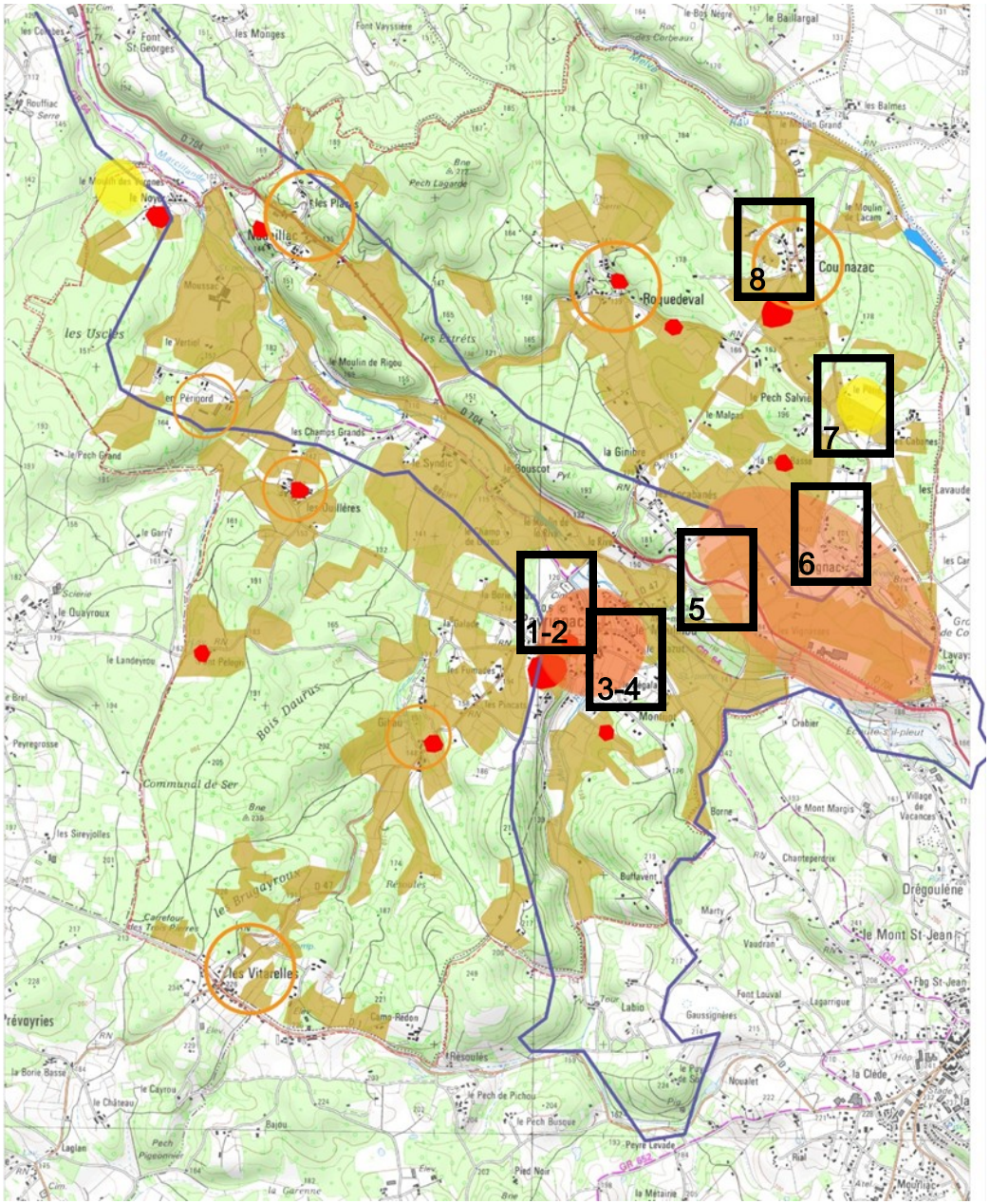
-<u>restructurer des secteurs d'habitat récent</u>:

5-au Périé

-<u>conforter l'identité des hameaux</u>

6-à Cournazac

les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation retenus



conforter l'identité des hameaux

8. Cournazac

restructurer des secteurs d'habitat récent:

7. le Périé

préserver le développement futur du secteur de Cougnac:

6. Cougnac-les Coumarades

5. Cougnac

structurer le développement récent du bourg :

1. la Borie-le Champ/ est
2. la Borie-le Champ/ ouest
3. le Ségala/ est
4. le Ségala/ ouest

protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:

valorisation de la vallée

limite du site inscrit

siège d'exploitation agricole

secteurs agricoles

forêt des Vitarelles

IV.3.le règlement: les pièces écrites

les règles applicables aux constructions sur l'ensemble de la commune.

Pour répondre à l'objectif de maîtrise de la qualité des constructions fixé par le PADD, l'une des conditions de l'urbanisation, dont l'essentiel se situe en site inscrit, est le respect de cohérences architecturales.

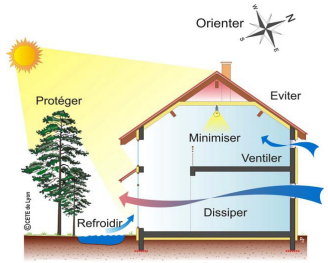
Les **articles 6 à 13 du règlement** s'appuient sur l'analyse urbaine et architecturale du diagnostic. Ils fixent les règles de base applicables à l'ensemble des constructions de la commune, règles propres à :

-favoriser une cohérence urbaine et sociale,
-assurer une continuité architecturale,
-et prendre en compte les objectifs énergétiques.

Ces articles fixent comme constante pour l'ensemble des zones du PLU de Payrignac, les principes d'implantation ''sur cour'' mis en évidence dans l'analyse architecturale.

Le règlement encourage sur l'ensemble du territoire communal:

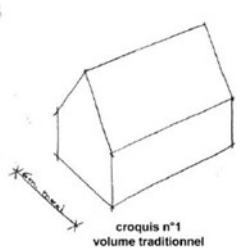
(rêgles minimales communes)



-une volumétrie compacte pour le corps principal : construction rectangulaire sur deux niveaux (ou combles aménagés) et orientée pour offrir une façade sud (SSE à SSW) bénéficiant du maximum des surfaces vitrées.

-des annexes, dont l'isolation n'est pas nécessaire, seront distinguées du corps principal d'habitation pour s'organiser autour d'un espace d'entrée ou de cour. Les constructions peuvent être reliées entre elles.

-une pente de toiture égale ou supérieure à 100% (45°), et une largeur de construction limitée à 7,50m (hors appentis, auvent) pour le bâtiment principal.



Des volumes bâtis de proportions identiques :
-ces volumes bâtis sont rectangulaires. Souvent la largeur du bâtiment n'excède pas 6 à 7 mètres.
-dans le cas de terrain en pente, les constructions sont encastrées dans le terrain, les remblais sont limités et traités en terrasse avec soutènement,
-les toitures des bâtiments d'habitation sont généralement couvertes de tuiles plates avec des pentes supérieures ou égales à 45° (100%) parfois à quatre pans.
-la hauteur de ces volumes d'habitation est généralement d'un rez-de-chaussée avec étage, qui correspond dans ces '' fermes élémentaires'', au niveau de l'habitation.
-les ouvertures en façade sont toujours superposes. Sur la façade principale elles sont disposées symétriquement autour de la porte d'entrée .

Pour les secteurs Ua:

-articles 6 et 7: les règles d'implantations traditionnelles (dont alignement, mitoyenneté, organisation sur cour) seront respectées,
-article 11: les pentes de toiture seront identiques aux constructions existantes, c'est-à-dire supérieures ou égales à 120% (60°). Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions et annexes .
-les ouvertures en façades et en toitures seront composées entre elles (ouvertures créées et existantes)
-les matériaux utilisés en façades et en couverture font référence aux matériaux utilisés traditionnellement..

