PAYRIGNAC.46.
révision du Plan d'occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme.

réunion d'information publique
jeudi 10 mars 2011.

Pierre-Marie Gilles-Christine Mouneyrac.architectes-urbanistes. Gaëlle Duchêne architecte du patrimoine

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ?

les limites du POS actuel.

comment se déroule un P. L. U ?

avec qui ?

les réunions publiques de concertation.

l'enquête publique.

en dehors de ces moments.

quelques exemples
& premiers repérages à Payrignac.

Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ?
les limites du POS actuel

Payrignac est doté d'un POS depuis 1979 :

sa dernière révision date de 1997.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

un POS approuvé en 1979.
depuis, des évolutions juridiques de l'urbanisme.

-1982: les lois de décentralisation, dont l'urbanisme,

-2000: la loi SRU solidarité et renouvellement urbain,
les POS sont supprimés, remplacés par les PLU.

-2010: la loi Grenelle II de l'environnement,

rappel des grands enjeux contenus dans les lois d'urbanisme.

-le principe de mixité sociale et la gestion économe de l'espace,

-l'équilibre entre développement et préservation de l'agriculture et des milieux naturels,

-la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes,

-la prise en compte des documents-cadre existants: site inscrit, schéma d'assainissement, …,

-la prise en compte des projets et des dynamiques supra-communales portés par la communauté de communes, le Pays, le Département, et l'Etat.

extrait du point de vue de l'Etat

une commission urbanisme

BELLY Yvon
CAPY Alban
CAPY Patrick
DUFRÊNE Jacques
LAFAGE Lucien
PEULET Francis
SOURZAT Jean-Michel
VIELCASTEL Marie-Claude

le Plan d'Occupation des Sols
les difficultées présentées par la commune:

une opération spécifique:

-le lotissement de la BorieHaute, avec 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 financierement aux jeunes couples

-des prescriptions de l'ABF difficiles à respecter ou pas toujours respectées.

évolution du parc de logements

année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	1968-2006
RésidPrinc	145	160	167	197	249	299	+154
RésidSec	0	5	26	29	62	52	+52
LogVacant	8	7	2	15	18	20	+12
total logts	**153**	**172**	**195**	**241**	**329**	**370**	**+217**

depuis 1968.
-le nombre total de logements est multiplié par 140%.

-le nombre de résidences principales a doublé
40% ont été construites avant 1949
25% entre 1975 et 1989
27% entre 1990 et 2004.

-52 constructions d'habitations entre 2000 et 2009.

-en 2006, les résidences secondaires représentent
14% du parc immobilier.

évolution de la population

année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	1975-2006
population	491 hab	466 hab	504 hab	528 hab	589 hab	704 hab	+238 hab
évolut° %							+ 51%
densité	22,7	21,5	23,3	24,4	27,5	32,4	

-une augmentation de population de +51% de 1975 à 2006 avec une forte progression depuis 1999

-une densité de population dans la moyenne du Lot: 32,4hab/km²

-un solde naturel positif depuis 1999: rajeunissement

-une modification de la population:

***-**moins d'agriculteurs, des résidents permanents retraités, d'où une population vieillissante suivant la tendance du Lot,*
-l'installation de jeunes ménages.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme .
délibération du conseil municipal du 17 octobre 2008.

'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 PLU: 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.

les objectifs de la commune (suite).

protéger et soutenir l'activité agricole:
-redéfinir le zonage agricole et la protection de son périmètre (plans 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 en habitation de simple hangar en tôle,

-prendre en compte les risques naturels,…etc…

le PLU: le point de vue de l'Etat.

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.

le PLU: le point de vue de l'Etat (suite).

-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 ,

Un Plan Local d'Urbanisme.

Il définit un **projet de développement** pour la commune ainsi que les **secteurs à aménager** :

-**les lois en vigueur** sont respectées,
ainsi que les orientations fondamentales de l'Etat, la région, le Département dans des domaines d'action différents.

-**les contraintes locales** sont prises en compte :
-naturelles comme l'innondabilité,
-socio-économiques telles que l'activité agricole ou les évolutions de la population ,
-les réseaux existants et à renforcer,
-etc, ...

Il prépare ainsi le **développement à moyen et long terme** de la commune.

Comment se déroule le Plan Local d'Urbanisme ?

1.un état des lieux

le plus large possible, il prend en compte la démographie, les activités, mais aussi les réseaux, les équipements nécessaires dans le futur,…

2.un projet

il fixe les objectifs de développement de la commune :
c'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en conseil municipal.

3.des orientations d'aménagement

les secteurs à aménager sont étudiés pour qu'ils se réalisent en continuité et en cohérence avec l'existant.

4.un règlement

ces 'orientations d'aménagement' sont ensuite traduites en termes règlementaires (documents graphiques et écrits) : un plan définissant les différentes zones et un règlement écrit pour chacune de ces zones.

Avec qui ?
les personnes publiques associées.

le conseil municipal associe **des personnes publiques** l'Etat, le Département, les consulaires, des services techniques, etc… pour situer au plus juste le contexte économique et social

le porter à connaissance de l'Etat.
l'Etat communique au maire l'ensemble des éléments règlementaires se rattachant à la commune. Il lui donne aussi son **'point de vue de l'Etat'** sur l'élaboration du PLU.

