



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

0.PIECES ADMINISTRATIVES- BILAN DE LA CONCERTATION

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

SOMMAIRE

0. préambule

1. pièces administratives

2. bilan de la concertation

Pièces jointes:

- les personnes publiques associées**
- dispense évaluation environnementale**
- chronologie de l'opération**

0.PREAMBULE

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 ;

-loi 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.

Prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme . Les motifs:

*“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,**”*

-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,.

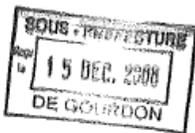
-un développement de l'habitat locatif social répondant aux vrais besoins des nouveaux arrivants,

-la prise en compte de l'enjeu supra communal des grottes de Cougnac,

-la prise en compte des risques ,

I. PIECES ADMINISTRATIVES

Commune de Payrignac



Délibération du Conseil Municipal

Séance du 17 octobre 2008

Nombre de conseillers
en exercice : 15
Présents : 15
Votants : 15

Objet : Prescription de la révision du Plan d'Occupation des sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'an deux mil huit, le 17 octobre à 20h45, le Conseil Municipal de la commune de Payrignac dûment convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Elisabeth Planchou, Maire.

Date de convocation : 10.10.2008

Présents: Planchou-Lafage-Gaydou-PeuletFrancis--Dufrene-Belly-Daunat-Pachovski-PeuletArlette-Capy P-Jouffreau-Capy A-Tourret-Vielcastel-Sourzat.

Absents : néant.

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 1987, modifié les 31 mars 1996 et 21 mai 1997.

Considérant qu'il est nécessaire de fixer les objectifs suivants :

- Actualiser un document ancien qui ne répond plus au contexte actuel,
- Répondre à un besoin en logement ou en terrain à bâtir,
- Réorienter une politique d'aménagement du territoire en tenant compte du patrimoine architectural, paysager, et environnemental.
- Protéger les espaces agricoles et naturels,
- Promouvoir la vitalité économique en favorisant l'implantation d'activités commerciales, artisanales et libérales,
- Préparer la réalisation des équipements futurs en organisant au mieux l'implantation et la desserte des constructions en zone U,

Le conseil municipal décide :

- de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L-123-1 et suivants et R-123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- de demander l'association des services de l'état conformément aux dispositions de l'article L-123-7 du code de l'urbanisme, en particulier la Direction Départementale de l'Equipeement et de l'Agriculture, dans le cadre d'une convention, pour une assistance dans le choix du bureau d'Etudes ;
- de procéder à une concertation conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole selon les modalités suivantes :
- Information du public par les journaux locaux (La Dépêche du Midi, le petit Journal)
- Affichage en mairie et dans tous les lieux dits du territoire de la commune,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques, dont la première, dès la présentation du diagnostic territorial,
- Mise en œuvre d'une exposition en mairie, avec tenue d'un registre à la disposition du public, lors du rapport de présentation ;
- recourir aux services d'un bureau d'études pour l'élaboration de la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme.
- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme ;
- de solliciter de l'état conformément au décret n° 83-1122 du 22/12/83 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration de la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme ;
- d'inscrire au budget les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme ;
- de notifier la présente délibération au Préfet, aux Présidents du Conseil Régional, et du Conseil Général, aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'agriculture, à l'architecte des Bâtiments de France, au Syded du Lot, aux services Saur, Edf et France Télécom, au Président du Syndicat Mixte du Pays Bourian, au Syndicat d'Electrification du Nord du Lot, au Syndicat Mixte de la Bouriane et du Causse, conformément aux dispositions de l'article L-123-6 du code de l'urbanisme.

En outre, copie de cette délibération sera adressée aux maires des communes limitrophes et aux présidents des EPCI directement intéressés.

En application des dispositions des articles R-123-24 et R-123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en annonce légale dans un journal diffusé dans le département.

L'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L 111-8 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Fait et délibéré en mairie le jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme, à Payrignac le 17/10/2008

Le Maire
E. Planchou



Pour le Maire
L'Adjoint
Lucien LAFAGE





Commune de Payrignac 2013-21

Extrait du Registre des
Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 21 mars 2013

Nombre de conseillers
en exercice : 14
Présents : 13
Votants : 14

Objet : Présentation du PADD

L'an deux mil treize, le vingt-et-un mars à 21h00, le Conseil Municipal de la commune de Payrignac dûment convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Lucien LAFAGE, Maire.

Date de convocation : 13/03/2013

Présents : LAFAGE Lucien – BELLY Yvon – CAPY Patrick – PACHOVSKI Marie-Vivienne - DUFRENE Jacques - VIELCASTEL Marie-Claude – DAUNAT Joëlle – GAYDOU Roger - TOURRET Patrick – JOUFFREAU Eric - SOURZAT Jean-Michel – PEULET Francis - CAPY Alban.

Absents : PLANCHOU Elisabeth pouvoir donné à LAFAGE Lucien.

Secrétaire de séance : Joëlle DAUNAT.

Cette délibération annule et remplace la délibération n°2012-64 du 20 novembre 2012 suite au manque d'avis du Conseil et à la demande de la Préfecture.

Cette délibération annule et remplace la délibération n°2013-06 du 7 mars 2013 suite à erreur matérielle et à la demande de la Préfecture.

Monsieur le Maire présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Payrignac, projet joint à la présente.

Le premier point reprend les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le deuxième point arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, le troisième point fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : en considérant une surface moyenne de 1500 m² par parcelle affectée à un logement, la consommation d'espace est estimée à une dizaine d'hectares pour les nouvelles constructions dans les dix années à venir.

Après cette présentation, le Conseil Municipal débat de ce projet, des remarques et réflexions diverses sont notées :

- Il est urgent de finaliser le PLU car nombre de jeunes payrignacois qui souhaitent accéder à la propriété n'ont pas de terrains constructibles à leur disposition.
- Malgré la chute très importante du nombre d'exploitants agricoles, la commune de Payrignac reste une commune rurale. A noter aussi que la partie nord de la commune est desservie par un réseau d'irrigation à partir de la rivière Dordogne. Par ailleurs, il existe de nombreux anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être réhabilités en habitation, il faut laisser cette possibilité d'évolution à leurs propriétaires dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec la pratique agricole dans le périmètre immédiat et où la viabilité est facile à assurer.
- Exception faite à la ruralité de la commune de Payrignac, la ZA de Cougnac qui en concertation avec la commune de Gourdon et la CCQB devrait voir se développer des activités commerciales

et artisanales voire touristiques avec la proximité des Grottes de Cougnac et de la « zone de loisirs d'Écoute s'il Pleut », cette attractivité devrait se renforcer avec la réalisation du contournement nord de Gourdon.

