



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

DOCUMENT D'ETUDE

BILAN DU POS

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

SOMMAIRE

LE BILAN DU POS

1.la définition des zones du POS

2.le règlement et ses impacts

3.les surfaces consommées

LE BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

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.

La commune de Payrignac a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols en le transformant en Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2008.

Ses nombreuses zones NB font l'objet d'enjeux portés par les dernières lois d'urbanisme que ce document ne prenait pas en compte.

les difficultés présentées par la commune dans le cahier des charges de la consultation

une opération spécifique:

- le lotissement de la BorieHaute, 1 seule construction engagée en 10 ans, sur 35 lots.

la cohabitation agriculture-habitat:

- un habitat diffus qui impacte les zones agricoles et contraint les plans d'épandage,
- des granges transformées en habitation qui posent des problèmes de cohabitation avec l'activité agricole

les constructions elles-mêmes:

- l'évolution des constructions, leur architecture,
- des constructions anciennes à réhabiliter, difficilement accessibles financièrement aux jeunes couples
- des prescriptions de l'ABF difficiles à respecter ou pas toujours respectées.

les objectifs de la commune

- apporter une réponse claire aux candidats à la construction,
- un projet de développement prenant en compte les enjeux de protection du patrimoine naturel , agricole et architectural.

valoriser et protéger:

- le bourg , les hameaux et espaces publics,
- le patrimoine architectural, paysager , environnemental,

développer l'activité économique:

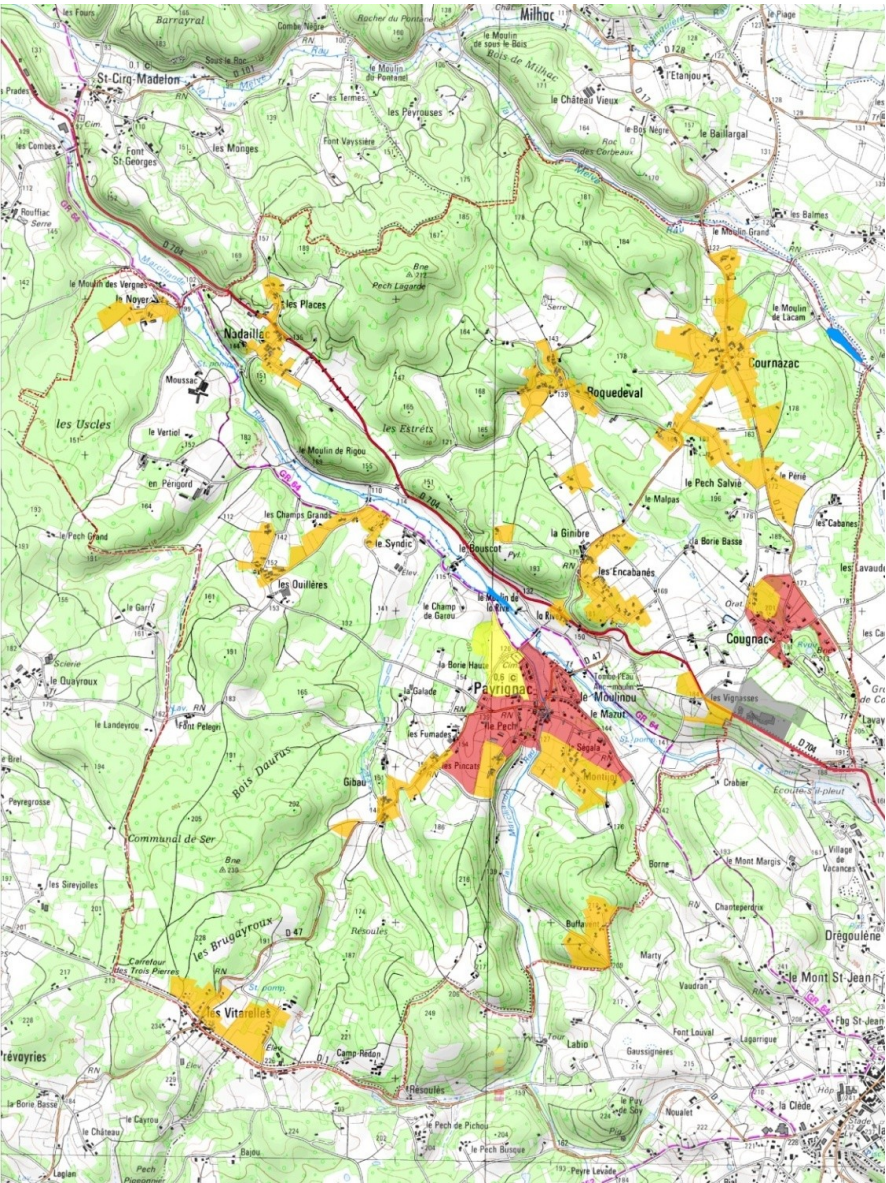
- favoriser l'implantation d'équipements, d'activités professionnelles,
- développer la zone d'activités de Cougnac
- développer et péreniser les commerces de proximité.

protéger et soutenir l'activité agricole

- redéfinir le zonage agricole et la protection de son périmètre (plan d'épandage)

se donner les moyens d'agir pour un développement harmonieux de son territoire:

- contrôler la division des terrains,
- favoriser le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles tout en évitant la transformation d'un simple hangar en tôle ondulée en habitation
- prendre en compte les risques naturels,
- protéger le captage de Combe Fraîche,
- réglementer les installations de mobilhomes,
- se réserver un périmètre le long de la voirie, pour extension ,



le POS

zones U 59 hectares zones NB 165 hectares zones NA-NAE

zones du POS		superficies concernées		%
zones U	le bourg Cougnac	46,47 ha 12,61 ha	59,08 ha	2,7%
zone U et NAE	Cougnac	12,00 ha	12,00 ha	0,55%
zone NA	le bourg	11,23 ha	11,20 ha	0,5%
zones NB			165,00 ha	7,6%
zones NC			830,00 ha	38,3%
zone ND			1453,0ha	50,2%
superficie totale de la commune			2164,00 ha	

Le POS de Payrignac présente des zones U (urbanisées), des zones NB (habitat de faible densité), zones NC (agricoles), zones ND (naturelles) ainsi que deux zones NA et NAE (à urbaniser).

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.

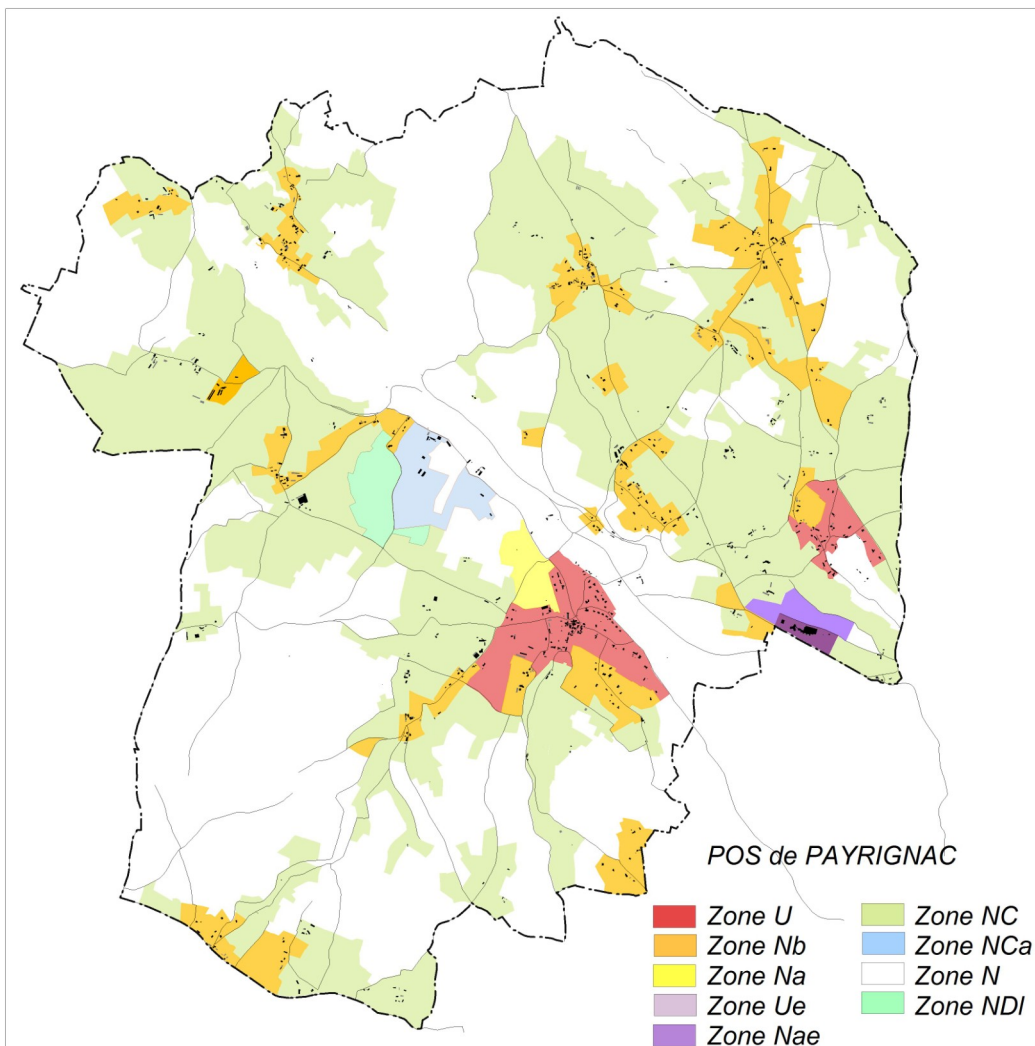
Les deux zones U concernent des parties agglomérées de la commune: le bourg de Payrignac et Cougnac, soit 59 hectares. Seul le bourg de Payrignac est desservi par l'ensemble des réseaux (assainissement collectif) . La zone U de Cougnac n'a pas connu de développement.