-L'ensemble des personnes publiques associées sont consultées pour recueillir les données fiables pour chaque secteur d'activités ou domaine d'intervention.

les personnes publiques associées:

- les services de l'Etat:
préfecture, DDT, DREAL, SDAP,

- le Conseil Régional,

- le Conseil Général,

- les 3 chambres consulaires,

- la communauté de communes Quercy Bouriane ,

- le pays Bourian,

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

un calendrier prévisionnel de travail

étapes de l'élaboration du PLU	réunions de travail avec le bureau d'études	personnes publiques associées	réunions publiques
1: diagnostic	3 avril2011	1 fin avril 2011	début mars 2011
2 : projet de développement et d'aménagement durable	2	1 mai 2011	juin 2011
3: orientations d'aménagement	2	1 septembre 2011	
4 : élaboration du dossier de PLU	3		
5: mise au point du projet de PLU PLU arrêté	1	1 février 2012	1 mars 2012
6 : avis des personnes publiques associées et enquête publique.		**avis des services**	**enquête publique**
7 : bilan de l'avis des services et de l'enquête publique. approbation du PLU.	2		
TOTAL: 19 réunions	12 réunions	4 réunions	3 réunions

La concertation publique.

La concertation est prévue tout au long de la procédure, particulièrement lors de réunions publiques.
C'est un point essentiel dans l'élaboration du P.L.U.

Trois réunions publiques sont prévues. D'après notre planning prévisionnel, les 2 prochaines devraient se dérouler:

-**avant l'été 2011 :**
l'état des lieux et le diagnostic de la situation, avec le projet de développement et d'aménagement durable,

-**au printemps 2012**:
le projet de PLU arrêté par les élus.

L’enquête publique.

-le ‘projet de P.L.U.’ avec le bilan de la concertation est arrêté en conseil municipal.

-il est transmis pour avis aux personnes publiques associées qui répondent dans un délai de 3 mois.

-l’ensemble du dossier est alors soumis à l’enquête publique. Cette enquête d’une **durée de 1 mois est prévue en fin d’année 2012**.

Lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur sera à votre disposition pour répondre à vos questions.

en dehors de ces moments:

-en mairie , **le dossier d'étude est consultable**
& les principaux éléments seront affichés,

-vos élus sont attentifs à toutes vos remarques.

un Plan Local d'Urbanisme

la définition des zones

les zones agricoles: zones A

-équipés ou non,

-protègent le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

-<u>constructions autorisées</u> :

-seules celles nécessaires à l'exploitation agricole

-changement de destination des bâtiments agricoles identifiés.

les zones naturelles et forestières zones N

-équipés ou non,

-protègent la qualité des sites, des milieux naturels et leur intérêt écologique, les exploitations forestières, et le caractère d'espace naturel.

-<u>constructions autorisées</u>

-dans des secteurs de taille et de capacité limitées,

à la condition …..

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

les zones urbaines: zones U

-déjà urbanisés, bien équipés,

-admettent immédiatement des constructions.

les zones à urbaniser AU

■**1AU** non équipés ou desservis partiellement par des équipements,

-destinée à être ouverte à l'urbanisation, et accueillir des constructions.

-équipements en périphérie immédiate et de capacité suffisante.

conditions d'urbanisation:

-la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

-ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les schémas d'aménagement annexés au PADD.

■**2AU** non équipées

-les équipements ne sont pas en périphérie immédiate, ou de capacité insuffisante

condition d'urbanisation:

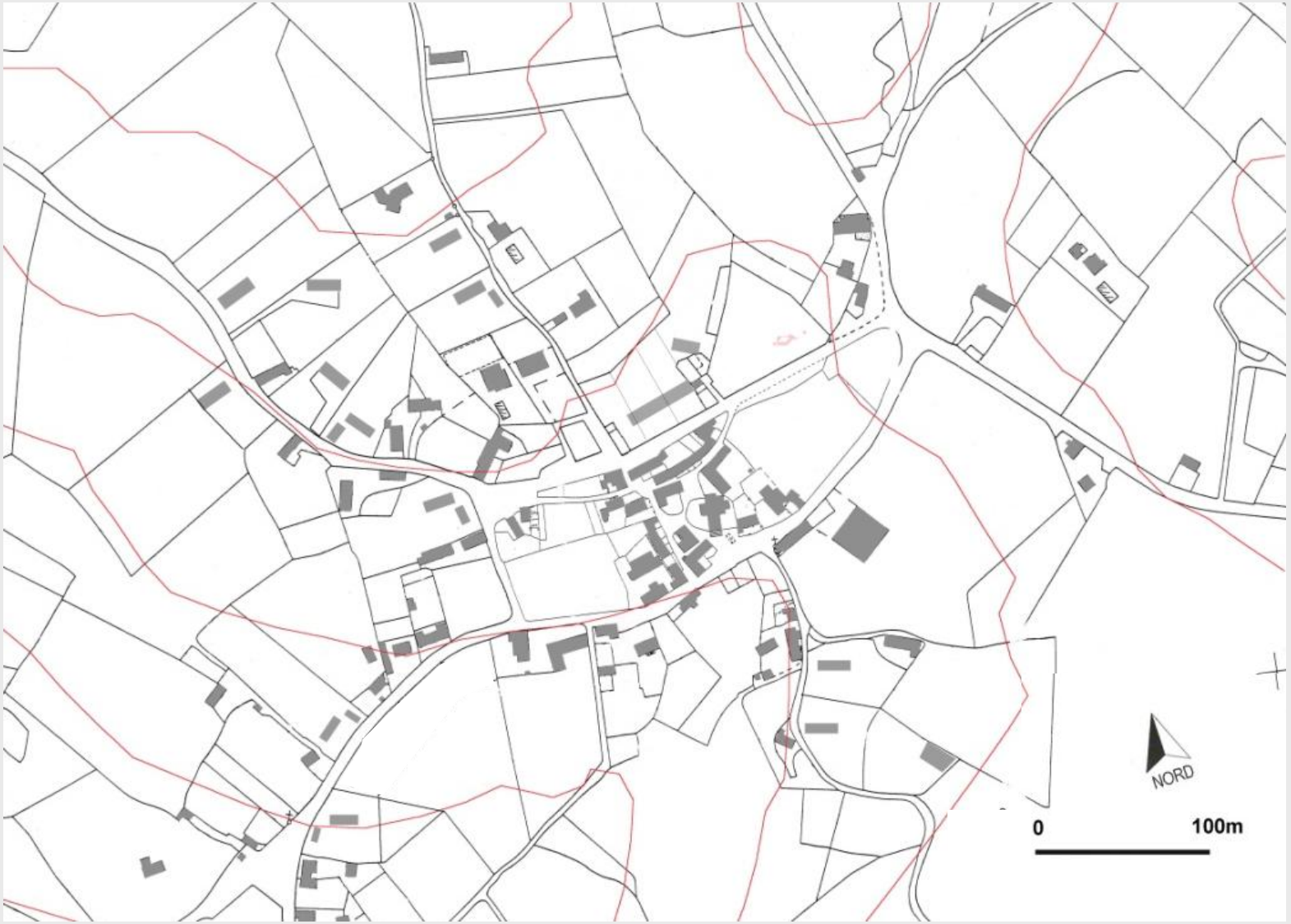
-après la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, **après modification ou révision du PLU.'**