- Les personnes qui font le choix de construire en zone rurale pour avoir une qualité de vie proche de la nature sont parfois assez peu tolérantes avec les « nuisances » que peuvent générer les activités agricoles et il convient d'intégrer cette problématique dans la mise en constructibilité de certaines parties du territoire.
- En comparaison de la population de la commune le « bourg centre » n'est pas très important, plusieurs hameaux de la commune sont quasiment de taille équivalente. La plupart de ces hameaux présentent des intervalles vides de toutes constructions mais limités dans « l'usage agricole » du fait, à la fois du morcellement et d'habitats existants dans le périmètre immédiat.
- Ce sont ces « dents creuses » qu'il convient de laisser ouvert ou d'ouvrir à la construction car les investissements nécessaires à cette ouverture seront supportables pour la collectivité. Le réseau de voirie est présent, l'eau potable et l'électricité aussi, même si elles nécessitent des renforcements de réseau, ce sera sans commune mesure par rapport au coût d'équipement d'une zone vierge. Par ailleurs, et c'est peut-être le plus important, ce sont ces « aménagements »-là qui répondront aux attentes des administrés.
- Dans certains des cas de ces parcelles « dents creuses », il sera nécessaire de limiter la « profondeur » constructible par rapport à la voirie existante et en fonction de l'habitat originel de manière à avoir une cohérence architecturale et de limiter la consommation de l'espace à l'arrière des hameaux.
- En parallèle de parcelles « dents creuses » susceptibles de répondre aux premières attentes des payrignacois, il est nécessaire de réserver des zones pour un développement futur de construction autour du bourg de Payrignac, (Le Ségala-est / Le Bourg-sud / Le Champ-derrière le restaurant / vers le cimetière), également autour de Cougnac, avec peut-être un accompagnement du « mitage » au niveau du « Périé ».

Monsieur le Maire soumet ce PADD au vote du Conseil Municipal.

Nombre de membres en exercice : 14
Présents : 13
Suffrages exprimés : 14
Abstentions : 00
Pour : 14
Contre : 00

Le Conseil Municipal émet donc un avis favorable.

Fait et délibéré en mairie le jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures.

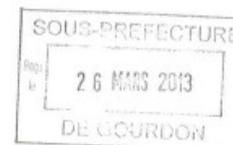
Pour copie conforme, à Payrignac le 26/03/2013

Le Maire
Lucien LAFAGE



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en sous-préfecture le 26/03/13 et de la publication le 26/03/13

Le Maire
Lucien LAFAGE



II. BILAN DE LA CONCERTATION

1. les modalités de concertation

Les modalités de concertation sont définies dans la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2008. extrait:

- de procéder à une concertation conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole selon les modalités suivantes :
- Information du public par les journaux locaux (La Dépêche du Midi, le petit Journal)
- Affichage en mairie et dans tous les lieux dits du territoire de la commune,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques, dont la première, dès la présentation du diagnostic territorial,
- Mise en œuvre d'une exposition en mairie, avec tenue d'un registre à la disposition du public, lors du rapport de présentation ;

-la profession agricole a été associée, plus particulièrement à travers le diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA,

-les invitations aux réunions de concertation publique ont été diffusées par la presse locale, l'affichage en mairie et lieux-dits de la commune,

-4 réunions publiques de concertation ont été organisées,

-enfin, le dossier d'élaboration du PLU a été tenu à disposition des habitants en mairie tout au long de l'élaboration. L'ensemble des courriers adressés au maire sont disponibles en mairie.

2. les réunions publiques de concertation

Quatre réunions publiques ont été organisées durant l'élaboration du PLU, dont une réunion d'information dès le lancement de l'étude avec la participation des services de la DDT.

10 mars 2011	environ 50 personnes
28 juin 2012	environ 35 personnes
16 juillet 2013	environ 30 personnes
15 novembre 2014	environ 60 personnes.

Les documents présentés lors des réunions de concertation publique sont joints au présent dossier.

3. synthèse des réunions de concertation

1.-Lors de la 1^{re} réunion, la situation économique de la commune et les modalités d'élaboration du PLU ont été débattus.

État de la demande en logements, les activités et la ZA intercommunale, les difficultés pour installer des commerces de proximité, l'agriculture avec l'état des lieux qui sera réalisé par l'ADASEA, les déplacements, et les réseaux.

Réponses ont été apportées aux questions telles que: Comment seront traités les demandes de CU et de PC durant l'élaboration du PLU? Quels seront les points du règlement, et l'intervention de l'ABF? Comment transmettre une requête?

2.-En juin 2012, le débat suivant la présentation du diagnostic et l'ébauche de PADD a permis d'aborder les points suivants:

la consommation des espaces agricoles, les lotissements privés et le coût du foncier, la densification à proximité du bourg, le rôle de la collectivité, le type d'habitat recherché, les réseaux avec notamment la station d'épuration de Gourdon, l'évolution de la construction, la sécurité routière, le devenir de parcelles actuellement constructibles, les demandes de CU, et les étapes du PLU.

3.-En juillet 2013, était présenté le PADD, l'évolution du secteur de Cognac avec l'intercommunalité et les orientations d'aménagement.

Les questions débattues ont porté sur la procédure du PLU, le zonage, le PADD, les OAP et les principes du règlement dans le cadre de l'application de la loi Grenelle2.

La préservation de l'emploi et la station d'épuration de Gourdon

4.-La dernière réunion de concertation en novembre 2014, a rappelé le déroulé de la procédure d'élaboration du PLU et les évolutions législatives (Grenelle2, ALUR et LAAF) aux quelles le conseil municipal a adapté le projet de PLU. Le débat s'est poursuivi autour de

-la procédure : l'enquête publique, le zonage et le règlement.

-le projet de PLU au regard de la situation du lotissement privé, les possibilités de taxes, le bilan par rapport au POS .

COMPTE RENDU

réunion d'information publique

10 mars 2011. en soirée à la salle des fêtes.

objet : lancement de la révision du POS-élaboration du PLU
présentation de la démarche

participants :

une cinquantaine de participants
Mr le maire
commission urbanisme du conseil municipal de Payrignac
DDT 46 : L.Pamentier, B.Lebozec, Annie Noël
bureau d'études : PMGilles, G.Duchêne, CMouneyrac, S.Delbos ADASEA

Mr le maire remercie les participants de leur présence compte tenu des autres sollicitations de ce même soir. Il présente les objectifs du conseil municipal et les bureaux d'études chargés de la transformation du POS en PLU.

La commune de Payrignac connaît une forte d'activité d'élevage (avec des installations classées et épandages). Ce cadre d'activité accompagne le développement bâti du territoire communal, et le bourg offre des équipements publics bien dimensionnés.
Aussi le conseil municipal a souhaité confier le volet agricole de la révision du POS à l'ADASEA. Cet organisme travaillera de concert avec les architectes-urbanistes.
Le conseil a également souhaité organiser cette réunion publique d'information dès le démarrage de l'opération.