Pour le secteur 1AUc:

-articles 6 et 7: les règles d'implantations d'organisation sur cour seront recherchées,
-article 9: la largeur du bâtiment pourra être supérieure à 7,50m
-article 11: pour le bâtiment principal, la pente de toiture sera égale ou supérieure à 100% (45°), des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions et annexes .
-les ouvertures en façades et en toitures seront composées entre elles
-la couleur des matériaux utilisés en façades et en couverture font référence aux matériaux utilisés traditionnellement.

principes de base (zone Ub)

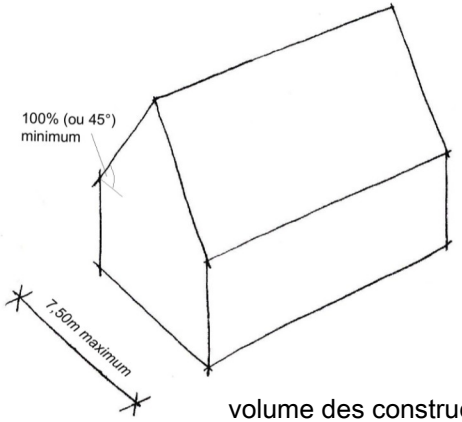
article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les *constructions* seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :
-soit à l'alignement de l'emprise publique,
-soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.
L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

Lorsque par son gabarit une construction ou une extension ne peut pas être conforme à cet article, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui amélioreront la conformité de l'immeuble avec les prescriptions de cet article.

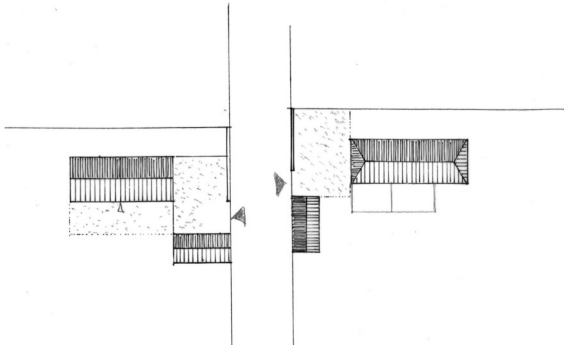
article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Un des volumes bâti au moins sera implanté :
-soit en limite séparative,
-soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives. cf art R-111-19 du Code de l'urbanisme.

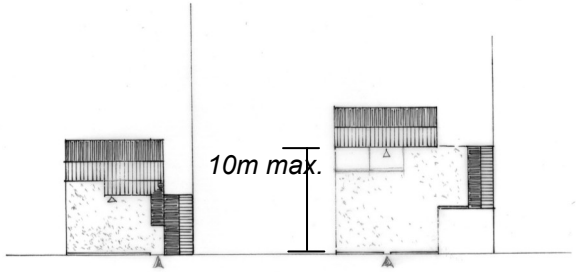


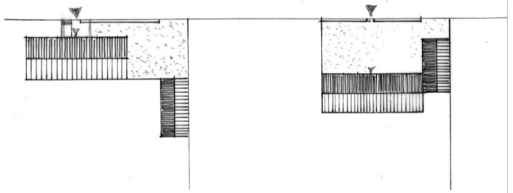
volume des constructions

principes d'implantation du bâti

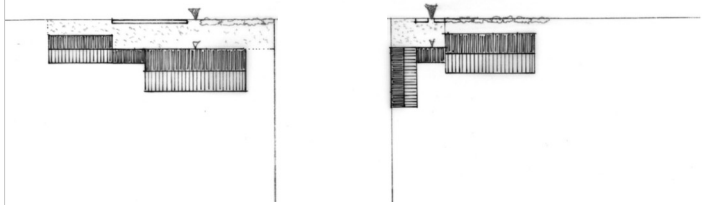


voie orientée Nord-Sud





voie orientée Est-Ouest



carrefour

IV.3.le règlement: le document graphique

La délimitation des zones s'appuie sur les objectifs du PADD:

-Le respect de la trame verte : les boisements et forêts qui concernent une majeure partie du territoire communal

-Le site inscrit de la vallée de la Marcilhande, qui correspond à la majeure partie de la trame bleue et des zones humides de la commune.

les continuités écologiques
les zones naturelles et forestières

-La protection des terres agricoles, et de l'agriculture comme principale activité économique de la commune.

les zones agricoles

-La limitation de l'étalement urbain le long des voies,

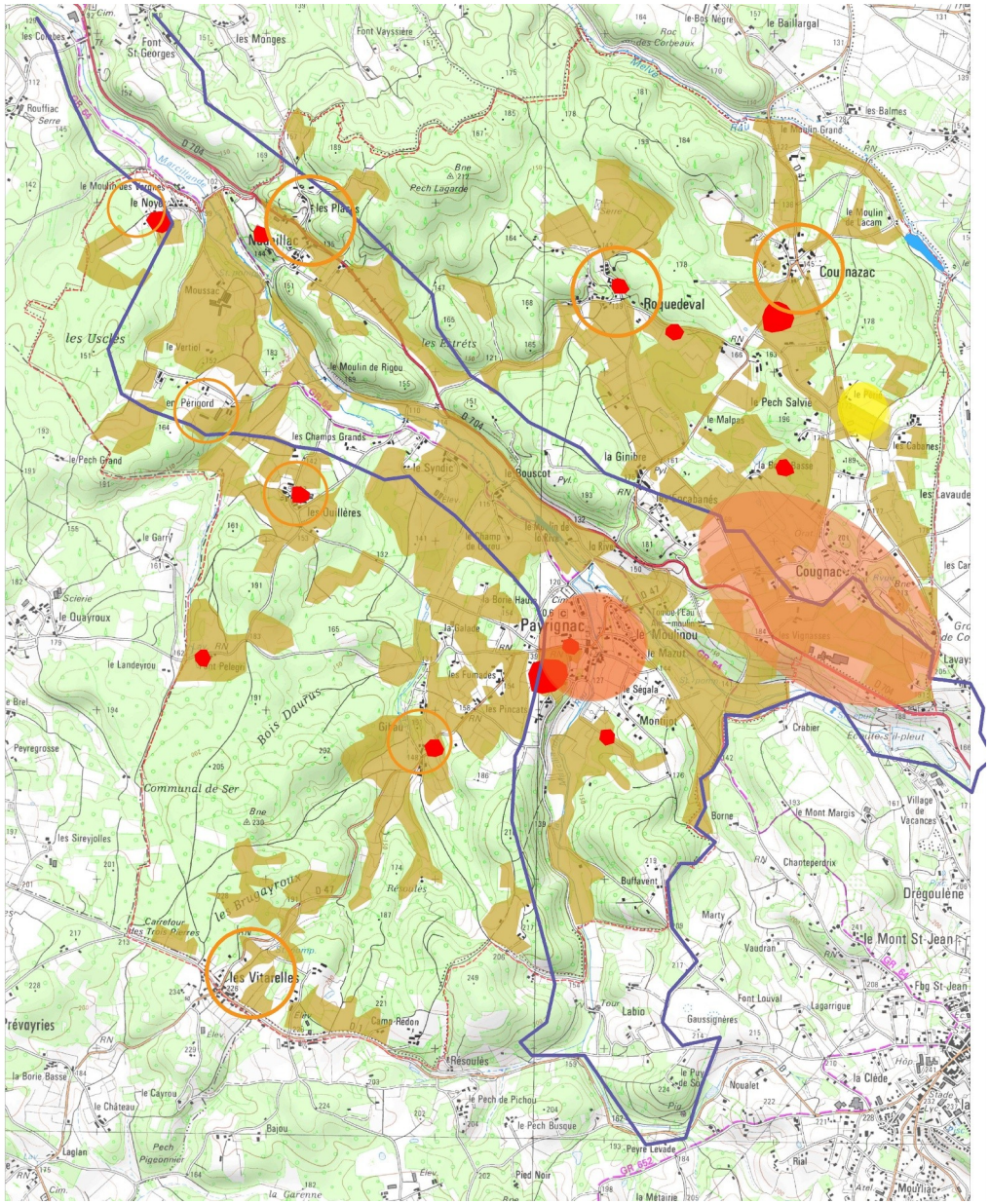
-La prise en compte du futur contournement routier de Gourdon et du projet de zone d'activités à Cougnac.