des orientations d'aménagement : exemples

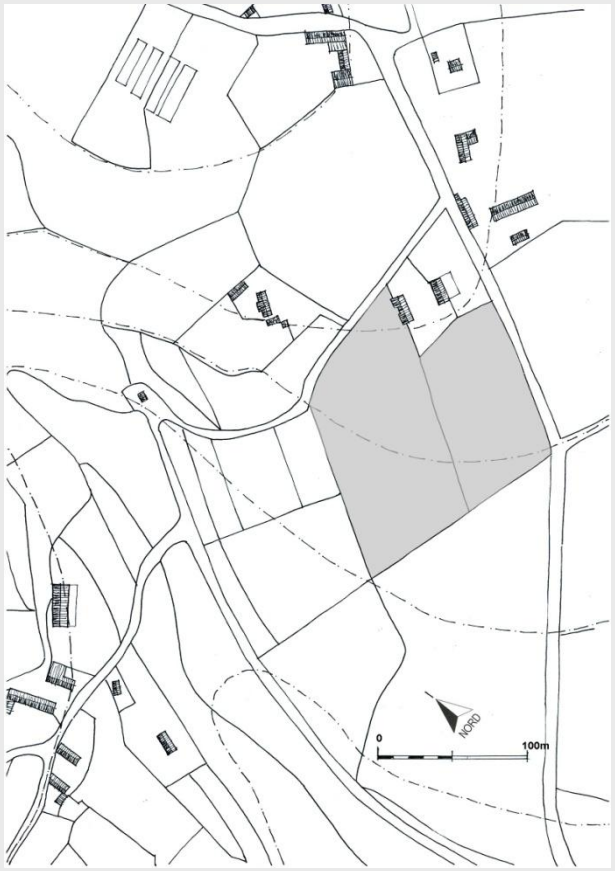
une extension en continuité du bourg, par exemple

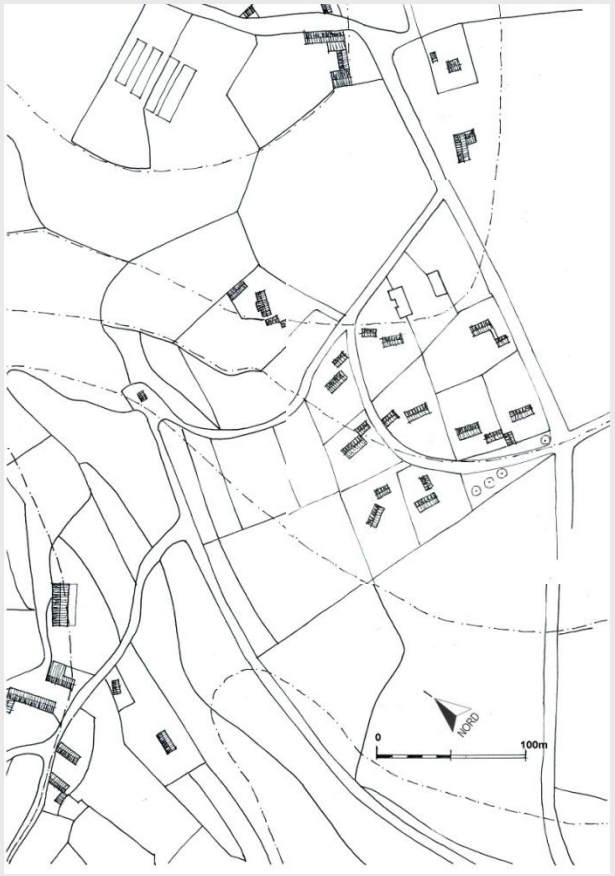
des orientations d'aménagement : exemples