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 à elles seules, 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.

1. les zones du POS

Le territoire couvert par le POS est divisé en zones urbaines et en zones naturelles:

- les zones urbaines U et UE ,
- les zones naturelles NA, NAE, NB, NC et ND.



Le caractère de ces zones

-zone U: zone urbanisée ou en cours d'urbanisation principalement destinée à l'habitation. Les bâtiments y sont édifiés généralement à l'alignement dans le bourg et les hameaux, et en retrait de l'alignement et en ordre discontinu à la périphérie .

-zone UE: il s'agit d'une zone regroupant les activités commerciales, industrielles, artisanales et les entrepôts. Les logements de fonction y sont admis.

-zone NA: cette zone qui comprend des terrains insuffisamment ou non équipés, à réserver au développement de l'agglomération. L'urbanisation future de ces terrains doit être faite d'une façon ordonnée. Des participations pourront être exigées.

-zone NAE: cette zone qui comprend des terrains non équipés destinés à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

-zone NB: zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées...

-zone NC: ces zones constituent des espaces naturels à protéger au titre de l'agriculture (culture ou élevage).

-zone NCa:

-zone ND: ces zones constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent

-zone NDL: réservée aux activités sportives et de loisirs.

Durant les 30 années d'application du POS, le secteur du bourg s'est développé sur la zone U et les zones NB périphériques et, dans une moindre mesure, en se prolongeant jusqu'à la zone NB de Gibeau.

La zone U de Cougnac n'a pas connu d'évolution identique. Le développement urbain s'est réalisé dans les zones NB à proximité, telles que les Encabanes-Ginibre, et Périé –Pech Salvié. À proximité de Gourdon, ces secteurs constituent une part importante du développement de Payrignac.

De 2000 à 2009, soit 10 années, 101 permis de construire et déclarations de travaux ont été délivrés (*données communales*):

- 52 constructions neuves
- 24 changement d'affectation
- 25 extensions d'habitation.

Pour la période récente, de 2008 à 2010, les autorisations d'urbanisme délivrées (18 certificats d'urbanisme et 14 permis de construire pour maison d'habitation) traduisent la pression immobilière sur la commune.

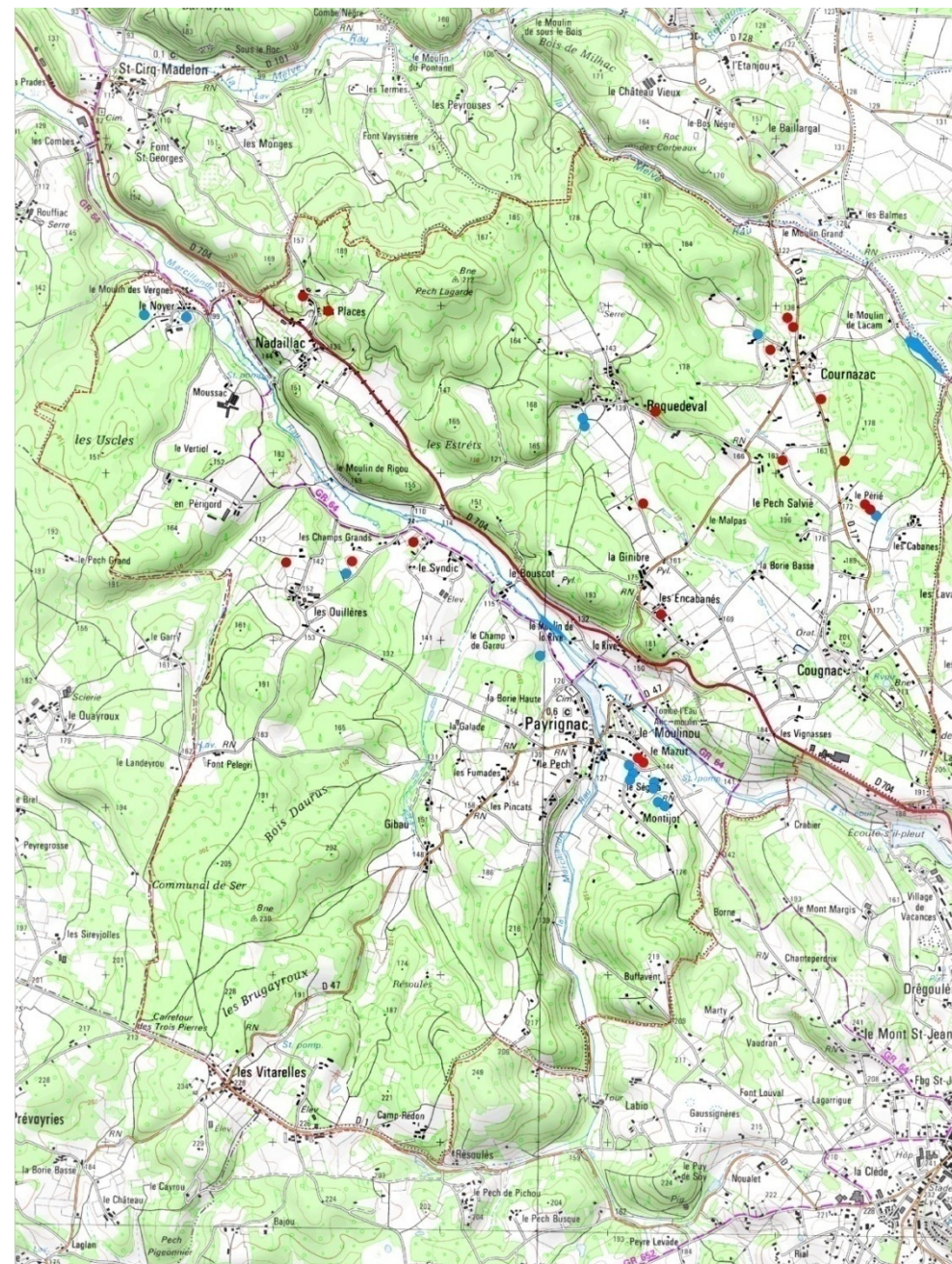
Ils sont plus particulièrement localisés :

- autour du bourg de Payrignac, 7 PC au Ségala
- dans le secteur des Oulières et Noyer, rive gauche de la Marcilhande,
- et rive droite, aux Encabanes, Cournazac et Roqueval.

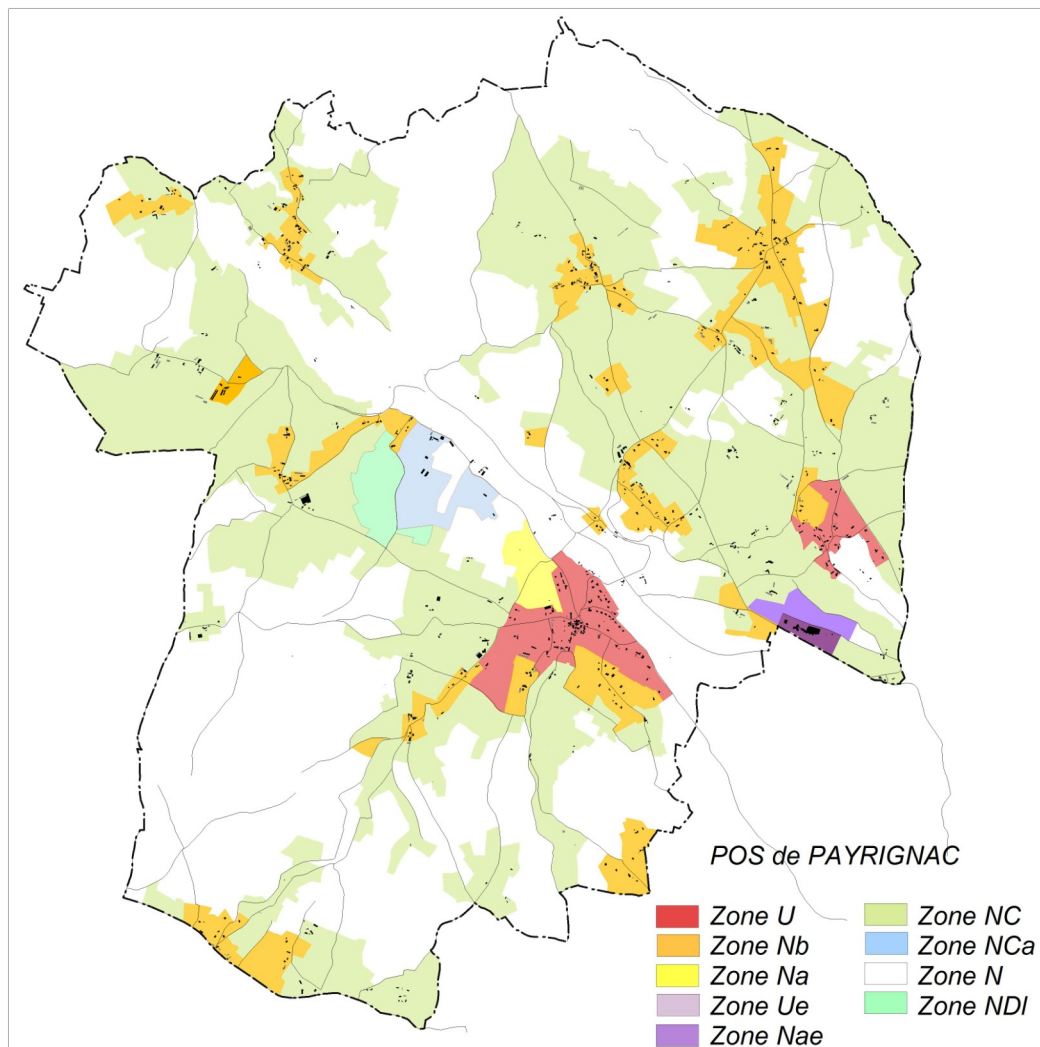
La moitié de ces permis de construire sont réalisés en zone U au Ségala.