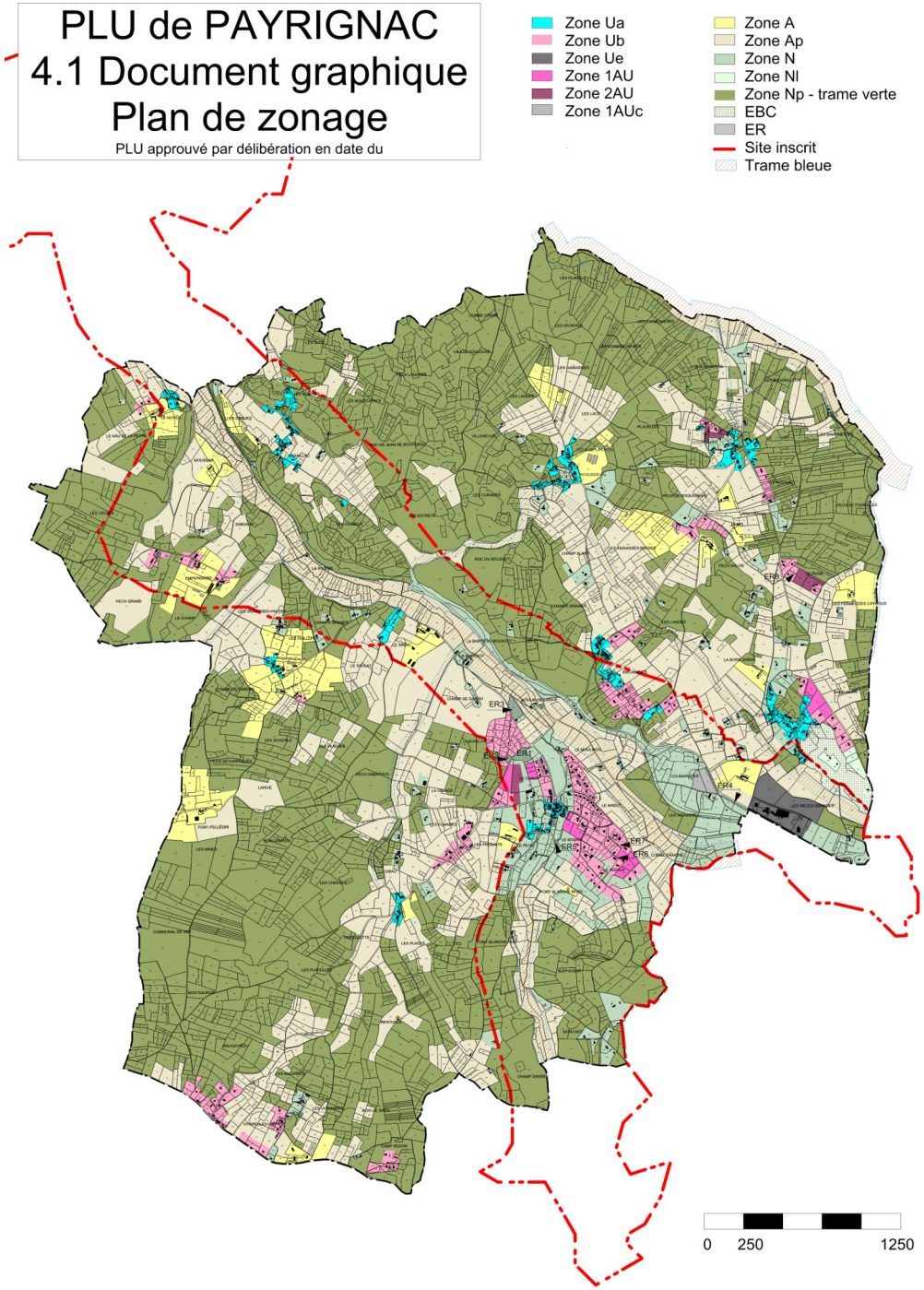
-le développement harmonieux du bourg et des hameaux traditionnels.

les zones urbaines et à urbaniser

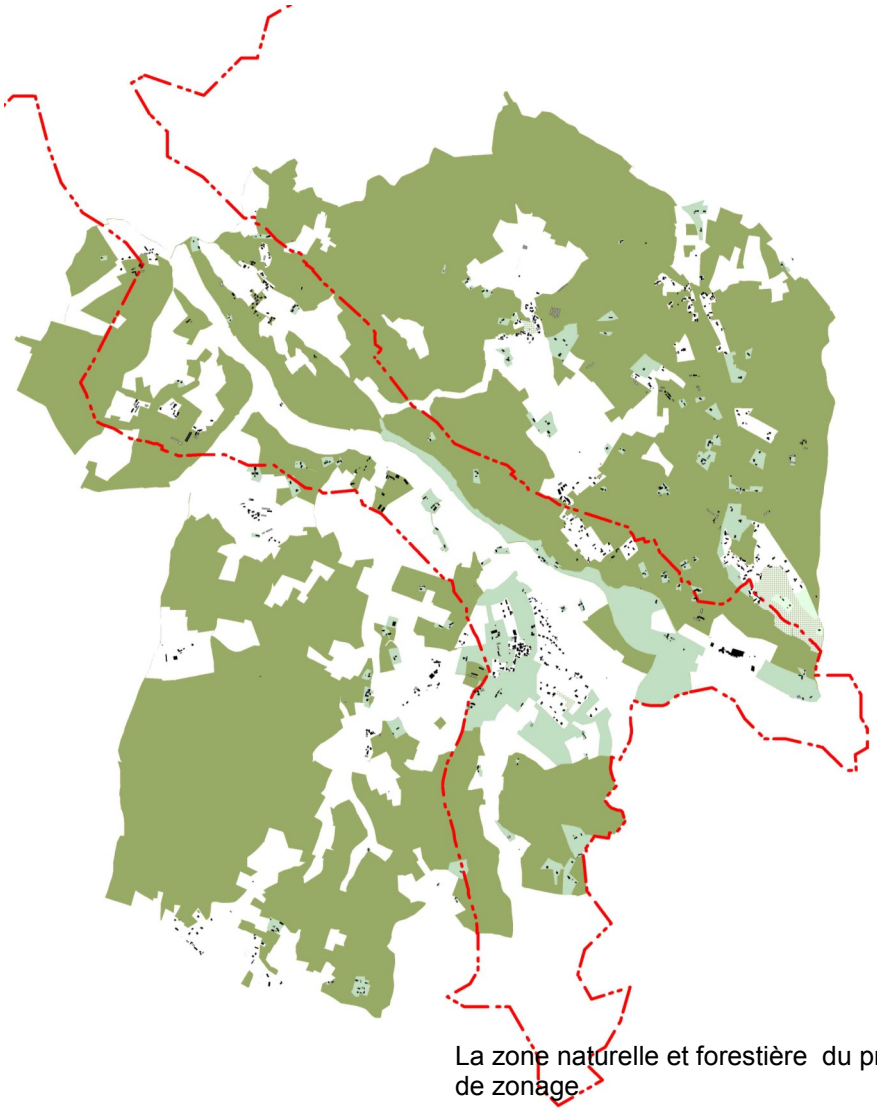
zones urbaines	
	Ua
	Ub
	Ue
zones à urbaniser	
	1AU
	1AU c
	2 AU
zones agricoles	
	A
	Ap
zones naturelles et forestières	
	N
	Np
	Nl

Le projet de zonage au regard du PADD





les zones naturelles et forestières



La zone naturelle et forestière du projet de zonage

Trois secteurs ont été identifiés à l'intérieur de la zone naturelle et forestière de Payrignac:

-secteur Np concerne les principaux ensembles boisés de la commune. Pour préserver la trame verte et les qualités paysagères du territoire communal, un secteur Np est défini : toutes les constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé.