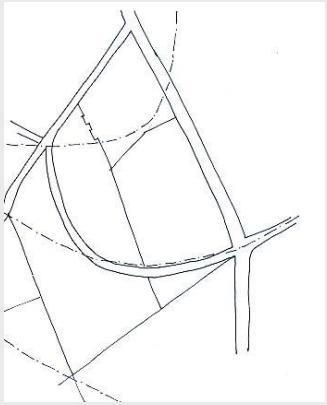
une extension en continuité du bourg, par exemple

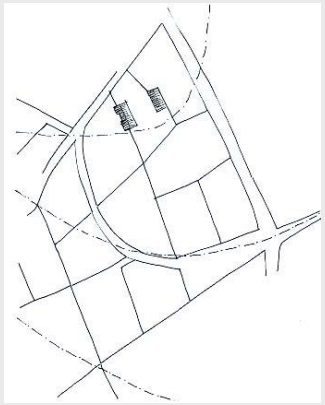


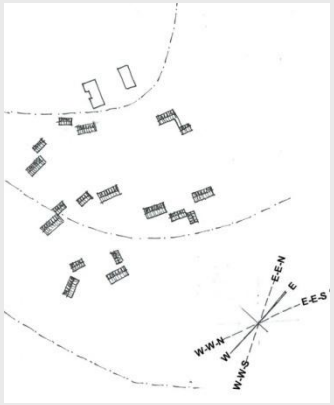
des orientations d'aménagement : exemples









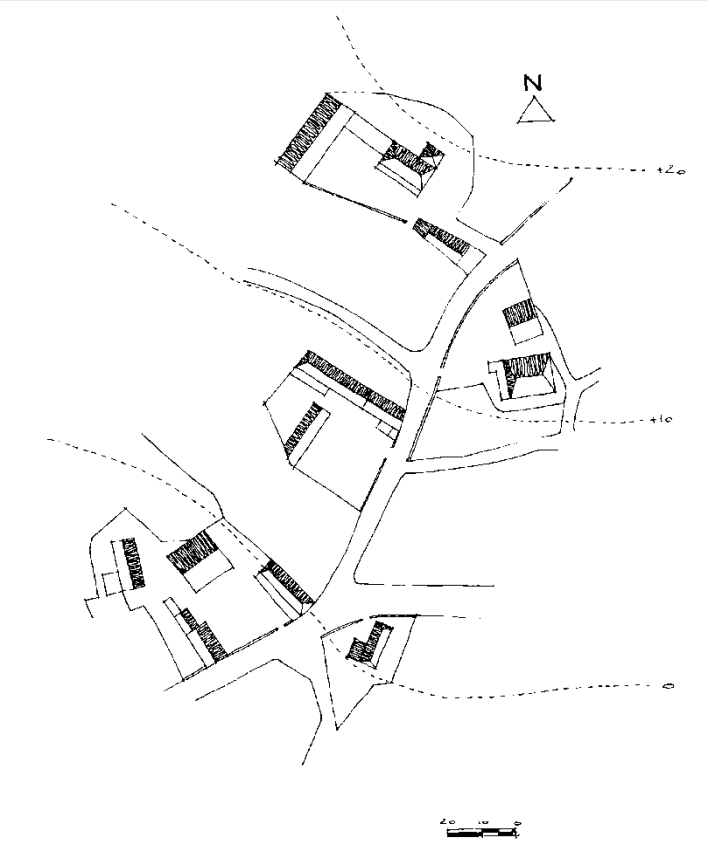


des orientations d'aménagement : exemples

le règlement : exemple

-l'implantation des constructions par rapport à la voie

-l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres



Dans ce cas,

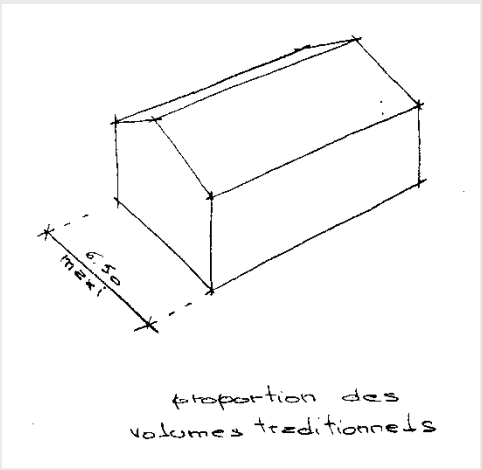
-les voies sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

-la façade principale est bien orientée par rapport au soleil.

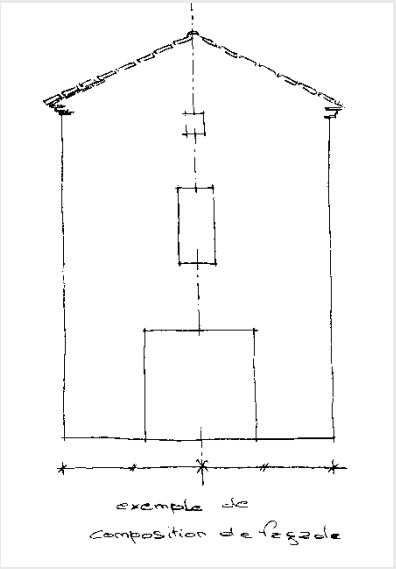
-les bâtiments annexes composent une cour fermée. L'ensemble est en liaison avec la voie.