2008 à 2010

18 Certificats d'Urbanisme
14 Permis de Construire.



les zones NC et ND



Les zones NC (agricoles) et ND (espaces naturels) représentent 88% du territoire (environ 2100hectares).

La zone ND correspond à 50% de la surface du territoire communal. Elle prend en compte l'essentiel des boisements ainsi que la vallée de la Marcillande.

La zone NC se répartit en 3 grands secteurs, le plus souvent en périphérie de zones NB

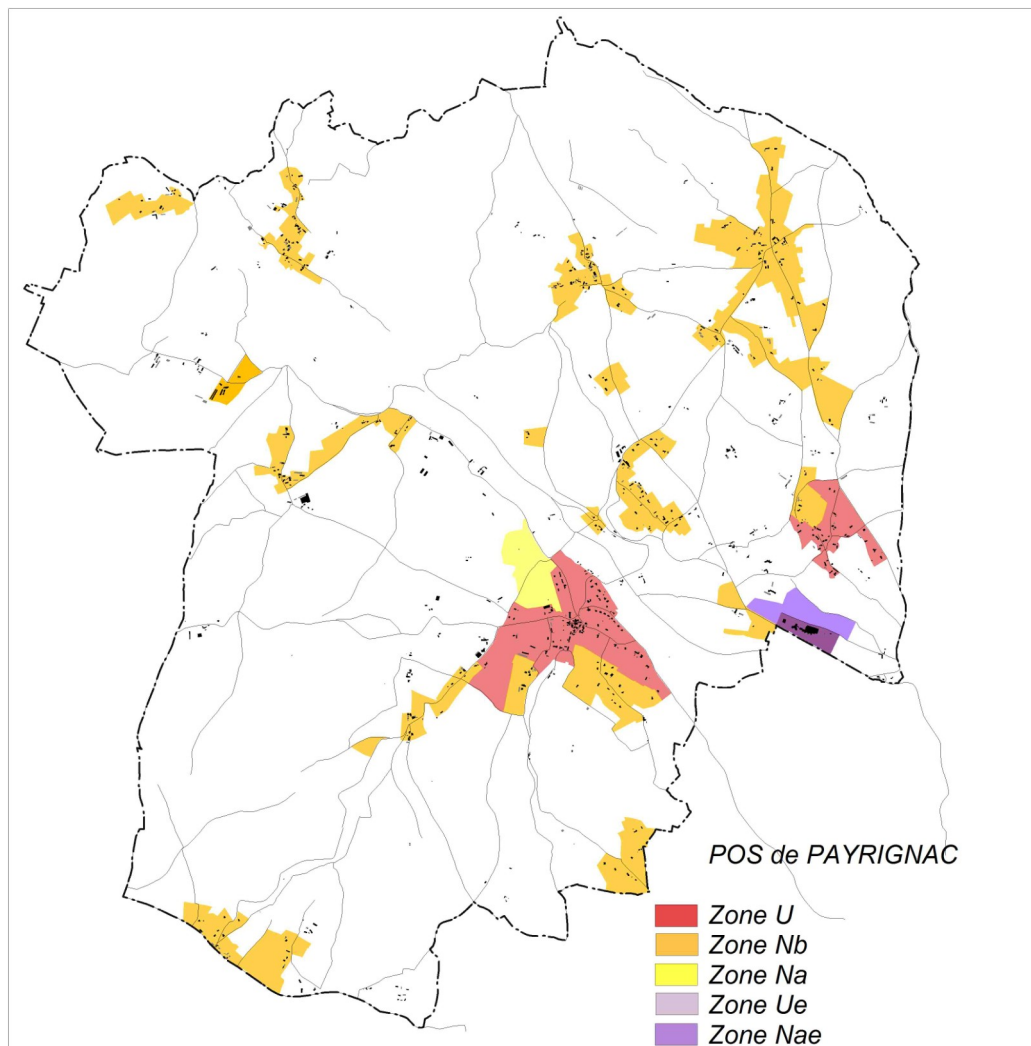
-à l'est essentiellement autour de la plaine de Cougnac

-à l'ouest sur la partie basse du versant de la vallée,

-et au sud en limite de commune sur le plateau aux Vitarelles.

Les secteurs NCa et NDL (.....et activités de loisirs) n'ont fait l'objet d'aucune opération d'aménagement durant la période d'application du POS.

les zones constructibles U et NB



Les zones potentiellement constructibles du POS.

Outre les zones urbaines U et UE, certaines zones naturelles telles que les zones NA, NAe et NB peuvent accueillir des constructions. Elles représentent près de 250 hectares, soit 12% du territoire communal.

La zone U concerne d'une part le bourg de Payrignac et d'autre part le hameau de Cougnac.

La zone UE est située en limite de commune avec Gourdon, le long du RD704.et à proximité de Cougnac.

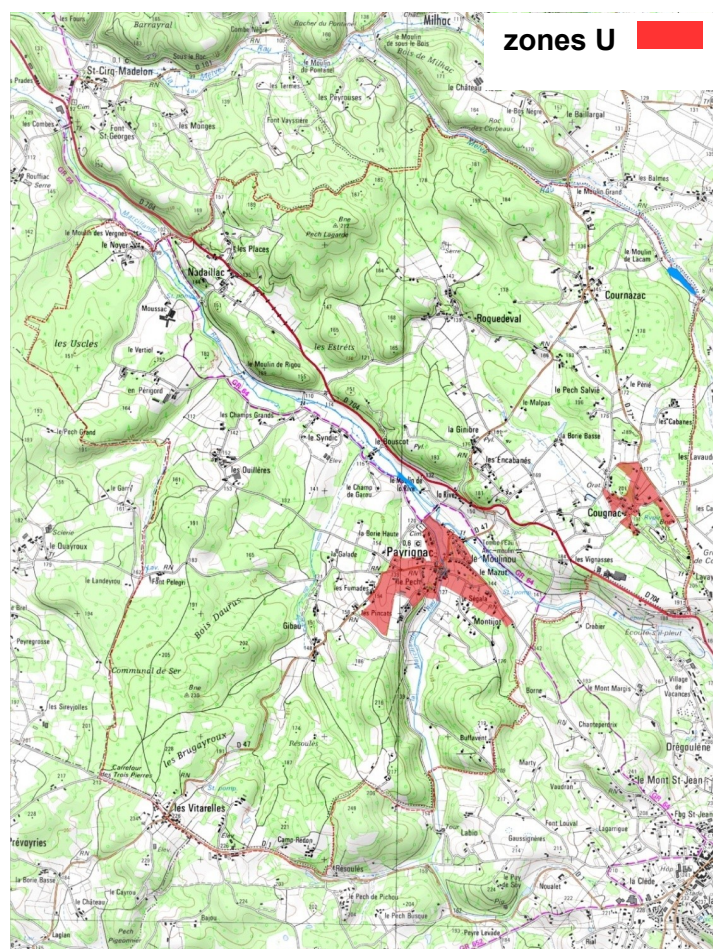
Une zone NA est située au nord du bourg de Payrignac

Une zone NAE est prévue dans le prolongement de la zone UE.

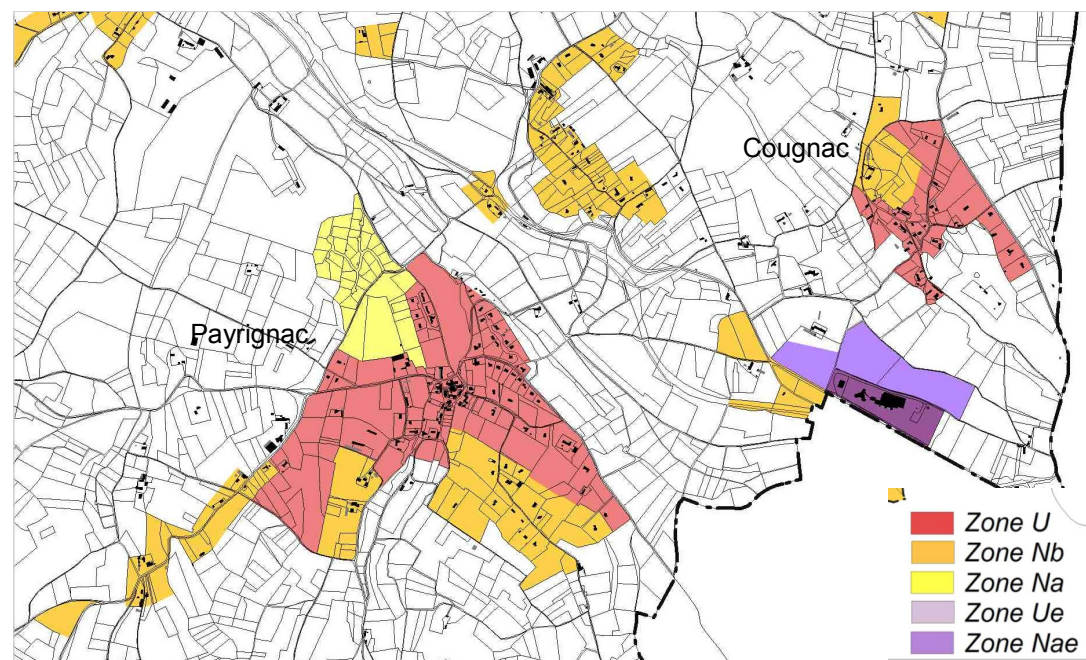
La zone NB répartie autour de plusieurs hameaux, représente au total 165hectares soit 7,60% du territoire communal.

-les zones urbaines U du POS

“zone urbanisée ou en cours d'urbanisation principalement destinée à l'habitation. Les bâtiments y sont édifiés généralement à l'alignement dans le bourg et les hameaux, et en retrait de l'alignement et en ordre discontinu à la périphérie” .