-secteur N concerne des parcelles en lisière et/ou à l'intérieur de secteur Np, formant clairières autour des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire,
Les changements d'affectation n'y sont pas autorisés.
Ce secteur N concerne des éléments bâtis récents et diffus réalisés dans d'anciennes zones NB du POS.

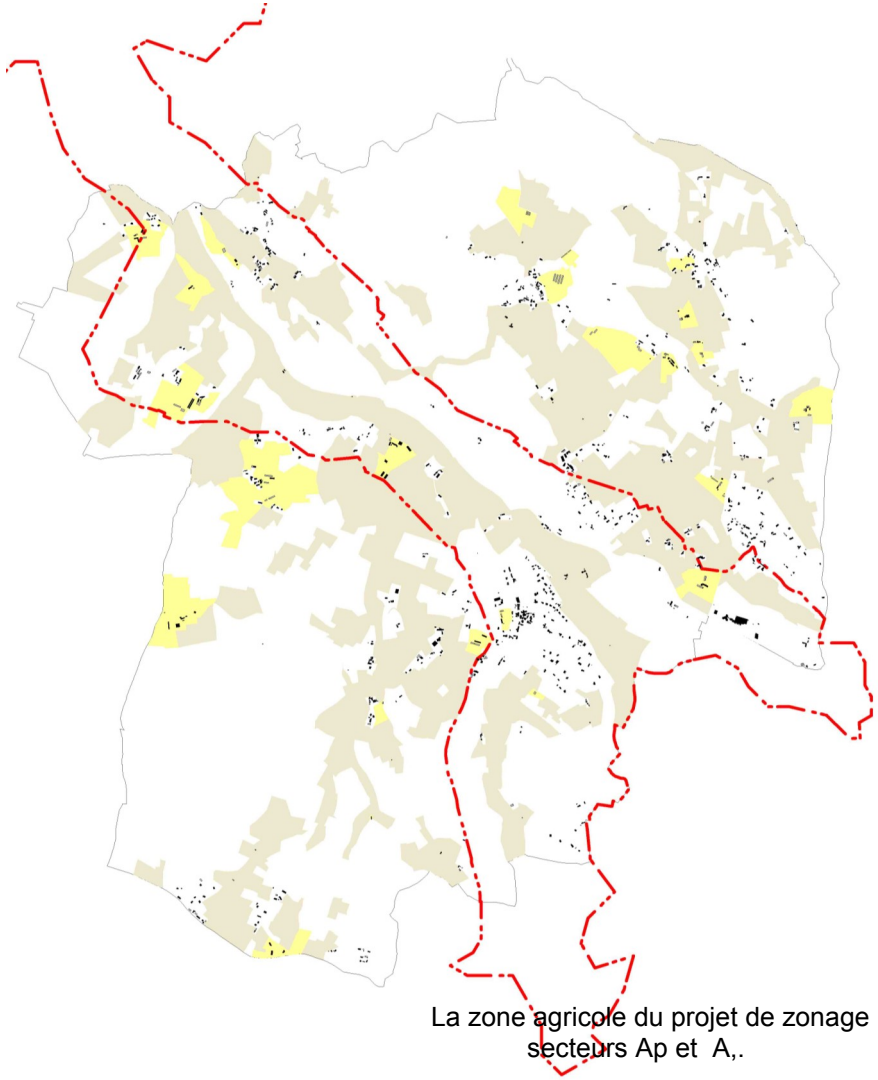
- secteur N/ : concerne la création de parking, accès cars en lien avec l'activité de tourisme culturel des grottes de Cougnac,

zones naturelles et forestières	1301,4 ha	soit 60,1%
N	129 ha	
Np	1170 ha	
N/	2,4 ha	

Les zones naturelles et forestières représentent 60% du territoire communal.

les zones agricoles

Le projet de zonage est établi au regard du diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA. Il prend en compte les 3 grands enjeux identifiés : parcelles équipées irrigation, parcelles d'épandage et parcelles labourées. Ainsi que les sièges d'exploitation .



La zone agricole du projet de zonage secteurs Ap et A,.

Deux secteurs sont identifiés à l'intérieur de la zone A agricole de Payrignac:

-secteur Ap :

en raison du fort potentiel agronomique de ces parcelles (parcelles irriguées et épandage), pour préserver les qualités paysagères du site inscrit de la vallée de la Marcilhande, ainsi que de la trame bleue, un secteur Ap est défini : toutes constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé. Des abris légers pour animaux peuvent être admis sous réserve

-secteur A :

secteur à vocation agricole, où seules les constructions à usage agricole sont autorisées. A l'intérieur ou en lisière du secteur Ap, certaines parcelles sont identifiées A. Elles correspondent notamment aux sièges des exploitations agricoles. Le changement de destination des bâtiments à usage agricole n'y est pas accepté.
Les constructions strictement liées à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve de la capacité des réseaux et que leur défense incendie soit assurée.

Les zones agricoles représentent 762 hectares, 35% du territoire communal.
Il s'agit de 123 hectares de plus que la Surface Agricole Utile qui était de 639 hectares en 2011.
Le POS classait 1016 hectares en zone NC.
Le projet de PLU protège plus largement et précisément cette activité.

zones agricoles	762,40 ha	soit 35,23% du territoire
A	97,40 ha	
Ap	665,00 ha	

les zones urbaines

quatre secteurs urbains sont identifiés

-secteur Ua :