-les relations sociales sont marquées par des liaisons visuelles avec la communauté, ici l'église.

la prise en compte de particularités architecturales: exemple

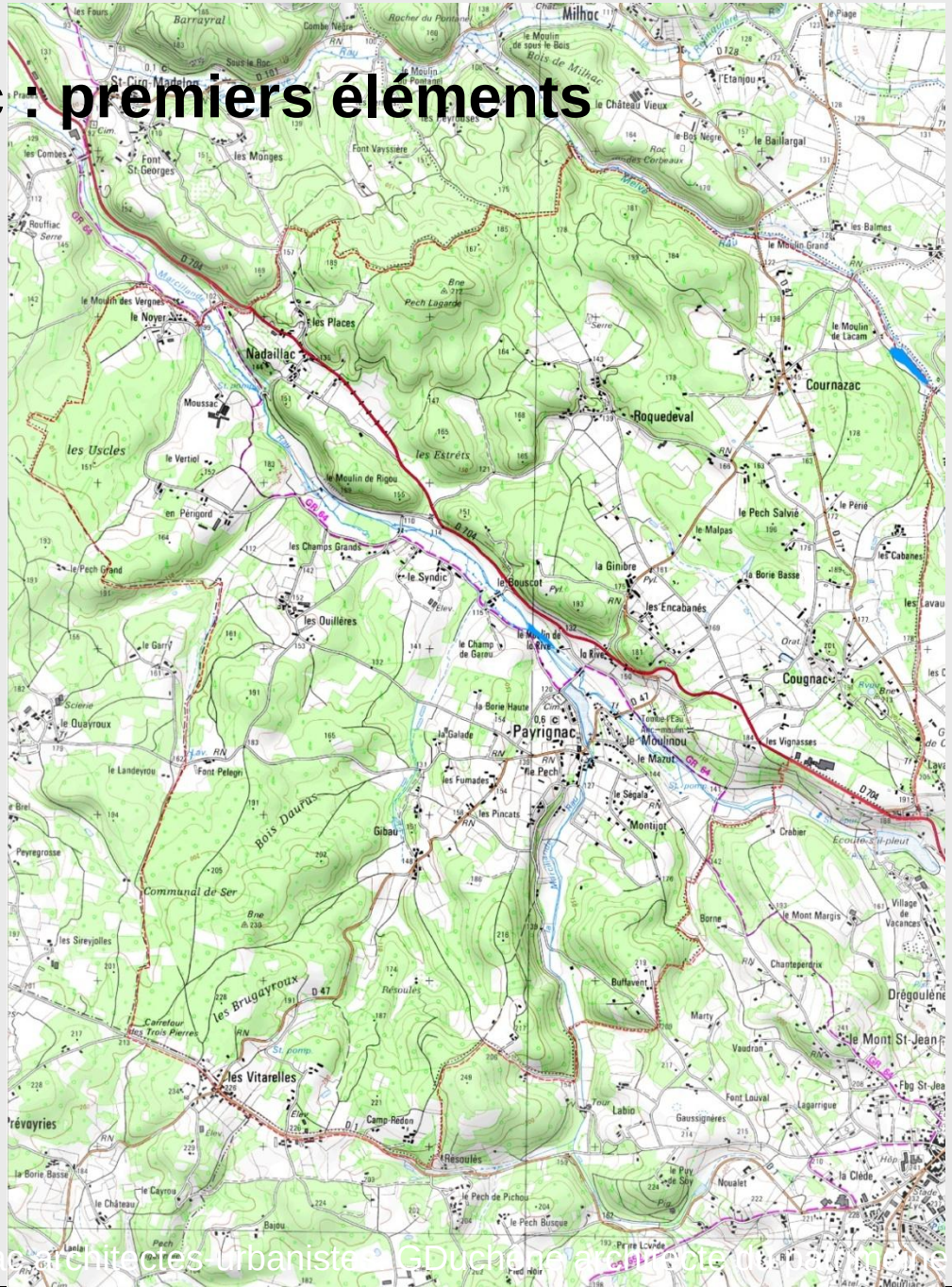


proportion des volumes traditionnels



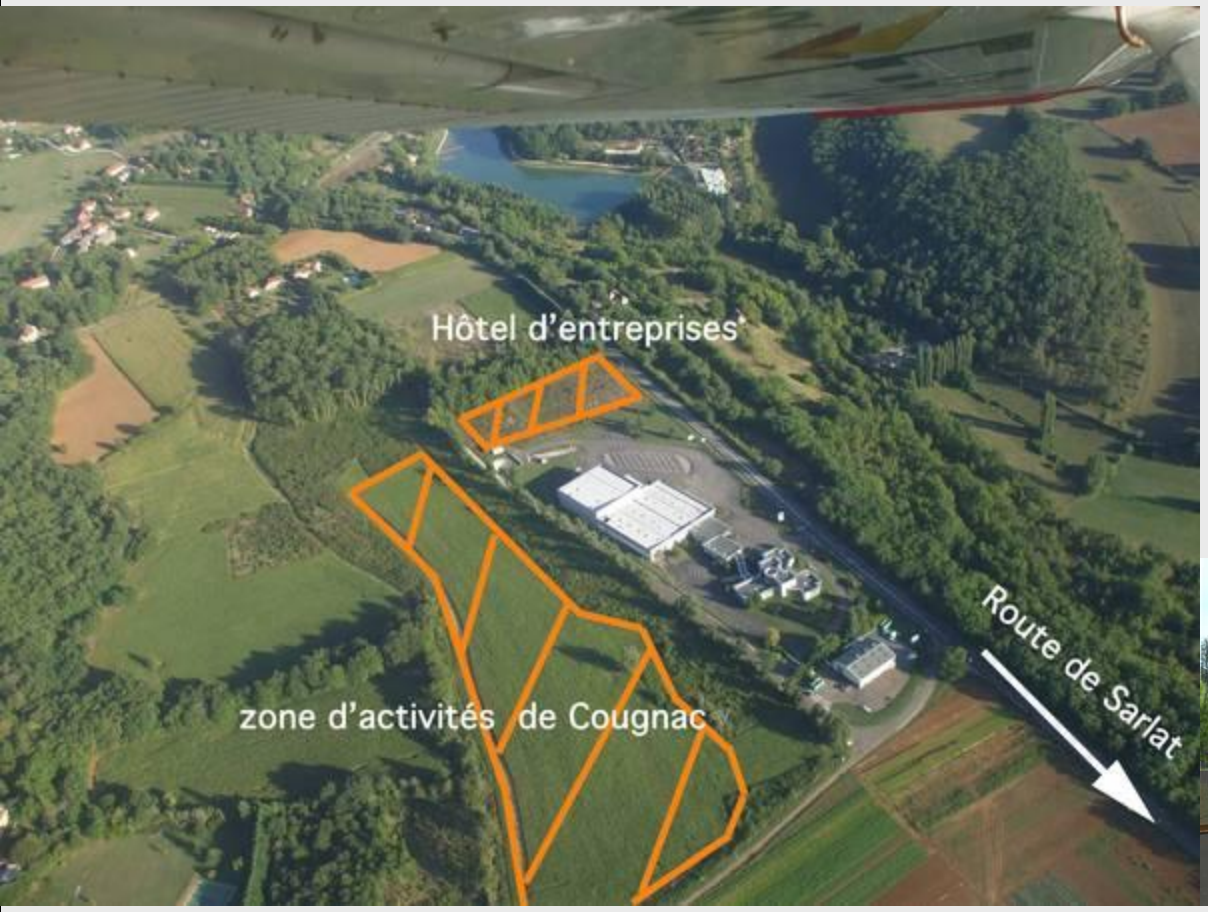
exemple de composition de façade

Payrignac : premiers éléments



Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

le pays Bourian: la charte de pays et l'éco-pôle de Cougnac.