Les deux zones U concernent des parties agglomérées de la commune de la bourg de Payrignac et Cougnac. Elles sont situées à proximité de la commune de Gourdon.et bénéficient d'une bonne desserte routière. Elles représentent 59 hectares, soit 2.3% du territoire communal. Seul le bourg de Payrignac est desservi par l'ensemble des réseaux (assainissement collectif) . La zone U de Cougnac n'a pas connu de réel développement.



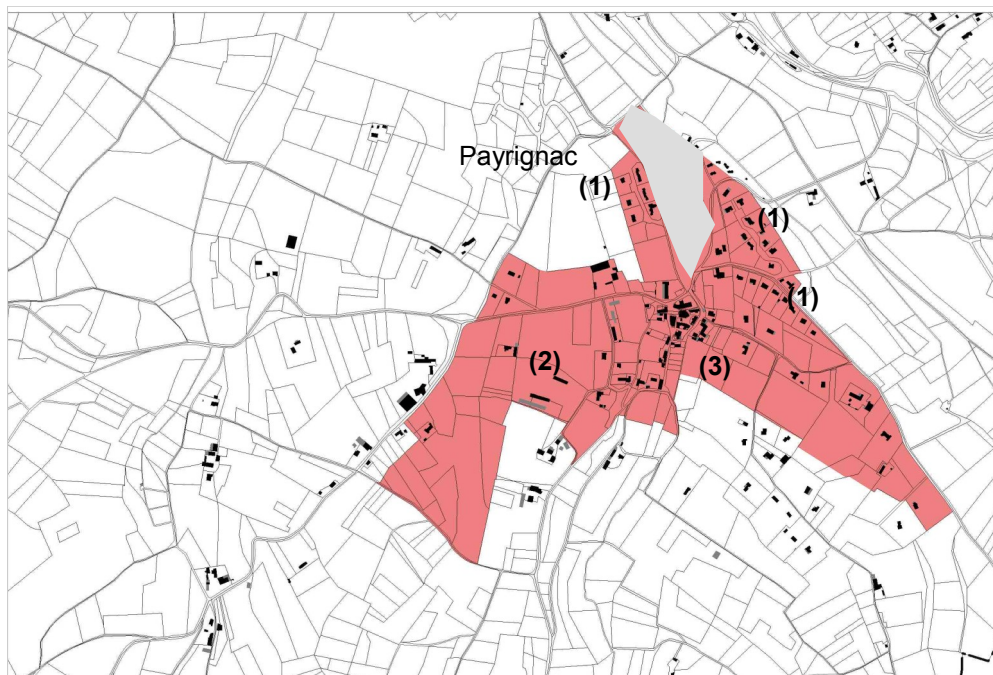
Le bourg de Payrignac

Cette zone U dispose de l'ensemble des réseaux d'infrastructure. Elle est , notamment, raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

Dans un 1^{er} temps d'application du POS, le bourg de Payrignac s'est développé à partir d'opérations d'aménagement (1). Des lotissements (privé et public) ont permis d'organiser un développement du bourg à l'Est (voie d'accès à Gourdon par le Mt St-Jean), puis au Nord sur les berges du lac réalisé récemment. Ces opérations ont favorisé une densité de l'habitat ainsi que la création de logements sociaux, dans la continuité d'équipements publics (mairie, école primaire et salle d'animation).

La présence d'une activité agricole (2) au sud-ouest de cette zone U (le Pech) ne permet pas de développement urbain escompté lors de l'élaboration du POS (cf diagnostic agricole).

La vallée de la Marcillande (3) forme une limite entre le secteur aggloméré du bourg médiéval et le secteur du Ségala, récemment urbanisé.

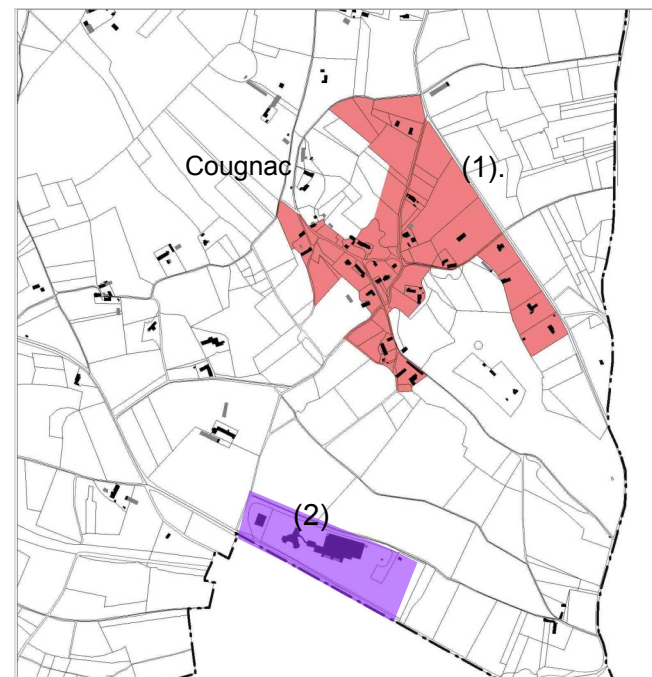


Le hameau de Cougnac

Le POS prévoit pour la **zone U** du hameau de Cougnac un développement urbain du hameau traditionnel (cf evolution urbaine) sur le versant nord de la butte de Cougnac, mettant ainsi cette partie agglomérée en liaison avec la route départementale (1). Hormis quelques constructions d'habitation le long de la voirie existante, le développement escompté en zone U ne s'est pas réalisé.

En limite de la commune de Gourdon, le long de la RD704, une zone UE (2) a permis l'implantation d'activités artisanales et industrielles. Cette zone est totalement utilisée.

Le hameau de Cougnac conserve un caractère rural, isolé des aménagements touristiques liés aux grottes et de la zone d'activités, par des espaces agricoles et naturels.

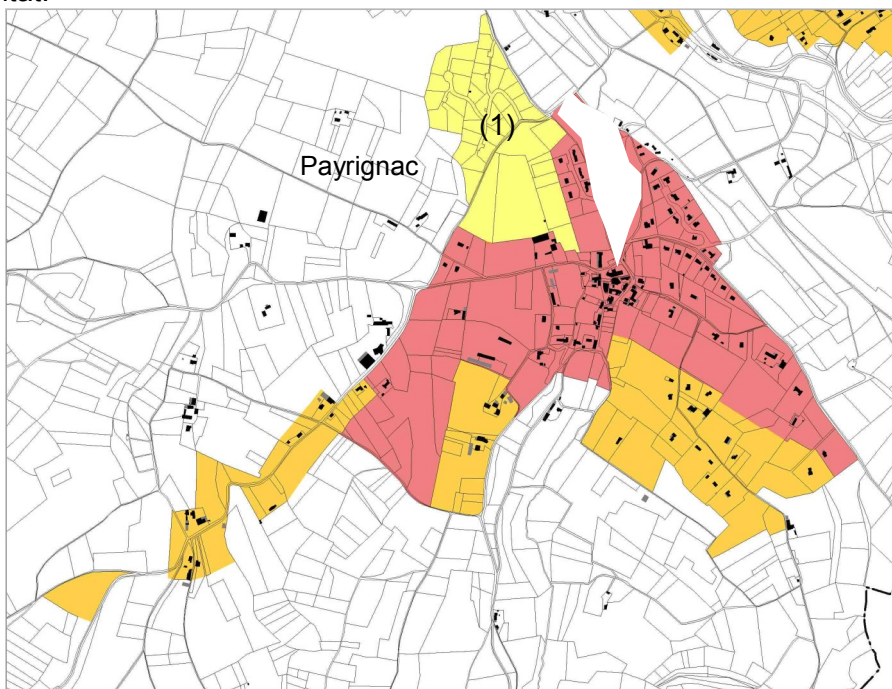


-les zones NA à urbaniser du POS

La zone NA du bourg de Payrignac (1)

Le POS prévoit un développement organisé du bourg de Payrignac au Nord de celui ci. L'assainissement de ces parcelles est raccordables à la station d'épuration. Une opération privée "la Borie Haute" est réalisée depuis une dizaine d'années à l'extrémité nord de cette zone. Pour de multiples raisons, notamment le prix de vente du foncier, ce lotissement n'accueille à ce jour qu'une seule construction. Les parcelles, propriétés de la commune, situées au dessus du cimetière et de la salle d'animation, sont libres.

L'orientation et l'exposition de ces parcelles ne sont pas des plus favorables à l'habitat.

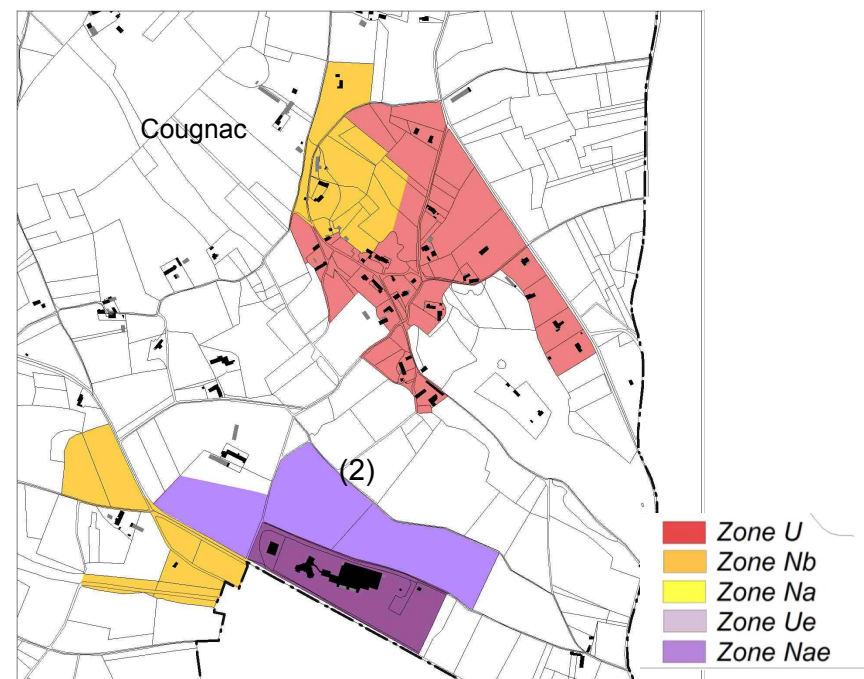


Il s'agit de zones naturelles, réservées au développement.