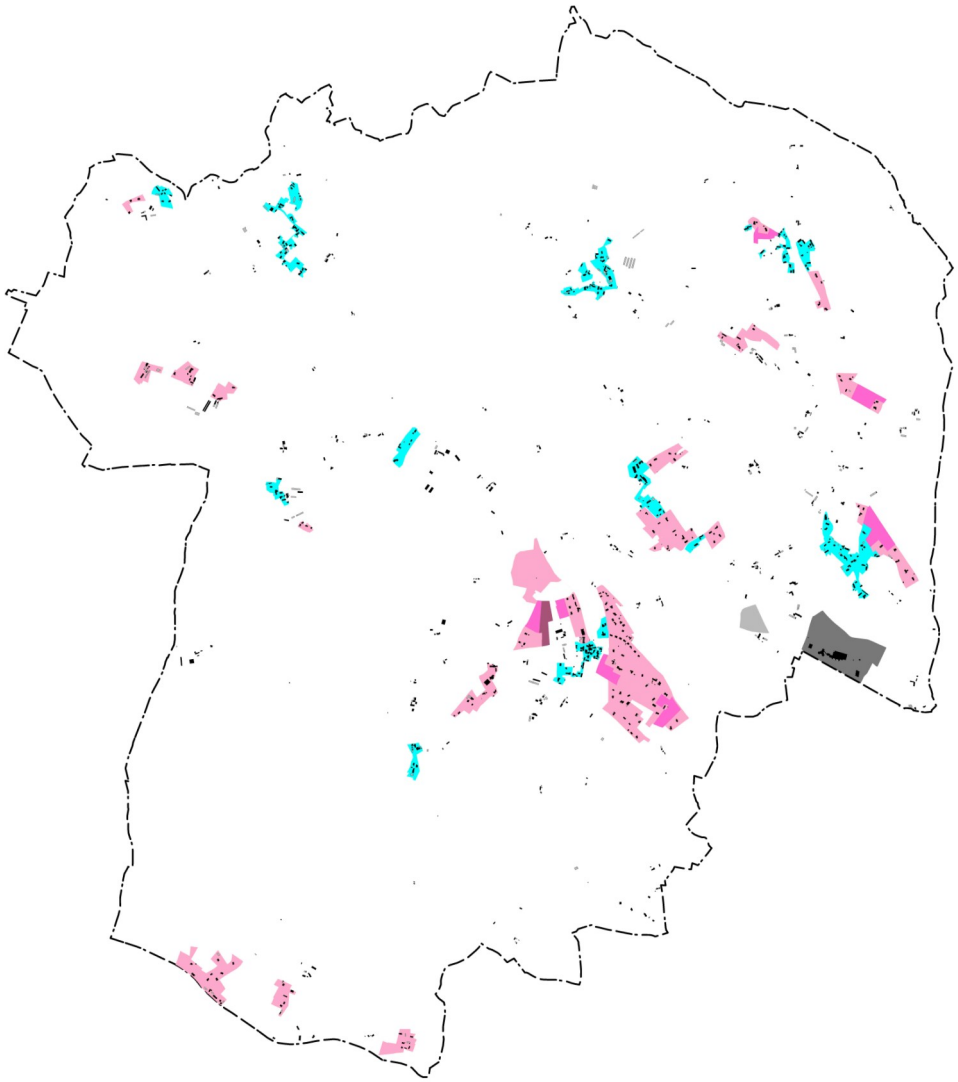
Le secteur Ua correspond au bourg de Payrignac et aux hameaux traditionnels de la commune, identifiés sur le cadastre napoléonien. L'objectif est de densifier ces secteurs, de conforter leur identité et d'y renforcer la vie sociale.
Le règlement assure des constructions en cohérence avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel.

-secteur Ub :

Ces secteurs Ub sont issus du développement urbain du XX°siècle, et notamment d'anciennes zones Nb du POS fin XX°s.
L'objectif est de les ''re-structurer'' en donnant à travers le règlement une continuité architecturale entre ces constructions fin XX°s avec le bâti traditionnel (XIX°s), et les principes bioclimatiques actuels et futurs.
En périphérie du bourg de Payrignac, la densification de ces secteurs est recherchée: dents creuses et divisions parcellaires.
Le lotissement de la BorieHaute, qui ne s'est pas construit depuis sa création il y a plus de 10 ans, est entièrement inclus dans ce secteur Ub avec un règlement identique.

-secteur Ue :

le projet d'écopôle de Cougnac, porté par la communauté de communes, est encadré par un règlement assurant une qualité environnementale.



les zones à urbaniser: zones AU

Le choix de ces secteurs à urbaniser est limité. Il privilégie le développement du centre bourg et favorise une gestion économe des infrastructures.

-quatre zones 1AU ouvertes

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

-2 zones 1AU au Nord-Ouest du bourg de Payrignac. La Borie-le Champ, L'ancienne zone NA du POS est redéfinie. Ces parcelles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, à proximité des équipements publics réalisés dernièrement (école, salle des fêtes, multiple rural). Les raccordements des accès voirie au Nord (cimetière) et de la future zone AU2 sont prévus dans les OAP.

-2 zones 1AU au Ségala, au sud du bourg, parcelles situées dans l'ancienne zone U du POS. Une densification est recherchée à travers deux OAP.

-à Cougnac dans le prolongement du hameau : ces parcelles sont situées dans une ancienne zone U du POS. Un schéma de desserte est prévu dans l'OAP. La réalisation en plusieurs phases est possible.

zone 1AUc :

Cette zone à vocation commerciale est ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

Ces parcelles sont situées à Cougnac-les Coumarades en bordure de la route départementale 704. Une OAP fixe les conditions de desserte du secteur. Le règlement encadre les projets d'activités commerciales.

trois zones AU 2fermées

Ces zones sont fermées à l'urbanisation. L'ouverture de ces zones est subordonnée à une révision du PLU et à une opération d'ensemble (permis d'aménager) définie par une OAP dont les premiers contours sont donnés.

-au Nord-Ouest du bourg de Payrignac, la Borie-le Champ
Les points de vue et la co-visibilité avec la RD feront l'objet d'une attention toute particulière (gabarit, implantation des constructions, végétation)
La réalisation en plusieurs phases est possible.

-au Périé, ancienne zone NB du POS, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

-à Cournazac: dans le prolongement du hameau, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

zones urbaines		**91,9 ha**	**4,2%**
	Ua	25,6	
	Ub	56,4	
	Ue	9,9	
zones à urbaniser		**9,3 ha**	**0,4%**
	AU1	4,2	
	1AUc	1,8	
	AU2	3,3	

Les zones urbaines et à urbaniser représentent moins de 5% du territoire communal (4,7%).
dont plus de la moitié en secteur Ub (2,6%)

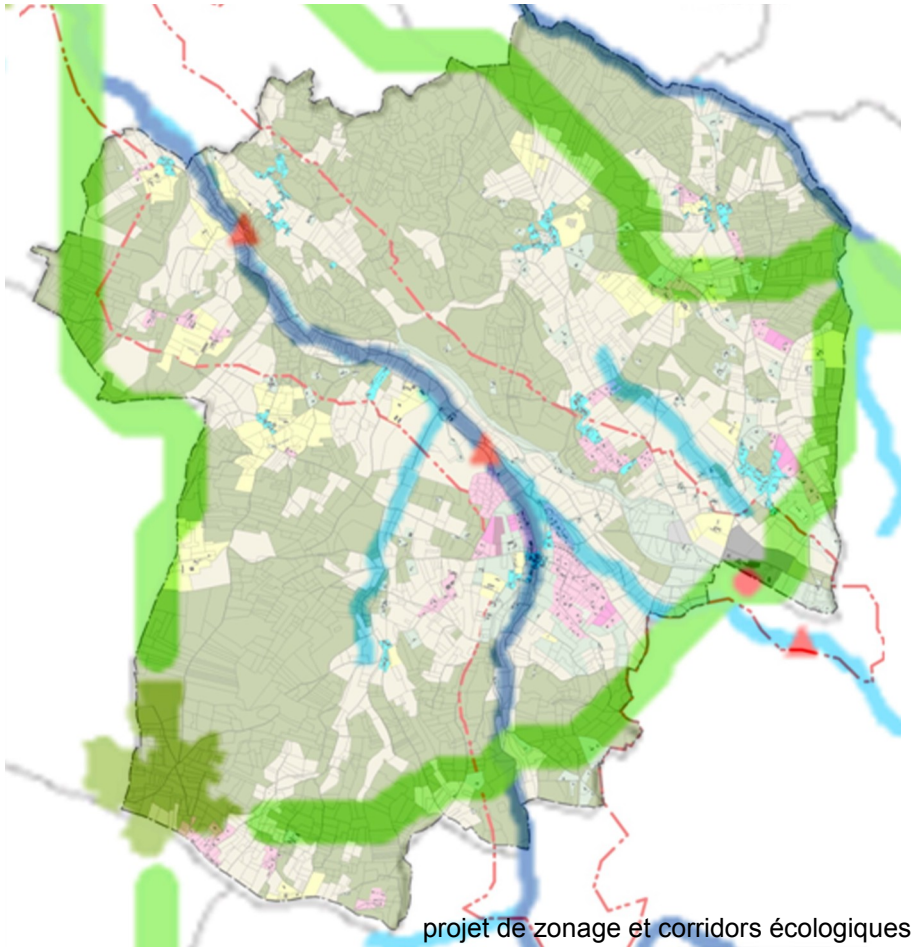
V. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

V.1. les continuités écologiques

Le projet de zonage prévoit une protection renforcée des espaces forestiers et des terres agricoles définie par les secteurs **Np et Ap**. Ceux-ci correspondent à la trame bleue, aux principaux ensembles boisés de la commune, aux parcelles de fort potentiel agronomique (parcelles irriguées et épandage) et au site inscrit de la vallée de la Marcilhande.