-présentation de la démarche par les bureaux d'études (élaboration du PLU et volet agricole)
La démarche : transformation du POS en PLU. Sont abordées différentes questions : pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ? Les limites du POS actuel. Comment se déroule un P. L. U ? et avec qui ? Comment se déroule la concertation ? les réunions publiques prévues, l'enquête publique, et en dehors de ces moments.

Le volet agricole (S.Delbos,ADASEA)
Payrignac est une commune rurale et agricole. Beaucoup d'exploitations ont tendance à s'agrandir et à se moderniser. Ce qui peut générer des contraintes telles que réseaux d'irrigation (très rares dans le département du Lot), épandages, périmètres de protection. Les espaces agricoles, et les boisements, sont très présents.
L'intervention de l'ADASEA vise à appréhender l'évolution de l'activité agricole. Elle se déroule en plusieurs réunions avec les agriculteurs. Une réunion d'information d'abord, puis des rencontres individuelles.

débat

Mr. le maire lance le débat. Les questions sont ici regroupées selon les thèmes abordés. Un premier volet concerne le territoire communal, le second porte sur la démarche d'élaboration du PLU.

La commune de Payrignac

Le logement

Mme Noël : quels sont les besoins en terme de logements?
Mr le maire : la commune enregistre des demandes en petits logements avec un peu de terrain, en locatifs ou en accession. Le montant des loyers mensuels se limite à 500€.
Le lotissement de la Borie Haute ne trouve pas audience auprès des candidats à la construction. Le prix de vente des terrains est élevé (30€/m²) supérieur au prix du marché qui se situe autour de 20€/m².

Les activités

Mme Noël : Le conseil municipal a délibéré pour l'implantation d'activités. Aujourd'hui des zones d'activités sont vides sur Gourdon. Quels sont les besoins pour Payrignac ?
Mr le maire : la délibération fait référence à la zone de Cougnac qui existe. Cette zone est déjà actée dans le POS. Le conseil ne souhaite pas créer des zones artisanales ou industrielles.

activités commerciales

Quant aux activités commerciales, les tentatives de développer du commerce de proximité sont difficiles. Par exemple, le point boulangerie fonctionne à perte l'hiver. Deux bouchers ambulants venaient sur Payrignac, mais ils ont arrêté. La proximité de Gourdon ne favorise pas ce type d'activité.
Par contre, la déviation de Gourdon devrait pouvoir favoriser des activités commerciales, en lien avec les activités touristiques telles que "écoute s'il pleut" et les grottes, la piste cyclable Gourdon/Sarlat, le club hippique.
Ces implantations seront envisagées en lien avec la communauté de communes, qui est maître d'ouvrage de la zone d'activités.

Les agriculteurs :

La proportion d'agriculteurs dans la population de Payrignac est faible, mais l'impact de l'activité est fort en terme de surfaces. Payrignac est une commune agricole, et si l'on veut conserver l'identité de Payrignac on ne peut pas entraver la démarche des agriculteurs. Ainsi, l'implantation des constructions nouvelles est réglementée au regard des exploitations agricoles.

L'épandage

quelles sont les règles en matière d'épandage ?
aujourd'hui, il s'agit d'une distance aux habitations de 100m pour l'épandage des lisiers et 50mètres pour le fumier. L'épandage est géré par un calendrier et des règles liées notamment à la météo.
L'implantation d'une nouvelle maison au milieu d'un espace agricole empiète donc sur les possibilités d'épandage. Par rapport aux installations existantes il y a aussi des règles de recul, mais il faut prendre en compte les possibilités d'extensions.
Le PLU va cartographier ces règles et anticiper le devenir des secteurs.

L'évolution de la SAU de la commune.

PDelbos, ADASEA : on n'observe pas de déboisement, la plantation de quelques peupliers, La SAU se maintient avec des terres de qualités diverses.

Les déplacements

La loi Grenelle II prend en compte les déplacements. Des projets, type navette entre Payrignac et Gourdon, peuvent-être relancés via la communauté de communes.
Du fait du relief, les déplacements en vélos qui sont ardues pour un usage quotidien. La piste cyclable a surtout une vocation touristique.

Les réseaux : eau potable

Mr le Maire : le captage d'eau potable à Combe fraîche est arrêté. La source était polluée par des dépôts lors de pluies importantes. A chaque pollution, nous basculions sur le réseau de la Bouriane. Finalement ce captage a été abandonné.
La station d'épuration de Gourdon avait pollué le ruisseau et la zone humide de Laguié. Aujourd'hui, la station de Gourdon est mise aux normes avec la mise en place d'un filtre à roseaux en aval sur la commune de Payrignac. La situation ne peut que s'améliorer.

Les réseaux : défense incendie

Une des contraintes forte est la défense incendie. La commune doit se mettre aux normes. Il n'est pas possible de construire si la zone n'est pas protégée. Sur la commune, nous avons un seul poteau incendie aux normes à Cougnac. Celui du Moulinou est de capacité insuffisante. Nous examinerons si la défense incendie être couplée avec le réseau irrigation dans certains secteurs.

Les zones urbanisées devront être équipées. Pour être constructibles, les secteurs de développement devront être équipés en prenant en compte le coût de la viabilisation. Il faut consommer moins d'espace que par le passé.

B.LeBozec,DDT précise qu'en France, l'urbanisation consomme l'équivalent d'un département par an. L'objectif est donc de réduire cette consommation pour l'avenir.

L'élaboration du PLU

Les certificats d'urbanisme

Est-il possible de demander un CU durant l'élaboration du PLU ?

Tant que le PLU n'est pas arrêté, le POS est toujours en place. Toutefois des zones peuvent être constructibles dans le POS sans que toutefois le CU puisse être délivré du fait de la sécurité : sortie sur RD, incendie, capacité des réseaux...

Y a-t-il des zones étudiées ?

Non, la démarche démarre d'abord un diagnostic, puis le PADD, et ensuite le zonage avec son règlement. On ne peut pas définir les zonages en premier. Nous commençons juste le diagnostic.

Les requêtes privées seront-elles prises en compte ?

Oui en terme d'opportunité et de connaissance des projets, mais en restant dans le cadre de la règle et dans le principe du projet d'intérêt collectif.

NB : l'enquête publique

Les demandes de Permis de construire

Pour une demande de Permis de construire durant l'élaboration du PLU: celui-ci sera instruit normalement. Si la demande correspond à la règle pas de souci. Les règles qui se précisent chaque année, mais le PLU va clarifier cette règle par un règlement adapté à Payrignac.

NB : la commune peut demander un "sursis à statuer", de manière à se prononcer lorsque le PLU est plus avancé.

Le règlement du PLU

y aura-t-il partout des restrictions liées à l'ABF ?