"terrains insuffisamment ou non équipés, à réserver au développement de l'agglomération. L'urbanisation future de ces terrains doit être faite d'une façon ordonnée. Des participations pourront être exigées"

La zone NAe de Cougnac (2)

Une extension de la zone UE est prévue dans le prolongement de celle ci, au nord et à l'ouest. Les parcelles concernées ne disposent pas toutes d'une desserte directe sur le RD704.



-les zones NB du POS

La zone NB du bourg de Payrignac (1)

Outre par la zone NA, le POS permet un développement du bourg de Payrignac par des zones NB situées au sud de l'agglomération, le long des voies existantes. Sans contraintes de schéma d'organisation, ces parcelles ont bénéficié aux différentes opportunités.

Profitant de la proximité de Gourdon, le secteur dit "du Ségala" s'est ainsi développé, se densifiant même, dans une continuité avec la zone U.

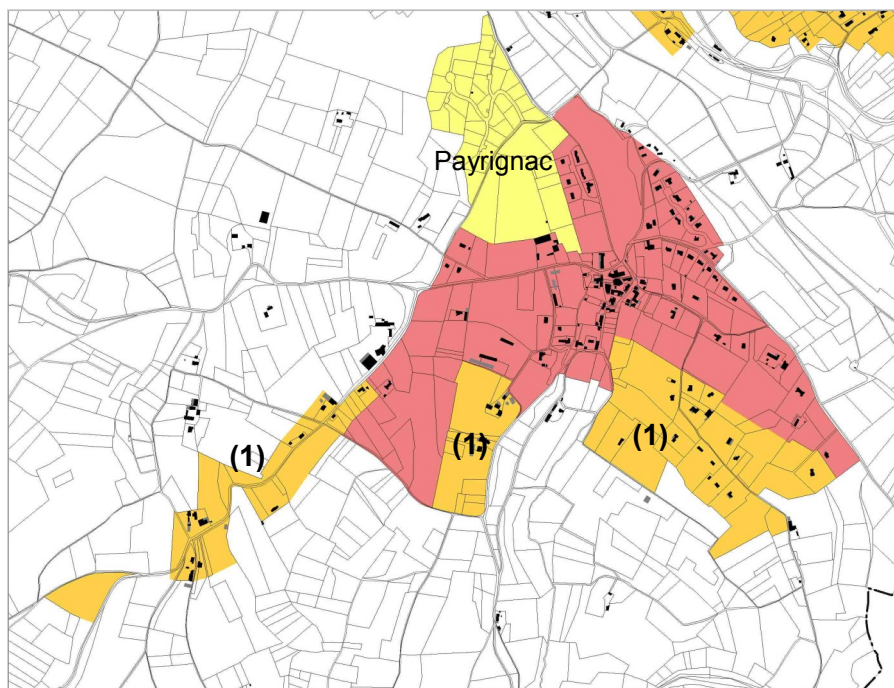
Pour les 2 autres secteurs, ces dispositions du POS ont contribué à une dispersion de l'habitat.

"zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. Toutefois ces zones ne pouvant faire l'objet d'aucune affectation particulière, l'attention des occupants est attirée sur les nuisances que peuvent être amenées à produire certaines utilisations du sol admises dans ces zones."

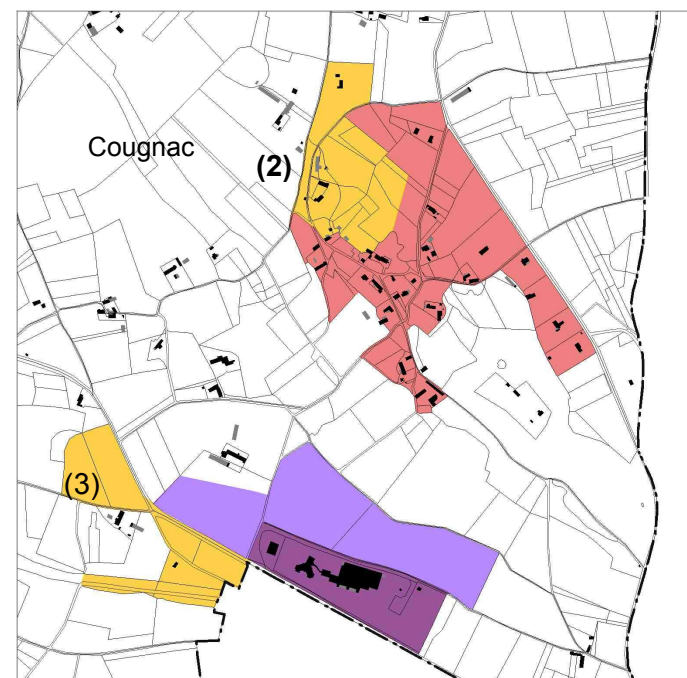
La zone NB de Cougnac

Dans le prolongement de la zone U de Cougnac (2), le POS permet la construction dans un secteur boisé au nord du hameau traditionnel. Le caractère distendu de ces constructions ne peut pas assurer le confortement du hameau.

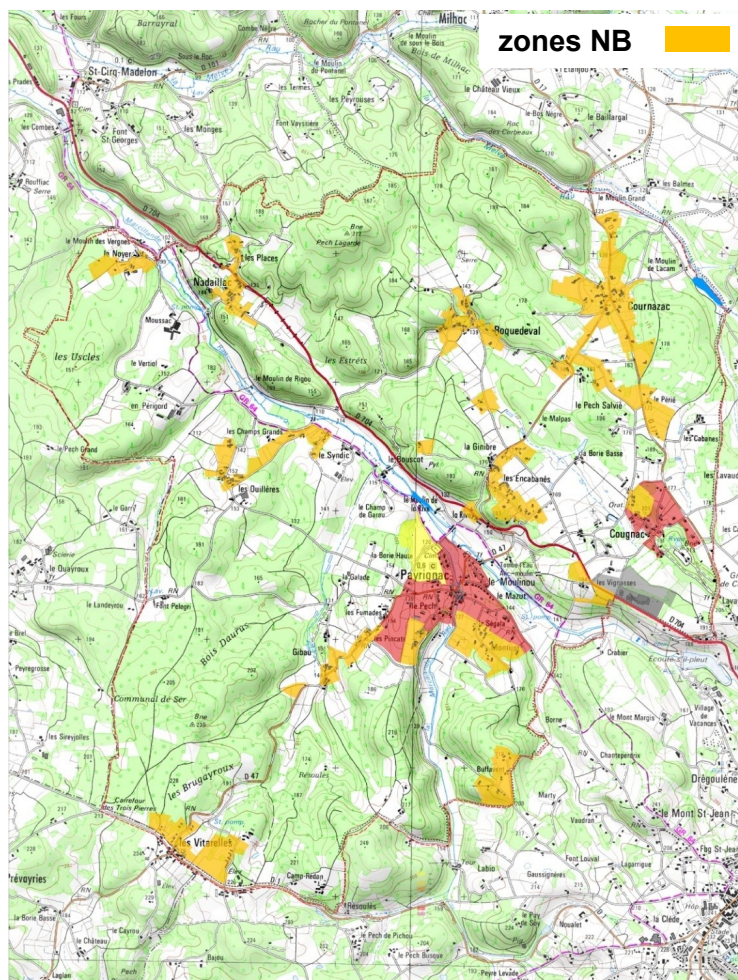
Un secteur NB est créé dans le prolongement des zones UE et NAE (3), le long de la RD704. Ces parcelles bénéficiant d'une très bonne desserte, n'ont fait l'objet d'aucun aménagement.



I. bilan du POS



-les zones NB du POS



“zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. Toutefois ces zones ne pouvant faire l'objet d'aucune affectation particulière, l'attention des occupants est attirée sur les nuisances que peuvent être amenées à produire certaines utilisation du sol admises dans ces zones.”

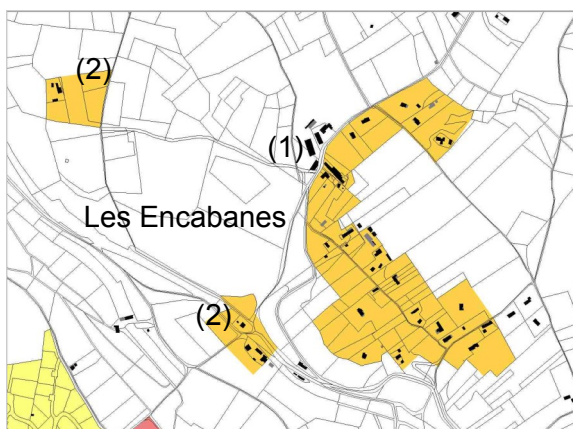
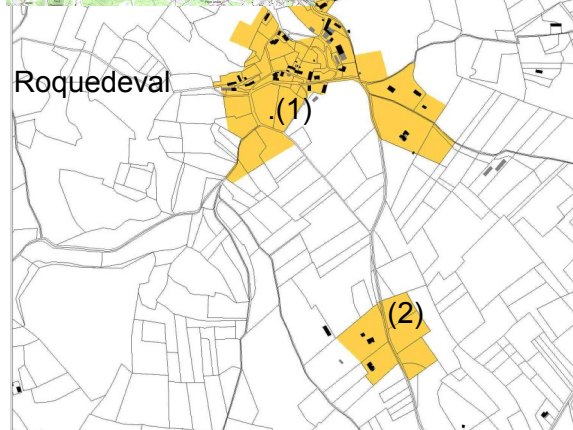
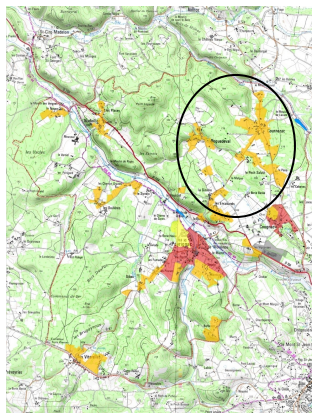
Les zones NB du POS de Payrignac représentent un total de 165 hectares soit 7,60% du territoire.