Les constructions n'y sont pas autorisées.

Le sur-zonage n'est pas nécessaire.



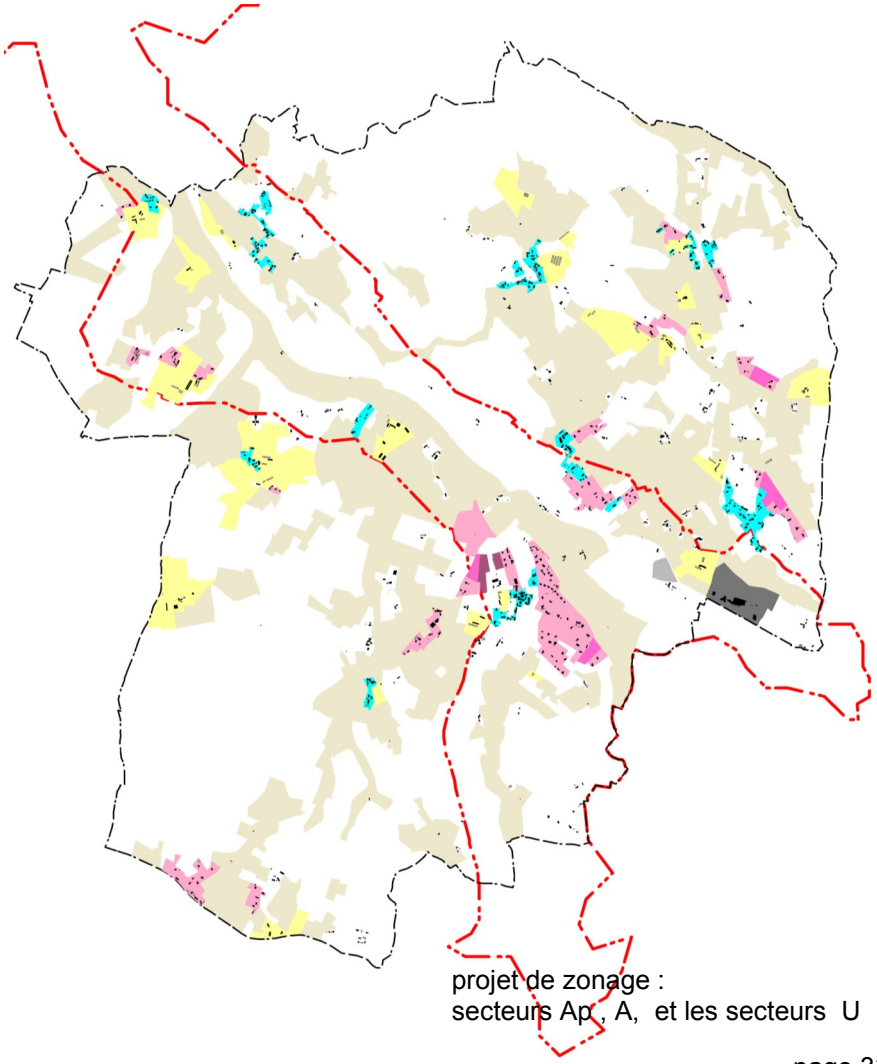
projet de zonage et corridors écologiques

V.2. agriculture et urbanisation

Les espaces de cohabitation agriculture-urbanisation sont limités

-les parcelles de développement des sièges d'exploitation ont été précisées en fonction de leur desserte par les réseaux .

-les zones de développement de l'urbanisation sont localisées en périphérie des secteurs agricoles protégés (Ap).



projet de zonage :
secteurs Ap , A, et les secteurs U

V.3.les zones urbaines, à urbaniser et les réseaux.

-assainissement

Le dispositif d'assainissement est défini pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser dans le Schéma Communal d'Assainissement.