L'ABF intervient dans le site inscrit de la vallée de Marcihande et le périmètre d'abords de la grotte de Cougnac. Le PLU va préciser avec les services du STAP (ABF) les prescriptions particulières en fonction des secteurs et de leurs enjeux.

La démarche du PLU permet d'élaborer un règlement clair qui soit validé par l'ensemble des services de l'Etat. Par exemple, aujourd'hui les bâtiments de France donnent des avis au coup par coup. Le règlement du PLU permettra de clarifier ces règles.

La réflexion se porte aussi sur le développement durable, hors il s'avère que souvent que les volumétries anciennes recoupent les préoccupations du développement durable.

La volonté du conseil municipal est d'apporter une réponse claire et de promouvoir un urbanisme de qualité. Ce qui est difficile aujourd'hui, c'est de réévaluer l'ancien POS pour repartir sur un véritable projet.

Mr le Maire remercie l'ensemble des participants, rappelant que la prochaine réunion publique de concertation aura lieu sur la base du diagnostic et du projet de PADD.

COMPTE RENDU

réunion publique de concertation

28 juin 2012. 20h30 salle polyvalente

objet : **présentation du diagnostic et proposition de PADD**
cf document annexé

participants :

environ 35 participants
-Mr le maire, Lafage Lucien
-bureau d'études : PM Gilles, G.Duchêne, CMouneyrac,

Environ 35 personnes sont présentes à cette réunion.
L'information a été transmise via le journal local, par voie d'affichage et par mails.

Monsieur le Maire accueille les participants, et présente l'objet de cette réunion.

L'objectif est de mettre en place un nouveau document d'urbanisme (PLU), l'ancien POS étant gelé depuis 1998.

Payrignac reste une commune rurale malgré l'érosion du nombre d'exploitations agricoles. Son développement ne peut être envisagé sans concertation avec la commune de Gourdon, et la Communauté de Communes Quercy-Bouriane.

Cette première réunion de concertation publique fait suite à :

- une réunion d'information au lancement de la procédure en mars 2011,
- plusieurs réunions de travail avec la commission urbanisme du conseil municipal,
- deux réunions avec les personnes publiques associées (PPA),

Au sommaire de cette réunion, la présentation par le bureau d'études:

- du diagnostic comportant 2 volets:
 - le diagnostic socio-économique du territoire, compris le bilan du POS.
 - l'état initial de l'environnement.
- le projet de développement durable.

Présentation du diagnostic de la commune

A la base, un certain nombre d'attendus ont été formulés par le conseil municipal dans sa délibération prescrivant la révision du POS-transformation en PLU.

-La commune est située dans le bassin de vie Gourdon. Le projet de PLU devra s'articuler avec la Charte du Pays Bourian.

-Le bilan du POS.

Ce document a plus de 30ans et a fait l'objet de plusieurs révisions qui ont conduit à l'extension de zones "potentiellement" constructibles. Celles-ci représentent aujourd'hui 250 hectares ce qui est très important.

En parallèle, il y a eut d'importantes évolutions de la législation en matière d'urbanisme.

En 2000 les POS sont remplacés par des PLU. La démarche est renforcée par la loi récente de Grenelle II.

L'extension des zones NB au cours de l'application du POS représente 50 hectares.

Présentation de la proposition de PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables s'articule autour des points suivants :

- conforter l'identité des hameaux,
- structurer le développement récent du bourg,
- organiser le développement de Cougnac,
- protéger les espaces naturels et agricoles,
- permettre le développement de secteurs de loisirs et de tourisme,
- favoriser le logement locatif,
- favoriser les liaisons avec Gourdon
- préparer des quartiers durables et économes en énergie.

Mr le maire précise que cette proposition de PADD n'a pas été débattue en conseil municipal.

Débat, les thèmes abordés

La consommation de terres agricoles

A travers la révision du POS et la transformation en PLU, la commune doit s'inscrire dans une réduction de la consommation des terres agricoles.

Question : il n'y a pas de changement.

Réponse : il y a aura des adaptations. Le but de la réunion ce soir est de s'inscrire dans une dimension collective. Selon la législation actuelle, les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être complètement desservies par les réseaux (dont la défense incendie). Les lois, Grenelle II par exemple, nous disent qu'il faut être économe en terres agricoles. L'époque où on construisait sur de grandes surfaces est terminée, il faut faire plus dense.

Question : Parce que plus dense, c'est plus intelligent ?

Réponse : On sait aujourd'hui que si on continue à consommer autant de surface pour l'habitat, nous n'aurons plus les moyens côté énergétique et coûts des déplacements.

Lotissements privés, prix du foncier

Question : Qu'en est-il des deux lotissements privés dont vous avez parlé ?

L'un de ces lotissements est rattaché à une station d'épuration, va-t-il saturer celle-ci ? Plus globalement, qu'en est-il de la question de l'eau, vis-à-vis notamment de la station d'épuration de Gourdon ?

Cougnac est à l'honneur. Tout va se passer sur Cougnac, mais cela dépend de l'attractivité de Gourdon. N'est-ce pas surdimensionné ?

Réponse : un lotissement est réalisé depuis quelques années mais ne se vend pas. La municipalité regrette de voir cette potentialité non exploitée.

Il faut comprendre pourquoi cela ne marche pas, débloquer la situation et ne pas refaire les mêmes erreurs. Si cela ne se vend pas, la raison est dans le prix demandé.

Il faut rester dans un prix du marché. Mais après, c'est le droit du propriétaire de vendre au prix qu'il souhaite.

Densification à proximité du bourg

Question : quand il y a des zones proches du bourg en NA, ne serait-il pas possible de densifier ?

Réponse : il faut mieux chercher à densifier à proximité du bourg plutôt qu'essaimer sur l'ensemble du territoire. A noter que le "lotissement" est une procédure administrative, ce n'est pas d'une forme urbaine. Il faut inscrire le développement dans les proximités avec le bourg, la mixité social, le bon positionnement du bâti, des volumes favorisant le BBIO de la nouvelle réglementation thermique.

Le rôle de la collectivité

Question : Comment les collectivités locales peuvent-elles s'impliquer dans le développement urbain ? Avant les communes réalisaient des lotissements, maintenant elles n'en font plus, ce qui est dommage pour le développement urbain.

Réponse : aujourd'hui à travers le PLU, on peut définir des règles destinées à favoriser certaines formes urbaines, l'implantation du bâti, etc...

Question : pour avancer, il faut pouvoir préempter pour organiser le développement. Les communes vont devenir de plus en plus pauvres. Comment les communes peuvent-elles s'impliquer plus dans le développement.

Les années précédentes, Gourdon n'a pas réalisé de lotissement. C'est le Vigan qui les a développés. Ce n'est pas le privé qui va réaliser des parcelles de 1000 m². Il faut qu'il y ait un investissement communal pour que cela marche.