Une dizaine de secteurs sont concernés. Ils ont été définis sur des critères différents. On peut ainsi distinguer:

- les secteurs situés dans la continuité de zones urbaines (U et UE) autour du bourg de Payrignac et du hameau de Cougnac, (vus précédemment),
- les secteurs situés en prolongement de hameaux traditionnels constitués tels que au nord de la commune: Cournazac, Roquedeval, Nadaillac, et au sud, les Vitarelles.
- des secteurs dans le prolongement de noyaux agricoles : Noyé, Empérgord, les Oulrières, les Encabanes.
- les révisions successives du POS ont inclut en zone NB des secteurs agricoles ou boisés, du fait de leur desserte routière .

Ces critères se combinent entre eux, nous présentons les différents secteurs de zone NB par ensembles géographiques:

- au nord-est : l'ensemble Cournazac -le Périé, Roquedeval , les Encabanes,
- au nord: Nadaillac -Noyé, les Oulrières-Empérgord
- au sud: les Vitarelles et Buffavent



Au nord-est de la commune

-la zone NB Cournazac-le Périé

Cet ensemble comprend le hameau constitué de Cournazac (1) élargi aux parcelles situées au delà des dernières constructions, et des parcelles autour de l'ancien noyau agricole de Pech Salvié(2)

La zone inclut un ensemble de parcelles reliant ces deux pôles bâtis, le long des voies, dont la route départementale (3).

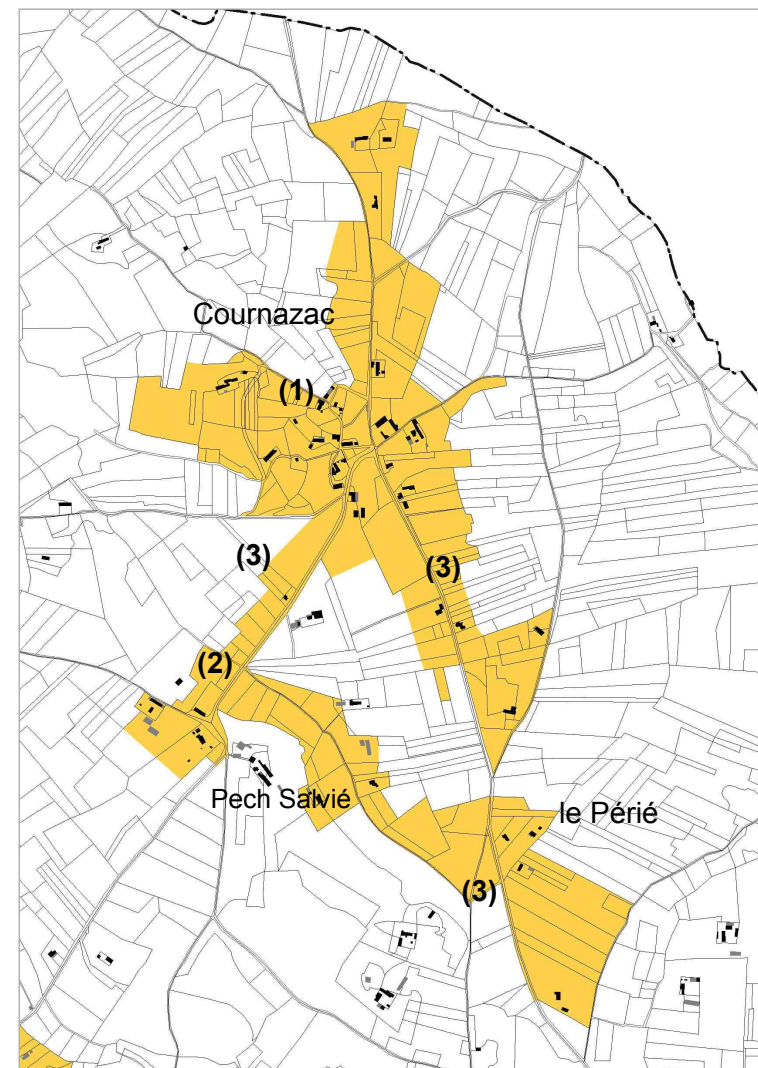
Les constructions nouvelles s'implantent au gré des opportunités foncières.

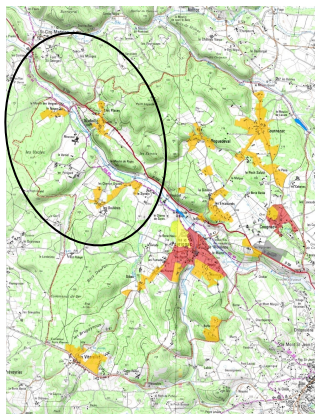
-à Roqueval, la zone NB conforte de manière plus limitée le hameau constitué, à l'est et à l'ouest, le long des voies d'accès.(1)

Une enclave en zone agricole (2) s'est constituée au sud du hameau de Roqueval

-aux Encabanes, la zone NB s'est constituée à partir d'un noyau agricole (1) et en limite de boisement. Elle s'est développée au sud et à l'est jusque dans les terres agricoles de la plaine de Cougnac.

À l'ouest, deux enclaves (2) se sont constituées en secteur forestier.





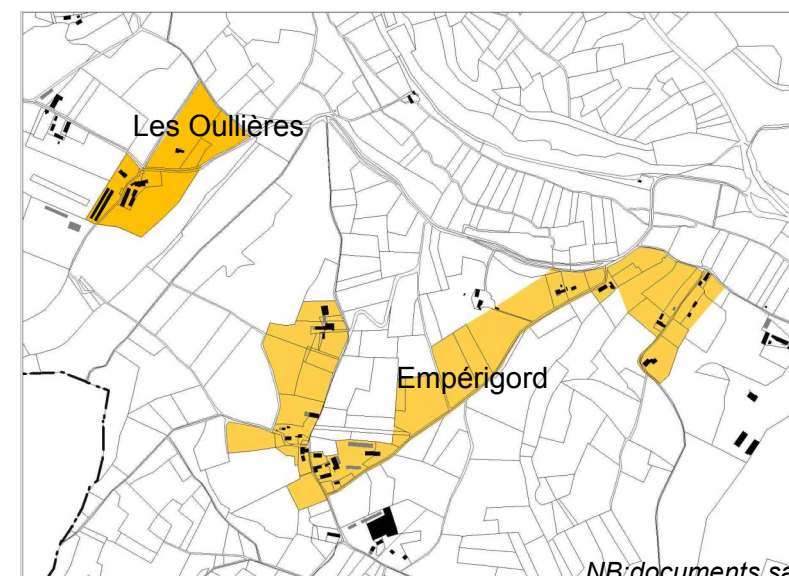
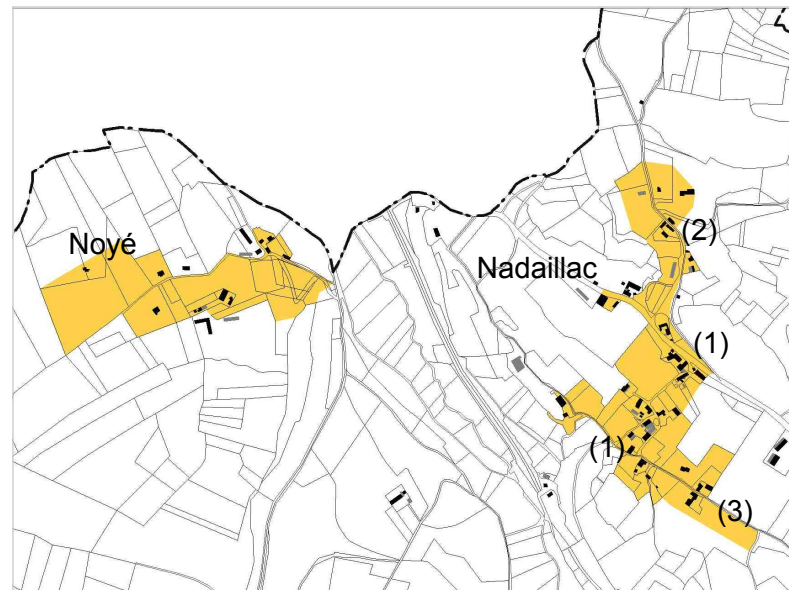
au nord de la commune

-la zone NB de Nadaillac englobe le hameau constitué de 2 groupes bâtis (1) implantés de part et d'autre de prairies naturelles, ainsi que le hameau des Places (2) au nord. Sont incluses dans ce périmètre, des parcelles situées le long de l'ancienne voie (3).