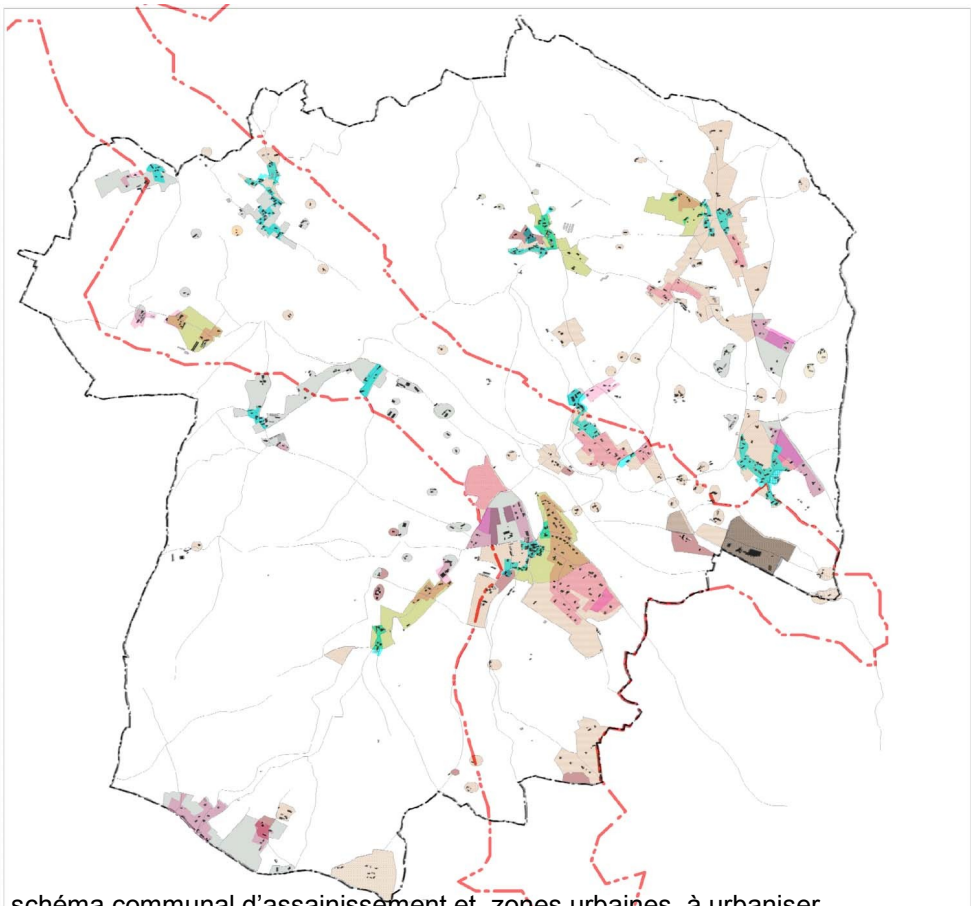


schéma communal d'assainissement et zones urbaines, à urbaniser

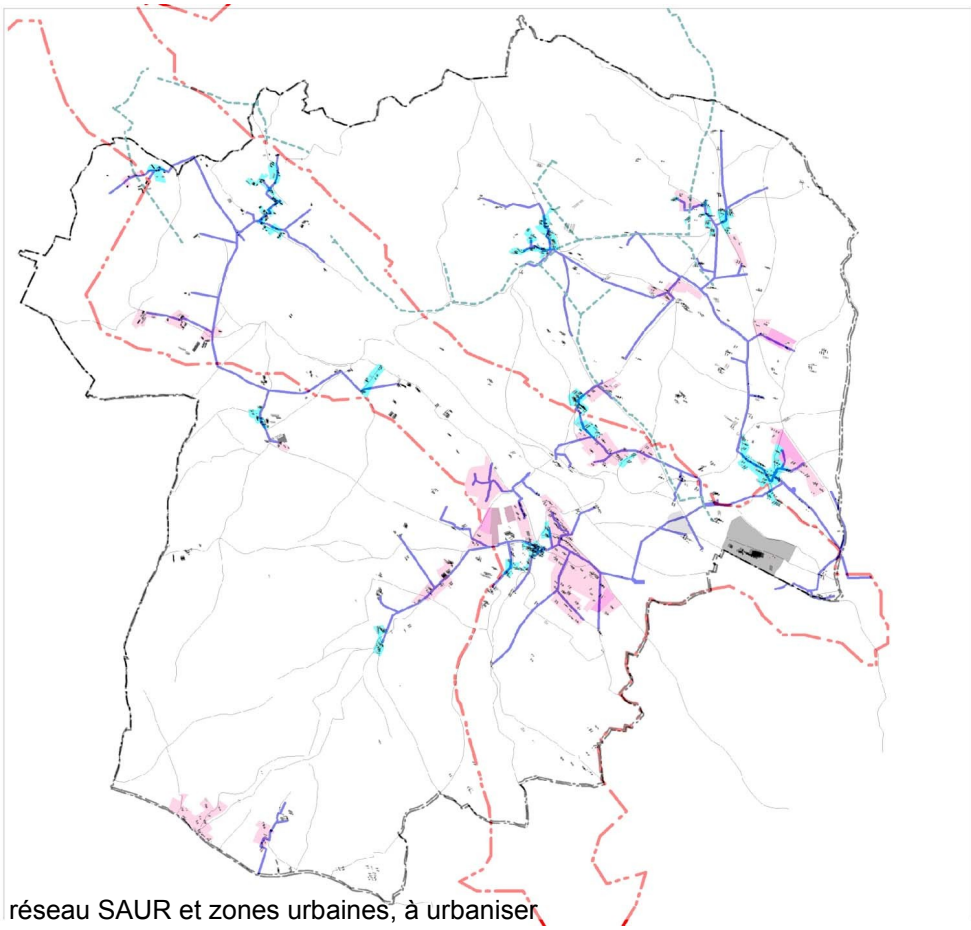
-eau potable: réseau SAUR commune de Payrignac

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sont desservies par un réseau aux capacités suffisantes pour les constructions envisagées.

-**défense incendie:**

le réseau ASA (irrigation agricole, en pointillé) permet d'assurer la défense de la partie nord et ouest de la commune.

Le secteur bourian (Empérigord- les Oullières) devra être examiné en fonction des projets.



réseau SAUR et zones urbaines, à urbaniser

V. 4. le projet de PLU au regard des objectifs du PADD

La consommation d'espace (en hectares et %)

zones urbaines			**91,9 ha**	**4,2 %**
	Ua	25,6		
	Ub	56,4		
	Ue	9,9		
zones à urbaniser			**9,3 ha**	**0,4 %**
	AU1	4,2		
	AUc1	1,8		
	AU2	3,3		
zones agricoles			**762 ha**	**35,2 %**
	A	97		
	Ap	665		
zones naturelles			**1301,4 ha**	**60,1 %**
	N	129		
	Np	1170		
	Nl	2,4		
superficie totale de la commune			**2164 ha**	**100 %**

	en nbr d'habitation	**Ua**	**Ub**	**1AU**	**total**		
restructurer le bourg							
	le bourg		4		4		
	la Borie			10	10		
	la Borie Hte		24		24		
	le Ségala		5	10	15		
les secteurs d'habitat récent							
	Cougnac		2	6	8		
	le Périé		1		1		
	les Encabanes		8		8		
conforter l'identité des hameaux							
Est	Cournazac		4		4		
	Roquedeval				0		
	Nadaillac				0		
	Pech Salvié		2		2		
Ouest	le Noyer		1		1		
	le Syndic	1			1		
	Empérigord		2		2		
	les Oulières		1		1		
	les Vitarelles		4		4		
	Gibau- les Pincats		1		1		***objectifs du PADD***
	en nbr d'habitation	1	59	26	**86**	logt	***environ 61 logts***
ratio:	*2,2 hab/logt*				**189,2**	hab	***135 hab***
ratio:	*1500m²/ logt*				**129 000**	m²	***10 ha***

Le projet de PLU conforte les secteurs de la commune situés à proximité de Gourdon.
Ils représentent 80% des possibilités d'urbanisation du PADD:

-le bourg: 52,5%

-les secteurs d'habitat récent sur la plaine: 26,8%

Ceux-ci bénéficient d'une bonne desserte des réseaux (voirie RD17 et AEP notamment).

Il répond ainsi aux objectifs de gestion économe de l'espace, d'une gestion économe des infrastructures, ainsi que des déplacements (covoiturage par expl).

La prise en compte de l'ensemble du lotissement de la BorieHaute en zone Ub impacte les objectifs quantifiés du PADD.
Pour mémoire (cf diagnostic du PLU), ce lotissement de 30 lots a été réalisé en 1980. À proximité du bourg, il est raccordé à la station d'épuration.
Depuis sa création, une seule construction est réalisée, et quatre permis de construire ont été déposés très récemment ,1lot est emplacement réservé: il reste 24 lots.

Une clientèle étrangère était visée, avec un règlement induisant des surcouts de construction. Le prix de vente de ces parcelles est resté prohibitif au regard des prix localement pratiqués. Pour donner de l'attractivité à ce lotissement, le règlement est intégré à la zone Ub du PLU.