Réponse : actuellement, la commune de Gourdon achète des grandes parcelles en zone U et les viabilise. Les réserves foncières sont utiles. Les PLU permettent d'identifier les terrains à acheter. La commune de Payrignac cherche à s'inscrire dans une maîtrise de l'urbanisation.

Mr le maire indique que le nombre de permis en constructions individuelles a fortement chuté cette année. De plus, Gourdon devient plus attractif, notamment avec les économies de transport.

Type d'habitat recherché

Question : quelle est la philosophie de base de la commune ? Va-t-on faire du petit habitat ou du collectif ? Nouvelles dispositions qui vont remplacer la loi Cellier ?

Réponse : la commune s'oriente plutôt vers des petits individuels. Ils pourraient être regroupés dans certains secteurs par exemple pour créer des logements locatifs qui sont peu nombreux sur la commune. Quelques exemples d'opérations loi Cellier qui sont sous occupés incitent à s'adapter au contexte en matière de logement.

Les réseaux

Question : comment sont calculés les critères d'isolement par rapport aux réseaux ?

Réponse : Certains hameaux intéressants peuvent être confortés de façon pertinente. On ne peut pas imaginer un développement de Payrignac qui ne soit pas en liaison avec le bassin de vie de Gourdon. Les flux de déplacements vont donc s'organiser vers Gourdon. On ne peut pas réfléchir au développement de Payrignac sans prendre en compte cet environnement.

Assainissement et eau

Question : sur la station d'épuration et la qualité de l'eau. Quels sont les impacts ?

Réponse : l'impact existe déjà car la station fonctionnait mal et a fini par polluer le captage propre à Payrignac. Aujourd'hui, le projet de station sur lit de roseaux, ne permet pas de traiter les effluents de Delpéyrat. La station existante de Gourdon serait cédée à Delpéyrat pour traiter ses effluents industriels qu'elle traite mieux que les effluents ménagers. La nouvelle station se ferait entre la station existante et le chemin de Crabié, sur la commune de Payrignac.

Elle a été dimensionnée pour recueillir les effluents de la ZA. Quant à la question de la qualité de l'eau, elle ne peut que s'améliorer.

Evolution de la construction

Question : quel est le rythme de la construction ?

Réponse : durant les dernières années, il s'agissait d'environ 5 constructions neuves par an. Mr le maire souligne la baisse notable depuis cette année, des PC et aussi des demandes en mairie.

Sécurité routière

Question : le PLU pourrait inscrire le réaménagement de la voirie qui est dangereuse et mettre des panneaux à l'entrée de Gourdon.

Le devenir des parcelles actuellement "constructibles"

Question : les terrains constructibles vont-ils le rester ?

Le maire : il n'y a pas de règle, tout est remis à plat. Le POS gelé depuis 1998.

Question : si quelqu'un a acheté un terrain constructible celui-ci peut devenir inconstructible : c'est une loterie. C'est anormal.

Réponse : un CU peut-être demandé. Si il est positif, ce CU est accordé pour une période donnée, qui permet de construire. La loi prévoit un cadre qui doit être respecté. Ce sont les anciennes manières de construire qui étaient illogiques.

En 2013, on saura quels terrains constructibles ou non.

les prochaines étapes de l'élaboration du PLU

La phase suivante : un travail fin sur les secteurs d'enjeux avec l'élaboration de schéma d'orientations (OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation). Il s'agit notamment de Cougnac, et du bourg de Payrignac.

L'ADASEA a prévu de faire une réunion à la rentrée avec les agriculteurs.

En fin d'année 2012, les schémas d'organisation seront traduits en zonage et règlement.

Une réunion publique de concertation est prévue pour vous présenter le projet de PLU, avant qu'il soit arrêté par le conseil municipal. (début 2013).

Après l'avis des services, le dossier sera soumis à enquête publique.

COMPTE RENDU

réunion publique de concertation

16 juillet 2013. 20h30 salle polyvalente

objet : **présentation du PADD et des OAP**
cf document annexé

participants :
environ 30 participants.
-Mr le maire, Lafage Lucien
-bureau d'études : PM Gilles, G.Duchêne, CMouneyrac,

Une trentaine de personnes est présente à cette réunion.

L'information a été transmise via le journal local, par voie d'affichage et par mails.

Monsieur le Maire accueille les participants et présente l'objet de cette réunion de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU : la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'agit du cheminement obligatoire, pour passer d'un POS obsolète et gelé qui a favorisé le mitage dans les zones d'agriculture, au PLU. Payrignac est une commune à vocation agricole doublée d'une vocation artisanale autour de la zone d'activité.

présentation du bureau d'études

Il s'agit de la seconde réunion de concertation publique, réalisées après une réunion d'information lors du démarrage de la mission.

La précédente réunion de concertation publique en juin 2012, concernait la présentation du diagnostic du PLU.

Durant cette année :

-plusieurs réunions sur le secteur de Cougnac. Avec le projet de contournement, une réflexion spécifique pour ce secteur avec la commune de Gourdon et l'intercommunalité.

-suite au Grenelle II, prise en compte un certain nombre de modifications dans l'élaboration des PLU. Le PADD fixe donc des objectifs de consommation d'espace.

L'évaluation environnementale n'a pas été jugée nécessaire par la DREAL.

Le diaporama joint en annexe au présent compte-rendu est présenté.

Le PADD a été débattu en conseil municipal en mars 2013. Il indique les objectifs de développement de la commune pour les 10 prochaines années. Il précise les objectifs de consommation d'espaces induites.

Le secteur de Cougnac :

Un traitement particulier le long de la RD est retenu avec un principe d'alignement à la voie : façades, plantations en alignement...

Pour l'itinéraire entre le futur giratoire et les grottes, l'objectif est de conserver le caractère bocager, naturel.

La préservation du caractère agricole et l'image du maraichage de la plaine de Cougnac à maintenir : zone agricole protégée non constructible.

La préservation de la butte de Cougnac.

Favoriser l'agrandissement du parking derrière les grottes, afin d'éviter le stationnement le long de la RD, la traversée des piétons, et la desserte par les autocars.

La question de la sécurité le long de la RD, notamment des accès-sorties des futures activités (zone d'activités intercommunale, vente producteurs locaux,)

Les différentes zones :

Les principes de définition des zones naturelles (N), agricoles (A), urbaines (Ua, Ub, Ue, Uc) et à urbaniser (AU ouverte et fermée) sont présentées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les options de développement et de renforcement du bourg autour des équipements publics sont présentées, ainsi que des secteurs identifiés tels que Cougnac, Courmazac, le Périé...

Ces orientations visent à favoriser la mixité des terrains et à encourager l'irrigation des cœurs d'îlots.