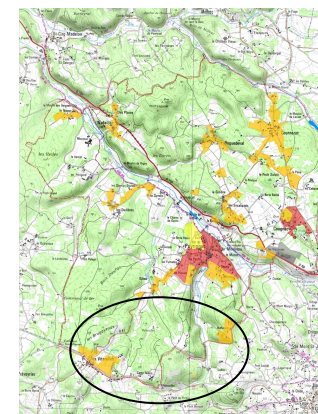
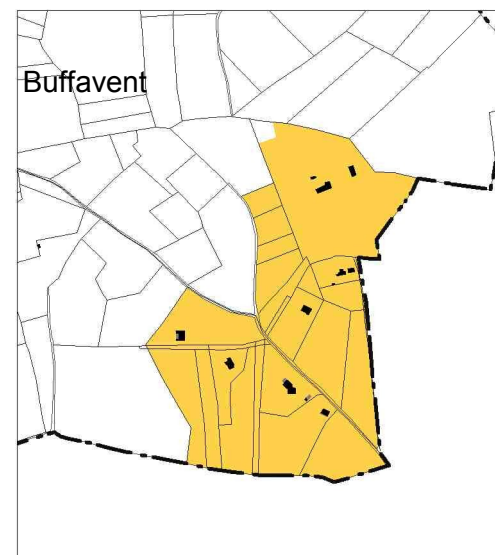
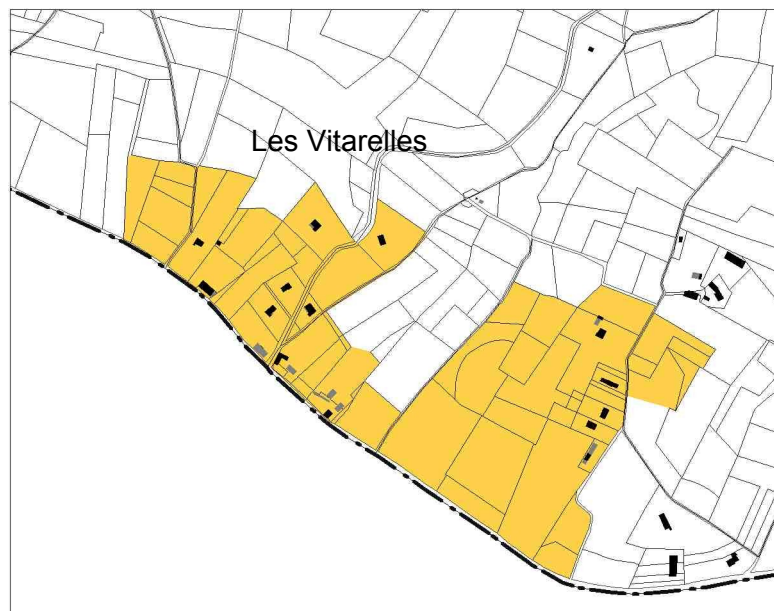
-à Noyé, la zone NB est constituée autour de 2 noyaux agricoles, et s'étire à l'ouest intégrant de grandes parcelles.

-la zone NB d'Empérigord vient "relier" un ensemble de noyaux agricoles, en s'étirant le long de la voie communale depuis la vallée, jusqu'au hameau d'Empérigord. La coexistence de l'activité agricole et d'habitat .

-aux Ouilières également, la zone NB ne pouvant faire l'objet d'aucune affectation particulière, des activités agricoles cohabitent avec des constructions d'habitation.



NB:documents sans échelle



au sud de la commune

Les zones NB des Vitarelles et de Buffavent se situent en limite de commune.

-aux Vitarelles, le hameau s'est constitué sur les 3 communes de Payrignac, Gourdon et Leobard. La zone NB des Vitarelles, s'étire le long de la départementales, incluant de vastes parcelles agricoles. Ces parcelles nécessitent des travaux d'infrastructures (incompatibles avec le règlement de la zone NB) pour accepter des constructions.

-la zone NB de Buffavent, prolonge une ancienne zone NB du POS de Gourdon. Des constructions résidentielles sont implantées à l'intérieur de boisements.

2 -le règlement du POS, extraits

Les règles d'occupation du sol

en zone U urbaine

article U2: types d'utilisation du sol interdits

- les lotissements industriels ou artisanaux
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1
- ouverture de carrières
- caravanes isolées,
- dépôts de véhicules .

Les règles d'implantation des constructions

en zone U urbaine

article U6: implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*dans les bourgs et hameaux, les constructions seront, de façon générale, implantées à l'alignement

*en dehors des parties agglomérées (bourgs et hameaux) les constructions seront implantées en observant les reculs suivants :5 m à l'alignement des voies.

toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises: par expl pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions dessus,....etc...

article U7 : implantation par rapport aux limites séparatives: règle du H/2 avec un minimum de 3,00m

article U8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété distance minimale d'au moins 4,00m

en zone NB

article NB2: types d'utilisation du sol interdits

- les lotissements de toute nature et les groupements d'habitation, à l'exception des ensembles liés au tourisme et aux loisirs.
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1
- ouverture de carrières
- caravanes isolées,
- dépôts de véhicules .

en zone NB

article NB6: implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en observant les reculs minimum suivants:

- sur le RD704: à 75m de l'axe de la voie pour tous les bâtiments,
- pour les autres voies: à 10m de l'axe des voies,

toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises: par expl pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions dessus,....etc...

article NB7 : implantation par rapport aux limites séparatives: règle du H/2 avec un minimum de 3,00m

article NB8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété distance minimale d'au moins 4,00m

Les impacts du règlement du POS sur les constructions.

Les règles d'implantation du bâti spécifiées dans le POS (cf articles 6,7 et 8 du règlement) pour les zones U sont très proches de celles des zones NB.

l'article 6 (implantation par rapport à la voie)

En zone U urbaine, il précise que 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.



Les impacts du règlement du POS sur le foncier

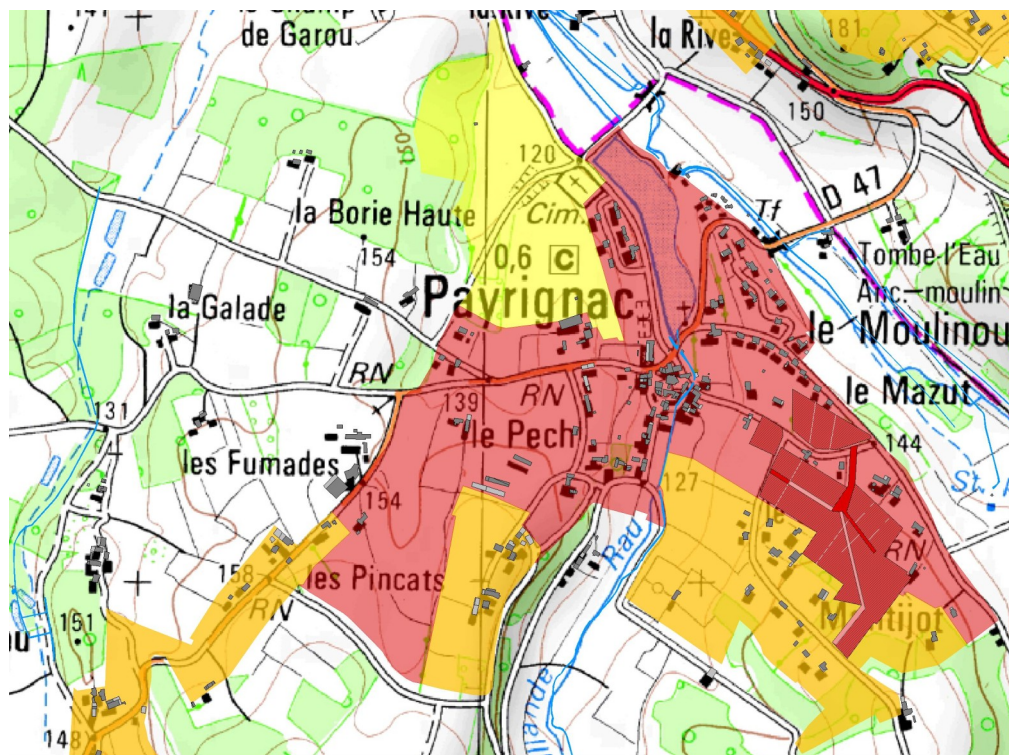
-le secteur du bourg

-en zone U:

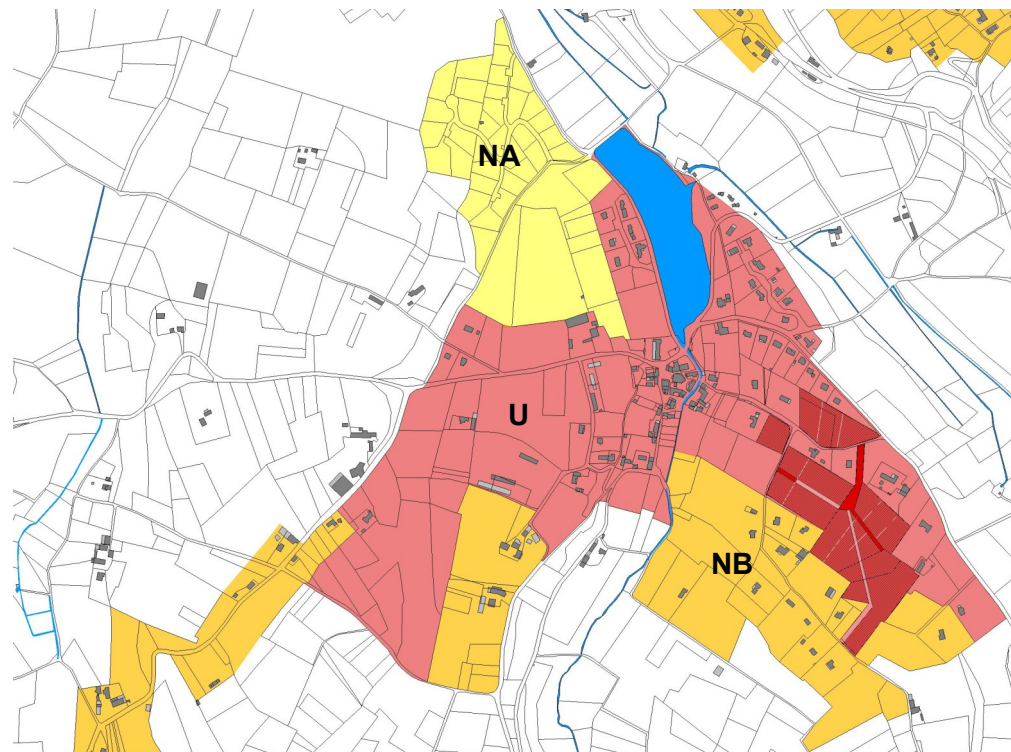
-des lotissements ont été réalisés "dans les années 80", premières années d'application du POS, autour d'opérations publiques telles que le lac, le nouveau tracé de la route D47 au nord du bourg

-une superficie à usage agricole est conséquente, notamment au sud, le Pech et les Pincats.