Eco-pôle de Cougnac, vue d'avion

Hôtel d'entreprises

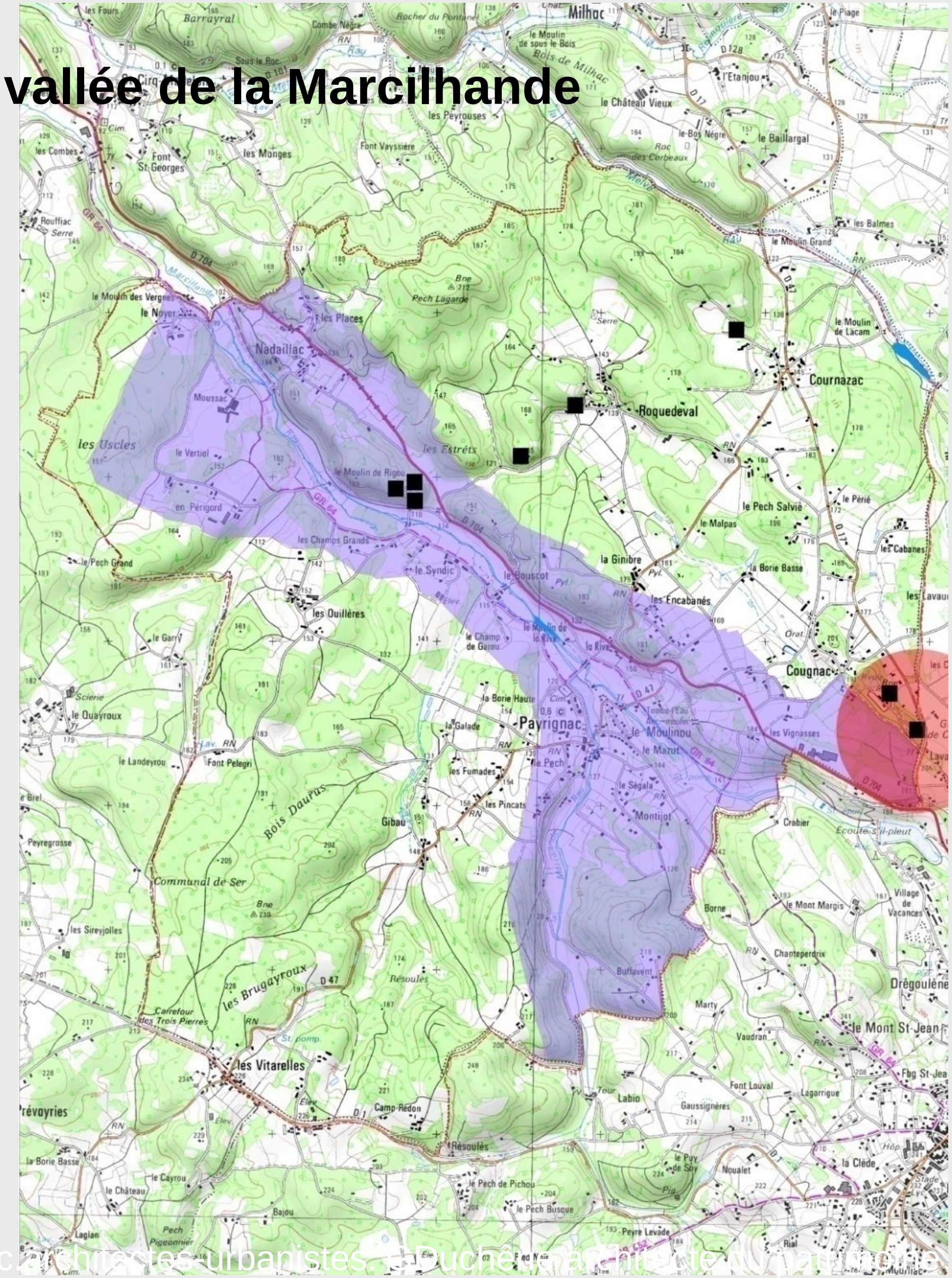
les atouts du bourg

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

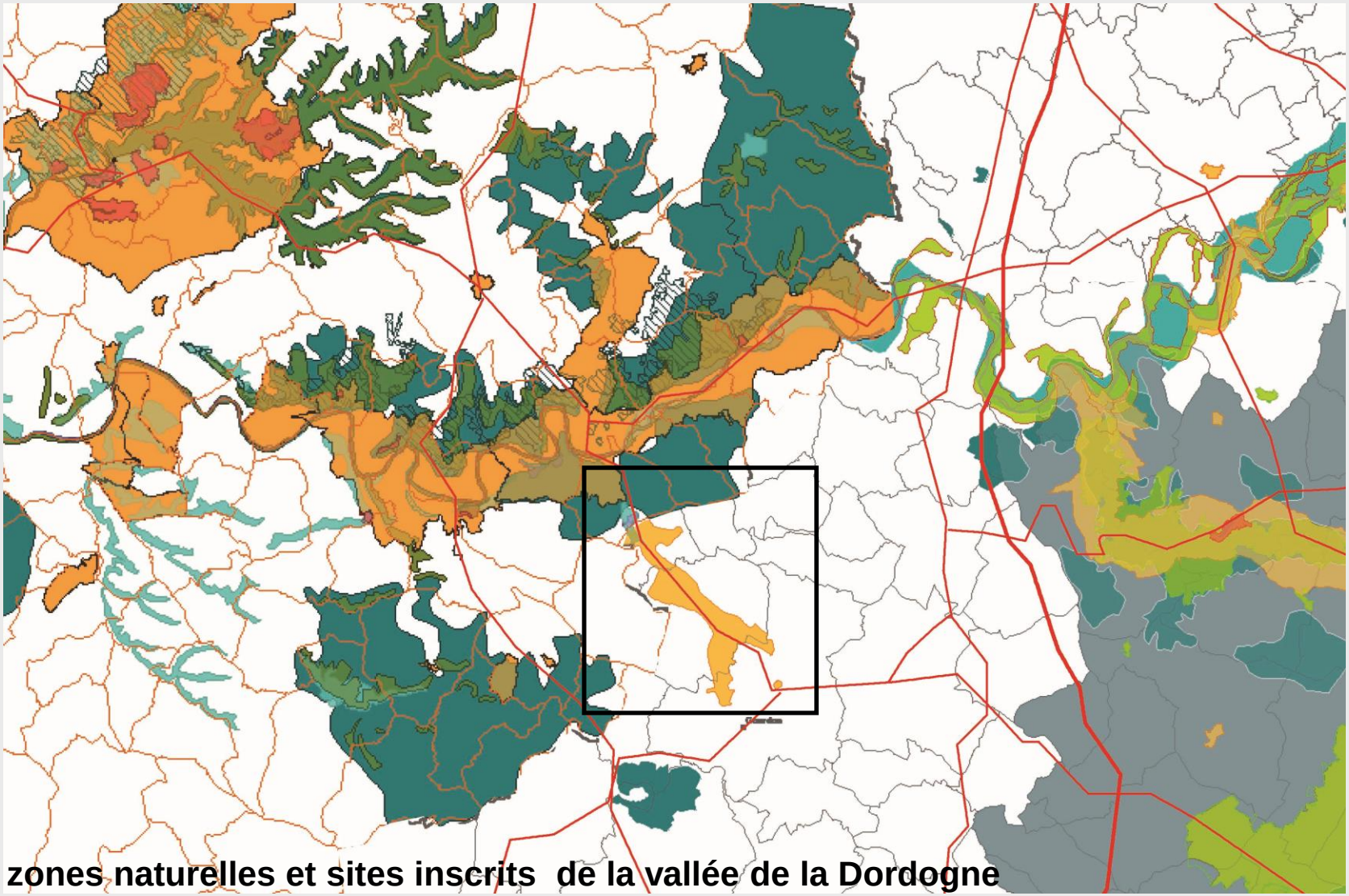
le site de la vallée de la Marcilhande



un patrimoine reconnu