Le règlement : les différents articles, principes qui tentent d'optimiser l'implantation du bâti de favoriser l'intégration des constructions nouvelles grâce à la réinterprétation des caractères d'identité du bâti ancien : volumétrie, pente de couverture.....

Favoriser la prise en compte des principes bioclimatiques que l'on retrouve dans le bâti ancien.

A terme, le projet de PLU devra établir toutes les possibilités de construction et vérifier la compatibilité avec les prévisions de développement du PADD.

III- Questions du public : débat, les thèmes abordés

Sur la procédure

- Est-ce que lors de l'enquête publique un mémoire déposé par un particulier est susceptible d'être pris en compte ?
Oui, c'est l'objet de l'enquête publique, des avis de particuliers ont été régulièrement pris en compte.
- A qui doit-on s'adresser pour une modification ou une révision du PLU ?
Le lancement d'une modification ou d'une révision est à l'initiative de la commune.
- Le maire : cette démarche du PLU aurait du être initiée 10 ans plus tôt d'abord cela aurait évité du mitage et en plus aura évité au POS d'être gelé, le dégel passant par le PLU.

Le zonage

- Les activités de loisirs seront-elles autorisées en zone NI : projet à Cougnac ?
Il s'agit d'un des points à préciser.
- Les zones agricoles définies par le PLU correspondent aux zones agricoles actuelles ?
Oui, elles sont issues du diagnostic agricole élaboré par l'ADASEA.
- Est-il prévu des zones agricoles protégées où les bâtiments agricoles ne seront pas autorisés afin de protéger l'habitat existant.
Oui, effectivement des zones agricoles protégées sont prévues en concertation avec les agriculteurs qui ont été interrogés sur leur projet.
- Qu'en est-il de la préservation de l'emploi ?
A travers le PLU, la préservation de la qualité de vie, du cadre paysager, du tourisme contribuent aux préservations d'emplois.
- Il faut laisser le champ libre sur Cougnac (zone d'activités) pour laisser les entreprises s'implanter.

La station d'épuration de Gourdon

Compte tenu des mises aux normes nécessaires Gourdon réalise sa future station d'épuration sur la commune de Payrignac. Les travaux commencent mi-septembre.

Il est signalé qu'une voie d'accès pour les camions est nécessaire.

La station ne touche pas le ruisseau de la Marcihande.

Le procédé utilisé, station plantée de roseaux, ne doit pas générer d'odeur. Il s'agit d'un procédé propre et naturel déjà mis en œuvre, et qui a fait ses preuves.

La station plantée de roseaux ne permet pas de traiter les effluents industriels, seulement les effluents ménagers. Les effluents industriels seront transférés dans l'ancienne zone. Et si de telles activités s'installent, elles devront être traitées de manière spécifique.

Les OAP

- Que devient un terrain constructible sur le POS aujourd'hui ?
Aujourd'hui, nous sommes dans une période de non Droit, le POS ne fonctionne plus et le PLU n'est pas en place.
 - Le lotissement privé a été réalisé, mais ne se vend pas, alors que d'autres terrains sont inconstructibles.
 - Ces terrains présentés dans les OAP appartiennent à des particuliers. Mais réaliseront-ils ces opérations ?
Effectivement, les OAP ne sont que des hypothèses de développement.
Les OAP sont des hypothèses. Il s'agit de secteurs qui nécessitent des opérations d'ensemble, de concertation entre les propriétaires. Sur les autres secteurs, il y a des dents creuses qui peuvent être plus facilement construites, sans travaux de voirie par exemple.
 - Qu'en est-il des autres secteurs qui ne sont pas illustrés ?
Pour l'instant, le projet de zonage est en cours de finalisation, le document n'est pas terminé. Les possibilités de constructions nouvelles seront examinées au cas par cas. Tous les éléments seront communiqués lors de l'enquête publique.
 - Des constructions nouvelles sont en train de s'édifier, parfois en accentuant le mitage.
 - Est-ce que les coûts de viabilisation ont été estimés avant le choix puisque cette viabilisation sera à la charge de la commune ?
Le principe de viabilisation vise à optimiser l'aménagement de ces secteurs, leur densification a été recherchée pour préserver l'avenir.
 - Quand sera présenté le reste du projet ?
Les orientations sur les autres secteurs seront présentées lorsque le PLU sera finalisé, fin 2013. Il n'y aura pas de projet, ce sera du zonage sur des hameaux. Sur les hameaux on travaille sur l'existant, les possibilités de constructions seront définies de façon limitées, à la marge.
- Les principes du règlement
- Qu'est ce qu'un toit à 100% ? il correspond à 45°.
 - Pourquoi obliger à construire sur deux niveaux ? Que fait-on de l'étage quand on vieillit ?
La réglementation thermique 2012 implique la prise en compte de certains principes tels que la compacité. La compacité est améliorée lorsque la construction est sur 2 niveaux.
Le règlement du PLU incitera et encouragera à, mais n'oblige pas à construire sur 2 niveaux.

- Je trouve cela bien que l'on maintienne une certaine homogénéité du bâti, les maisons méditerranéennes sont mal intégrées.
- C'est dommage de ne pas pouvoir faire ce que l'on veut sur un terrain qui nous appartient ? Les règles permettent aussi de valoriser le bâti, de prendre compte ce qui a été fait par les anciens pour le transposer dans le bâti neuf. Et aujourd'hui, il y a obligation de prendre en compte la RT 2012 et la RT 2020 qui induisent des constructions d'un certain type.
- Ces règles tendent à restreindre les espaces de vie, avant pour construire il fallait 5000m², maintenant les parcelles sont réduites. C'est aussi pour préserver l'espace agricole.

Le PADD

- Est-ce que l'hypothèse définie veut dire que l'on veut limiter le développement de la population ? Cette estimation est basée sur l'évolution des dix dernières années. Le PLU n'est pas figé et peut évoluer.
- Le projet de PLU fait mention de 10 hectares, mais il faut aussi penser aux contraintes liées à l'agriculture qui double l'espace gelé. Il faut faire cohabiter tout le monde.

Le maire : le POS consommait trop d'espace, le PLU doit réduire sinon notre projet de PLU sera rejeté. Il faut prendre en compte tout le panel de nouvelles lois, et l'examen de notre projet de PLU par la commission de consommation d'espace agricole.

PJ : courriers de Mrs Capy et Dupon, suite à la réunion publique.

COMPTE RENDU

réunion publique de concertation

15 novembre 2014. 20h30 salle polyvalente

objet : **présentation du projet de PLU**
cf document annexé

participants :
environ 60 participants.
-Mr le maire,
-bureau d'études : PM Gilles, G.Duchêne, CMouneyrac,

Une soixantaine de personnes est présente à cette réunion.
L'information a été transmise via le journal local, par voie d'affichage et par mails.