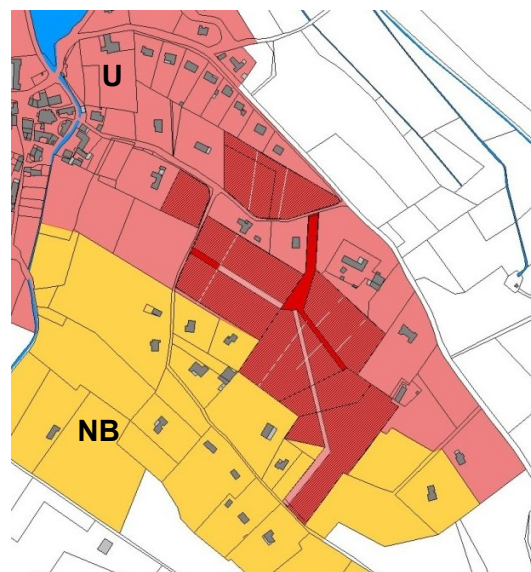
-la zone NA au nord du bourg n'est pas construite. Elle est partiellement aménagée avec le lotissement de Borie-Haute où la 1^{re} construction vient de se réaliser. Le secteur au-dessus du cimetière et de la salle des fêtes reste sans aménagement.



I. bilan du POS



opération d'aménagement privée au Ségala



au "Ségala": ces dernières années une opération d'aménagement a été réalisée par des privés entre zone U et zone NB .

Plusieurs détachements de parcelles, ont été suivis d'un schéma de maillage du plateau puis d'un permis d'aménager.

Des parcelles de 2.500m² sont proposées à la vente.

A cheval sur zone U et zone NB, l'ensemble mériterait une "règle commune". Tout comme le bourg, il est situé dans le périmètre du site inscrit.

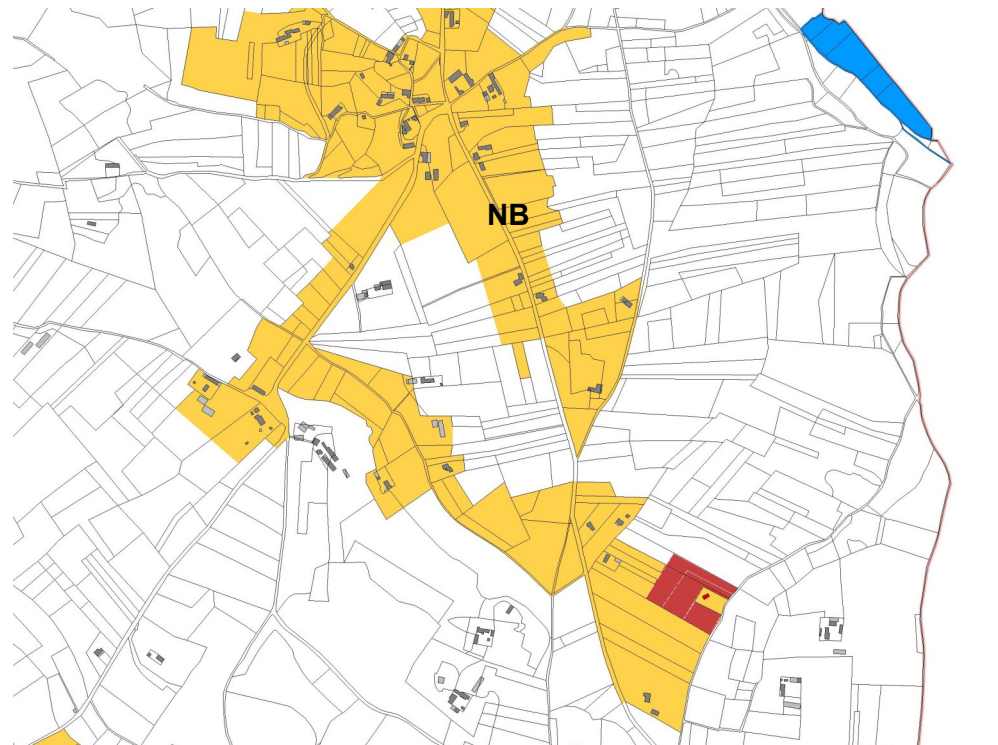
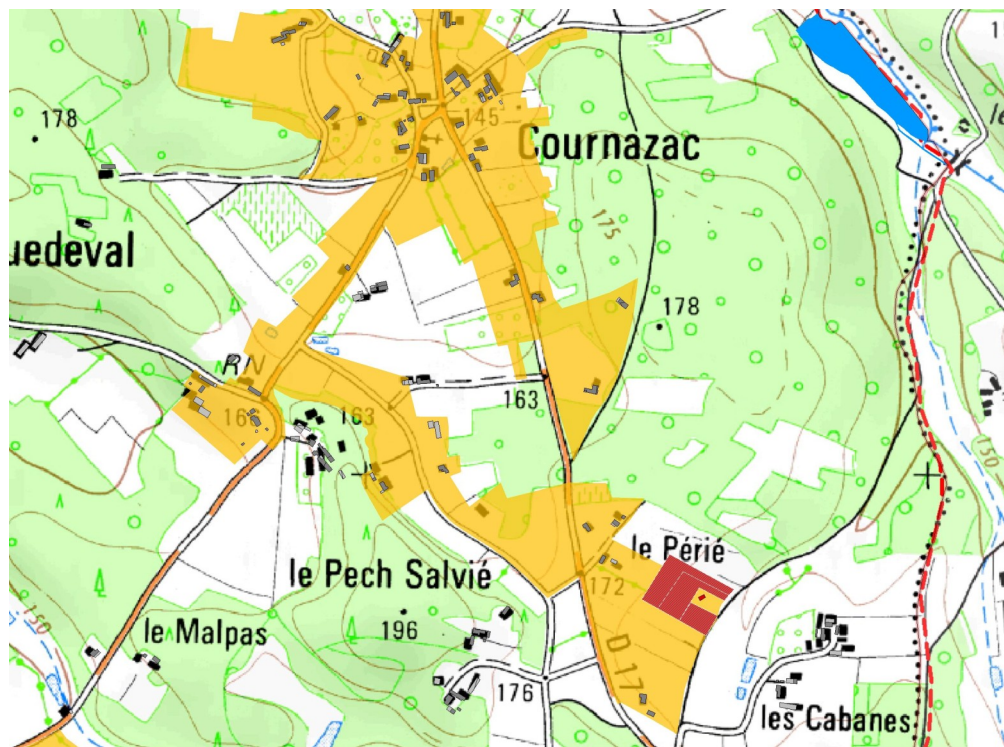
-secteur Cournazac-le Périé

La zone NB définit :

- un renforcement du hameau de Cournazac,
- et une urbanisation linéaire le long des voies, notamment la RD 17.

Dans le hameau de Cournazac quelques constructions neuves d'habitation ont été réalisées. Le secteur situé à l'ouest présente des vues et expositions intéressantes en liaison avec le hameau constitué.

Le long des voies, les constructions se sont implantées au gré des disponibilités foncières.



une des divisions parcellaires 

Comme sur d'autres zones NB, le parcellaire agricole doit-être redéfini avant d'accueillir des constructions. Ces divisions parcellaires sont parfois délicates à réaliser en l'absence de "règle commune" et d'un principe d'organisation d'une voirie de desserte.

3. la consommation d'espaces naturels et agricoles

Une première approche d'évaluation de la consommation des espaces agricoles et naturels par des constructions neuves d'habitation est effectuée d'après un inventaire cartographique sur le cadastre.

Ces parcelles dites "de mitage" sont facilement identifiables sur le cadastre. Cependant l'appréciation de leur date de construction est approximative.

Il s'agit de 56 constructions correspondant à 292.750m² soit une moyenne d'environ 5.225m² d'espace agricole ou naturel consommé par construction neuve d'habitation.

Cette première appréciation de superficie est proche de 30 hectares et correspond à 1,4% du territoire communal.

Une seconde évaluation a été réalisée à partir des données enregistrées par la commune lors du dépôt des permis de construire .

Sur la période 2004-2014, 133 dossiers sont enregistrés pour une surface construite de 16.242m² (surface de plancher ou SHON), sans pouvoir distinguer dans la rubrique "habitation" (89 dossiers) ce qui correspond à une construction neuve, à un changements d'affectation et/ou une extension.

La superficie des espaces naturels et agricoles consommées a ensuite été appréciée d'après les données cadastrales. Elle est estimée à 286.500m², soit environ 3.250m² par construction.

Enfin, en retenant les 52 dossiers permis de construire déposés pour une construction neuve d'habitation durant la période 2000 à 2009 (cf diagnostic socio-économique p14), et leur appliquant une superficie médiane de 4.000 m² consommés, il s'agit d'une superficie d'espaces agricoles et naturels d'environ 208.000m²

Compte-tenu de ces approches croisées, nous pouvons estimer cette consommation d'espaces naturels et agricoles à environ 250.000m² soit 25 hectares.

la consommation d'espaces naturels et agricoles:

Pour les dix dernières années, la superficie des espaces naturels et agricoles consommée par les constructions neuves d'habitation peut-être estimée à environ 250 000m² , soit 25 hectares , 1,15% du territoire communal.