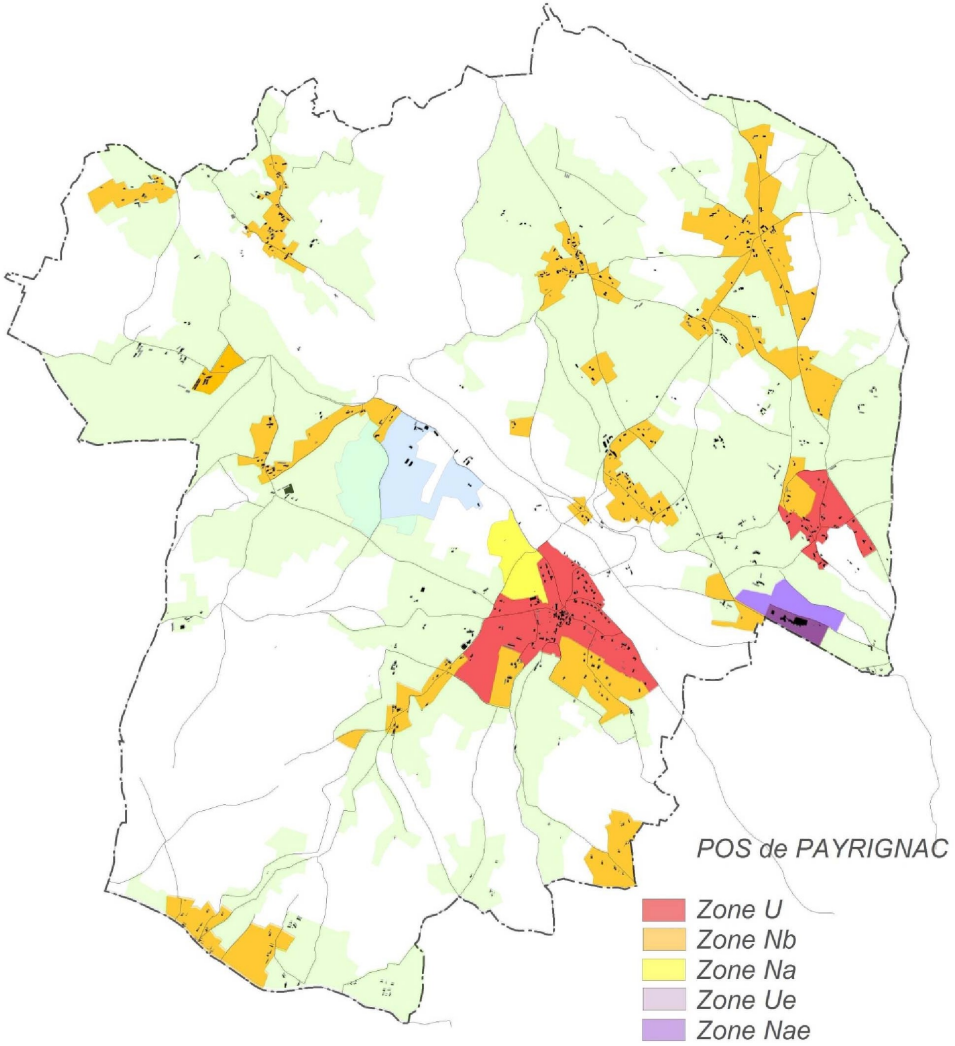
Ces 24 lots restants du lotissement la BorieHaute correspondent aux écarts aux objectifs du PADD.

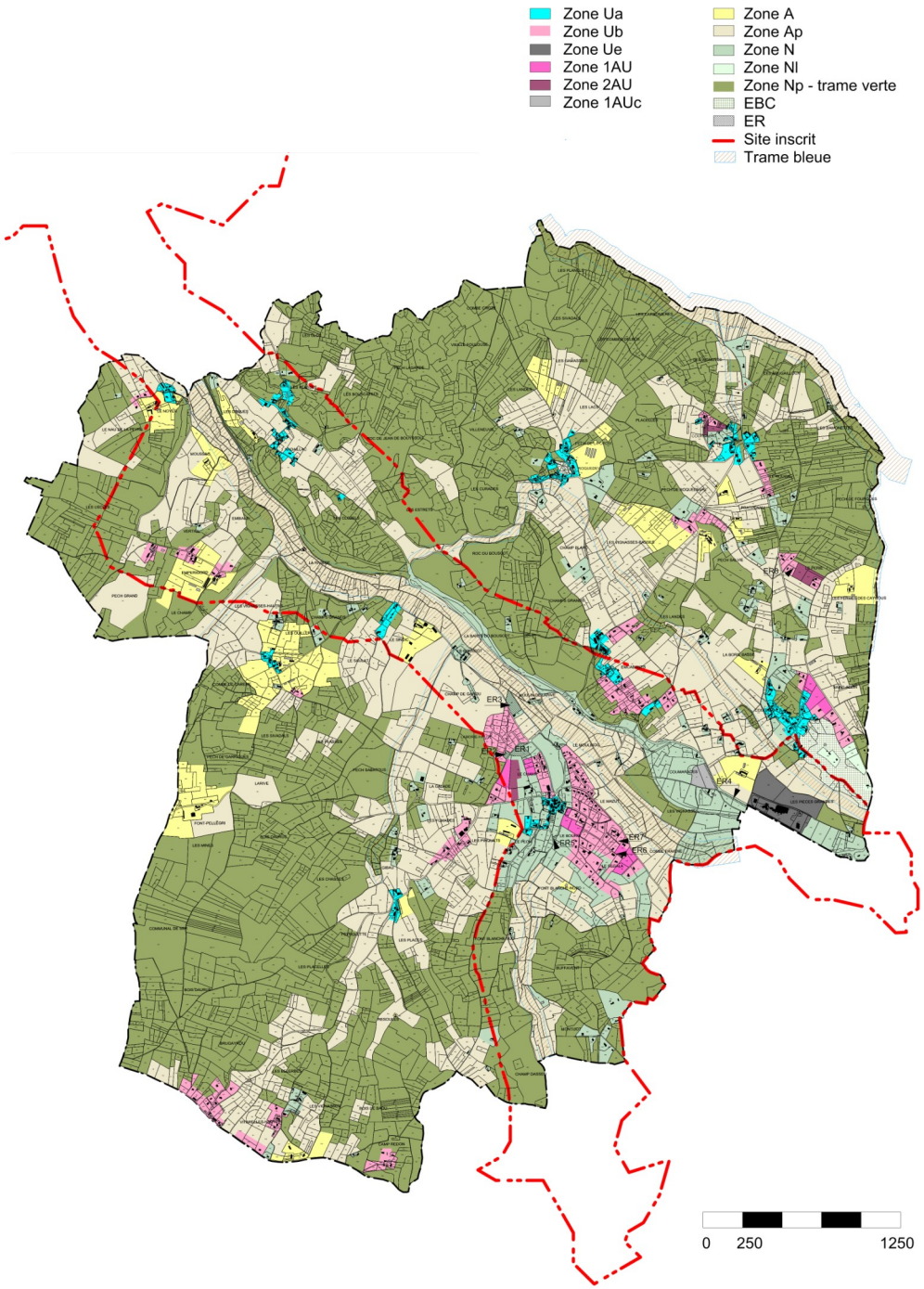
En dehors de cette opération, le projet de zonage répond à la dimension locale d'une progression démographique de Payrignac énoncée dans le PADD.

V.5. le projet de PLU au regard de l'ancien POS

au regard de l'ancien POS, le projet de zonage du PLU présente:

- une protection renforcée des terres agricoles et des espaces forestiers,
-une restructuration des zones U secteurs du bourg et de Cougnac,
-une réduction très significative des zones NB,





Les surfaces consommées par rapport à l'ancien POS

POS			projet de PLU			évolution	
	ha	%		en ha	%	en ha	%
U	59	2,7%	Ua-Ub	82	3,8%	23	
Ue-NAe	12	0,5%	Ue	9,9	0,2%	-0,3	
NA	11	0,4%	AU1-AU2	7,5	0,5%	-3,5	
NB	165	7,6%	AUc	1,8	0,1%	-165	
constructible	**247**	**11,2%**	**constructible**	**101,2**	**4,6%**	**-146**	**6,7%**
NC	830	38,3%	Ap-A	762	35,2%	-68	
ND	1087	50,2%	Np-N-Nl	1301,4	60,1%	214,4	
naturel et agricole	**1917**	**88,50%**	**naturel et agricole**	**2063,4**	**95,3%**	**146**	**6,7%**
			Np	1170			
			Ap	665			
			espaces protégés		84,7%		

Le projet de PLU réduit de 146 hectares la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux zones potentiellement constructibles du POS, essentiellement les anciennes zones NB du POS, ceci au profit des zones naturelles N.
Il s'agit de 6,7% du territoire communal qui est soustrait à une possible urbanisation diffuse, superficie supérieure à l'ensemble des parcelles classées en zones Urbaine et à urbaniser du projet de PLU.

Avec 4,6% du territoire communal classé en zones urbaines et à urbaniser, le projet de PLU de Payrignac protège 95,3% de son territoire classé en zones naturelle forestière et agricole, dont 84,7% au titre des continuités écologiques.