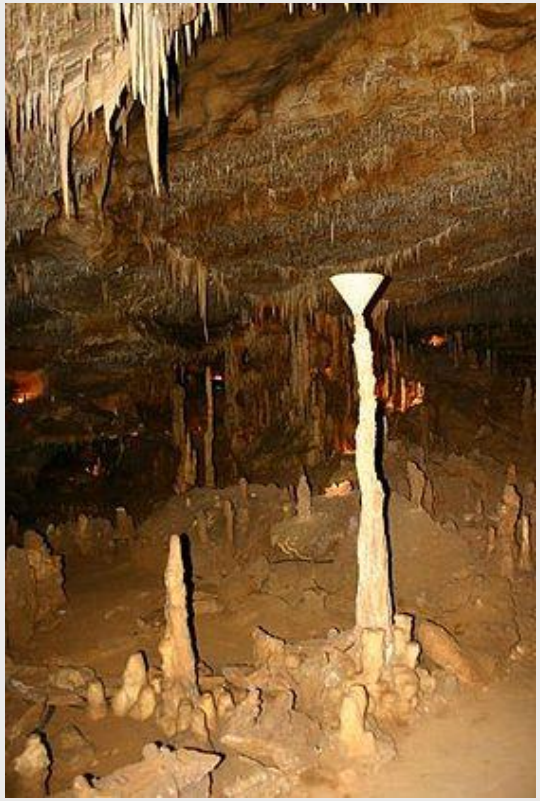
site inscrit
MH grottes
archéologie ■

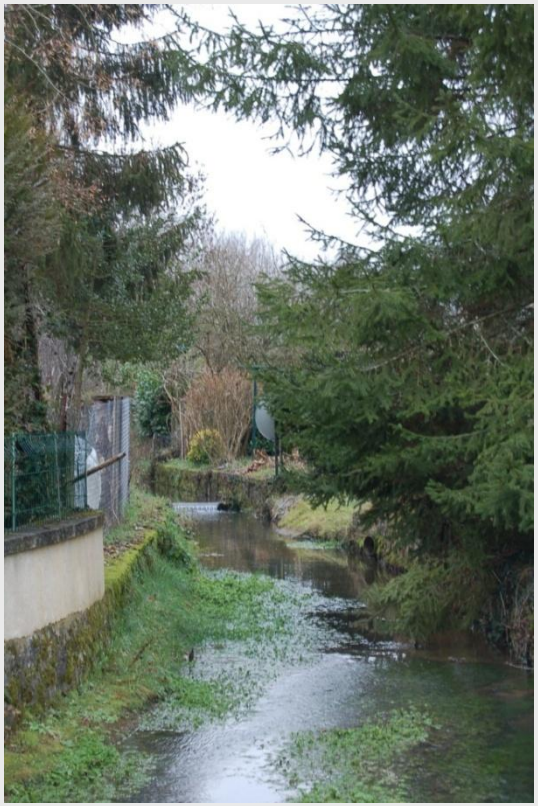
la Marcilhande un couloir naturel entre Gourdon et Sarlat.



zones naturelles et sites inscrits de la vallée de la Dordogne

les atouts du territoire communal