I. Monsieur le Maire accueille les participants et présente l'objet de cette réunion de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Le nouveau conseil municipal poursuit l'élaboration du document tel qu'avancé avec l'ancien conseil. Il a du prendre en compte l'évolution du contexte législatif avec l'arrivée de la loi ALUR complétée par la loi LAAF. Ces derniers mois ont permis une phase de négociation entre le conseil municipal, les services de l'Etat, et le bureau d'études.
L'objectif du conseil est certes de répondre au souhait de la population, mais le cadre législatif doit être respecté. Mr le maire précise que si le PLU n'est pas validé en 2015, celui-ci devra devenir intercommunal, avec des adaptations moins souples.

II. présentation par le bureau d'études

Le diaporama joint en annexe au présent compte-rendu est présenté.
-**rappel du déroulé de la procédure d'élaboration du PLU et précision du planning** :
Il s'agit de la 4^e réunion de concertation publique (dont une réunion d'information lors du démarrage de la mission).
La 3^e réunion publique date de juillet 2013 : présentation du PADD et des OAP, ébauche du pré-zonage.
La présentation d'aujourd'hui est une synthèse des différents documents qui ont été présentés et validés par les PPA début octobre 2014.
L'arrêt du PLU est prévu pour mi-décembre. Après la phase de consultation des PPA de 3 mois, l'enquête publique est prévue courant Juin 2015.
Le dossier pourra être consulté, et les requêtes déposées auprès du commissaire enquêteur. Le rapport de celui-ci sera analysé par le conseil municipal.

-**rappel de la loi ALUR** :

Les évolutions législatives sont importantes depuis 2013.
La loi Grenelle II a instauré le diagnostic environnemental, la prise en compte des trames vertes et bleues, et le bilan de la consommation de l'espace agricole.
La loi ALUR adoptée en mars 2014 renforce la non constructibilité des zones A et N.
Dernièrement la loi LAAF vient assouplir cette non constructibilité dans les zones A et N (application au 13 octobre 2014). Les extensions sont dorénavant autorisées dans ces zones.

-les principes retenus

Des règles d'implantation sont fixées. Elles sont destinées à limiter l'étalement urbain et donc à favoriser la densification des hameaux, et réduire la consommation de l'espace agricole.

Les règles architecturales prennent en compte la réglementation thermique : compacité, orientation,...

Les zones agricoles stratégiques, notamment les parcelles irriguées, sont identifiées en Ap (agricole protégé) où toutes les constructions sont interdites.

Le zonage agricole a été établi en concertation avec l'ADASEA.

Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones N naturelles, les constructions existantes peuvent recevoir des extensions.

Les possibilités de constructions doivent répondre aux objectifs fixés dans le PADD : cet objectif est très réduit afin de répondre à la loi ALUR.

III- Questions du public : débat, les thèmes abordés

Que veut dire zone naturelle ?

Cela désigne les zones ayant vocation à être naturelles, c'est-à-dire non bâti.

La zone UE correspond-t-elle à l'ancienne zone économique du POS ?

oui

La zone touristique de Cougnac : quelle est son périmètre ?

Elle correspond à un petit secteur dans le prolongement du parking afin de permettre une évolution de l'activité.

Un conseiller :

on n'a pas assez insisté sur la loi Grenelle II qui a limité fortement la constructibilité sur les zones A et N, et qui contracte très fortement les zones constructibles. Si le PLU n'est pas conforme à la loi, il sera retoqué.

Les Vitarelles sont-elles constructibles ?

Les extensions de hameaux sont aujourd'hui très réduites. La construction se limite à des dents creuses. L'objectif est de regrouper au maximum et de limiter l'étalement urbain.

Par rapport au POS existant : y a-t-il une réduction importante des parcelles constructibles ?

Oui.

A quoi va servir l'enquête publique ?

Le commissaire enquêteur examinera les requêtes, certaines pourront être acceptées, et le PLU sera modifié à la marge, sans remettre en question l'économie du PLU et en restant dans le cadre de la loi. Le commissaire enquêteur est neutre, en dehors de la commune, il donne un avis objectif. Il dira dans son rapport si la requête est justifiée ou non.

Que veut dire constructible ? peut-on tout construire ? la zone UE permettra-t-elle des extensions pro ou commerciale ?

Dans les hameaux des activités peuvent être acceptées à condition d'être compatibles avec l'habitat. Le règlement précise ce qui est interdit, autorisé voire autorisé sous réserve.

Peut-on étendre un ancien habitat agricole ?

Le changement d'affectation peut être accepté si il n'a pas d'impact sur la zone.

Impact, c'est vague ?

Les changements d'affectation peuvent être autorisés sous condition de la mairie.

BALAYAGE PAR SECTEUR DU ZONAGE :

Le secteur de la Borie Haute : l'ensemble du secteur est constructible, ce qui pénalise les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs.

Le toit à 45% c'est sur toute la commune ? Trop cher.

Un toit à 45% n'est pas forcément plus cher. Un volume compact est moins cher qu'un volume compliqué.

Les zones AU ont-elles la capacité suffisante au regard des prévisions ?

Oui, il ne faut pas ressortir sur la RD. Il faut avoir la capacité sécurité incendie.

La commune a-t-elle la possibilité de taxer ?

Au niveau du lotissement la Borie-Haute, cette possibilité a été étudiée mais les taxes s'équilibrent avec les dégrèvements.

Peut-on déposer des PC sur le POS actuel ?

Oui en théorie, mais le projet de PLU étant presque achevé, des permis pourront être refusés car contraire aux objectifs du PADD.

Conclusion des élus.

C'est vraiment à l'enquête publique que les questions privées doivent être posées. Auparavant, avoir du terrain constructible c'était presque un placement : cela a bloqué l'agriculture notamment au niveau de l'épandage. D'où la loi. L'impact d'une construction nouvelle doit toujours être évaluée en termes d'impact sur l'agriculture, l'environnement etc...

Au niveau politique, il faut savoir que certaines communes sont plus en retard avec des cartes communales. Le Pays Bourian va mettre en place un SCOT. Si le PLU est terminé il sera imbriqué dans le SCOT, sinon c'est le SCOT qui s'imposera au PLU.

Bientôt, les permis de construire seront directement instruits par la Communauté de Communes. Le POS actuel est valable jusqu'au 31 décembre 2015.