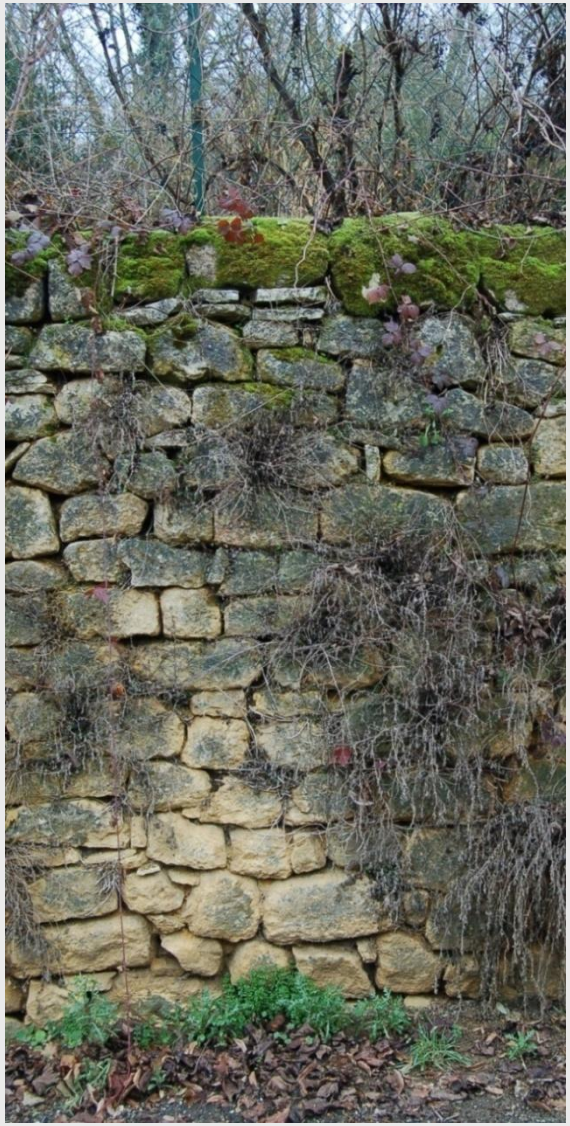
les grottes de Cougnac

la vallée de la Marcilhande et le patrimoine de l'eau.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

une transition subtile entre Bouriane et Périgord



variations et déclinaisons dans chaque hameau.