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. les personnes publiques associées

Liste établie en réunion à la mairie le 15 décembre 2011

Direction Départementale des territoires DDT 46
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine STAP 46
Conseil Général du Lot
Communauté de communes Quercy- Bouriane
syndicat mixte du Pays Bourrian
Chambre d'Agriculture
Chambre de Commerce
Chambre des Métiers
Service Départemental d'Incendie et de Secours. SDIS46.
SAUR
Fédération Départementale d'Electricité du Lot
conseil régional midi-Pyrénées
INAO Institut National des Appellations d'Origine
DREAL Midi-Pyrénées

communes limitrophes

GOURDON	hotel de ville	place St Pierre	46300
SAINT-CIRQ-MADELON	mairie	le bourg	46300
MILHAC	mairie	le bourg	46300
ANGLARS-NOZAC	mairie	Auniac	46300
LEOBARD	mairie	le bourg	46300
NABIRAT	mairie	le bourg	24250

2. les réunions personnes publiques associées

Six réunions personnes publiques associées ont été organisées durant l'élaboration du PLU. Les compte rendus de ces réunions sont annexés au présent dossier.

- 27 janvier 2012: présentation du diagnostic
- 11 mai 2012: compléments au diagnostic et projet de PADD
- 13 novembre 2012: projet de PADD
- 18 juin 2013: pré- zonage et projets d'OAP
- 25 février 2014: OAP, règlement pièces écrites et graphiques
- 3 octobre 2014: rapport de présentation, règlement, OAP.

3. documents joints

Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au présent dossier.



DISPENSE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



22 MAI 2013

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le

Service Connaissances Évaluation Climat

Courriel : autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : AMC-SS-529e-46-PLUPayrignacArrêté

ARRETE n° A07313D0162

portant décision de dispense d'une évaluation environnementale en application de l'article R121-14-1 du Code de l'Urbanisme

Le Préfet du Lot, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement, en application de l'article R121-14-1 ;

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R 121-14-1 et suivants ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

Personne publique responsable du plan: Commune de PAYRIGNAC
Intitulé du plan : Élaboration du PLU
Localisation : PAYRIGNAC (46)

reçue le 16 avril 2013 et considérée comme complète le même jour ;

- Vu l'arrêté du Préfet du Lot en date du 03 janvier 2013 portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé, en date du 14 mai 2013 ;

Considérant que la municipalité a pour objectif d'accueillir de nouveaux habitants (135 sur 10 ans) en structurant le développement récent du bourg et en limitant les constructions nouvelles à l'extension de certains hameaux ;

Considérant que la protection et la mise en valeur des terres agricoles sont un des enjeux du PLU ;
Considérant que la commune souhaite développer des éco-activités sur la zone d'activités de Cougnac aux portes de Gourdon en réduisant les impacts de ces aménagements sur les milieux naturels ;

Considérant que le site inscrit de la Vallée de la Marcihande constitue un couloir naturel protégé ;
Considérant que le dispositif d'assainissement est de capacité suffisante par rapport au développement envisagé ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Arrête

Article 1er

Le projet d'élaboration du PLU porté par la commune de Payrignac n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de l'article R121-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 2

Le présent arrêté est notifié à la personne publique responsable du plan, il sera également publié sur le site Internet de la DREAL Midi-Pyrénées (<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/> - rubrique : Évaluation Environnementale / Avis de l'Autorité Environnementale).

Article 3

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif (gracieux ou hiérarchique), ainsi que d'un recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à Monsieur le DREAL Midi-Pyrénées - cité administrative, 1 rue de la cité administrative - CS 80002, 31074 Toulouse cedex 9.

Le recours hiérarchique doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Grande arche, Tour Pascal A et B, 92055 La Défense cedex.

Le recours contentieux doit être formé dans le délai de **deux mois** à compter de la notification / publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au Tribunal administratif de Toulouse - 68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse cedex 07.

Article 4

Monsieur le Préfet du Lot, ainsi que les agents placés sous son autorité, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet du Lot
Autorité Environnementale
et par délégation,
Le directeur régional

André CROCHERIE



Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service Connaissances Évaluation Climat

Tel : 05 61 58 55 65

Courriel : autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : AMC-SS-529e-46-PLUPayrignacnotification

Toulouse, le 22 MAI 2013

Le directeur régional

à

Commune de Payrignac

Mairie

Le Bourg

46300 PAYRIGNAC



**Objet : dossier de demande d'examen au cas par cas n° F07313D0162
notification de décision de dispense d'évaluation environnementale**

En application de l'article R121-14-1 du Code de l'Urbanisme, je vous prie de trouver ci-joint la décision de l'autorité environnementale concernant le dossier suivant :

Personne publique responsable du plan : Commune de PAYRIGNAC

Intitulé du plan : Élaboration du PLU

Localisation : PAYRIGNAC (46)

Je vous informe que cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la DREAL Midi-Pyrénées (<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/> - rubrique : Évaluation Environnementale / Avis de l'Autorité Environnementale).

Conformément à l'article R.121-14-1-V du Code de l'Urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, mise à disposition du public.

Pour le Préfet du Lot
Autorité Environnementale
et par délégation,
Le directeur régional

André CROCHERIE

CHRONOLOGIE DE L'OPERATION

	<i>phase 1 DIAGNOSTIC</i>	
11/02/2011	réunion de lancement:	PAC PDV Etat
10/03/2011	réunion publique de concertation	
10/06/2011	réunion de travail 1:	diag agricole, socioéco, patr
27/07/2011	réunion de travail 2:	réseaux, concessionnaires
15/12/2011	réunion de travail 3:	enjeux diag
27/01/2011	réunion PPA 1: diagnostic	
	<i>phase 2 PADD</i>	
16/02/2012	réunion de travail 4:	projet PADD
11/05/2012	réunion PPA 2: projet PADD	
16/05/2012	<i>rdv CCQB</i>	
06/06/2012	réunion de travail 5:	prépa OAP terrain avec DDT
28/06/2012	réunion publique de concertation:	diagnostic et PADD
18/07/2012	réunion terrain pré-OAP	DDT
05/10/2012	réunion 1 Cougnac intercommunalité	
22/10/2012	réunion 2 Cougnac intercommunalité	
13/11/2012	réunion PPA 2 bis: projet PADD	
07/03/2013	débat en conseil municipal PADD	
09/04/2013	évaluation environnementale : avis DREALE	
	<i>phase 3 OAP</i>	
08/03/2013	réunion de travail 6 :	prézonage
22/05/2013	réponse DREALE éval enviromnt	
18/06/2013	réunion PPA 3: pré-zonage et OAP	
16/07/2013	réunion publique de concertation:	pré-zonage et OAP
	<i>phase 4 règlement</i>	
13/12/2013	réunion de travail 7: DDT	règlement graphique et écrit
25/02/2014	réunion PPA 4: projet de règlement: graphique et écrit	
31/07/2014	réunion de travail 8 DDT	règlement graphique et écrit
	<i>phase 5 mise au point du dossier</i>	
03/10/2014	réunion PPA 5: projet de règlement: graphique et écrit	
13/11/2014	réunion publique de concertation	
15/12/2014	arrêt du PLU par le conseil municipal	