

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

réunion publique de concertation

jeudi 28 juin 2012.

sommaire de la réunion:

Le diagnostic du PLU

I. diagnostic du territoire

I.1.situation de la commune

I.2.bilan du POS

I.3. aspects socio-économiques

II. état initial de l'environnement

II.1.le territoire communal et son environnement

II.2.l'implantation urbaine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

en préambule

le diagnostic du PLU

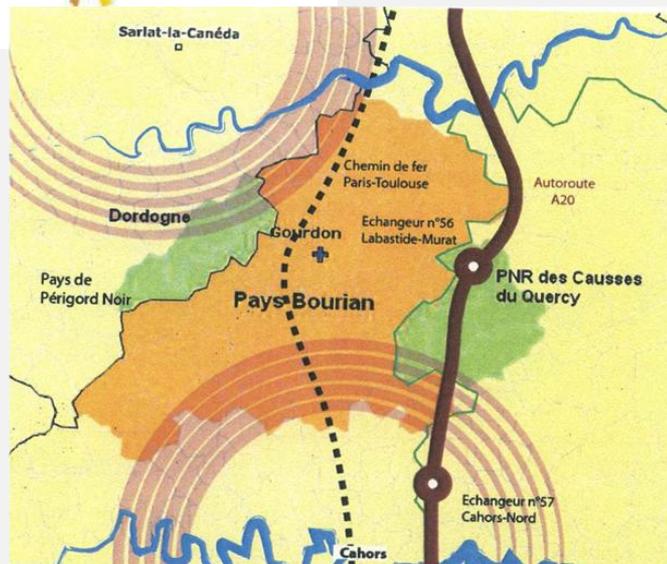
Il est défini par le **code de l'urbanisme** art L123-1,

Il fait référence à :

- la **délibération du conseil municipal** prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme
- les **enjeux portés par l'Etat** sur la commune, à travers deux documents: le porter à connaissance et le point de vue de l'Etat.
- la **charte du pays Bourian**, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

I. diagnostic du territoire

I.1.la situation de la commune



Dans le bassin de vie de Gourdon, la commune de Payrignac est membre de :

- la **Communauté de Communes Quercy-Bouriane (CCQB)**,
- le **syndicat mixte du pays Bourian**.

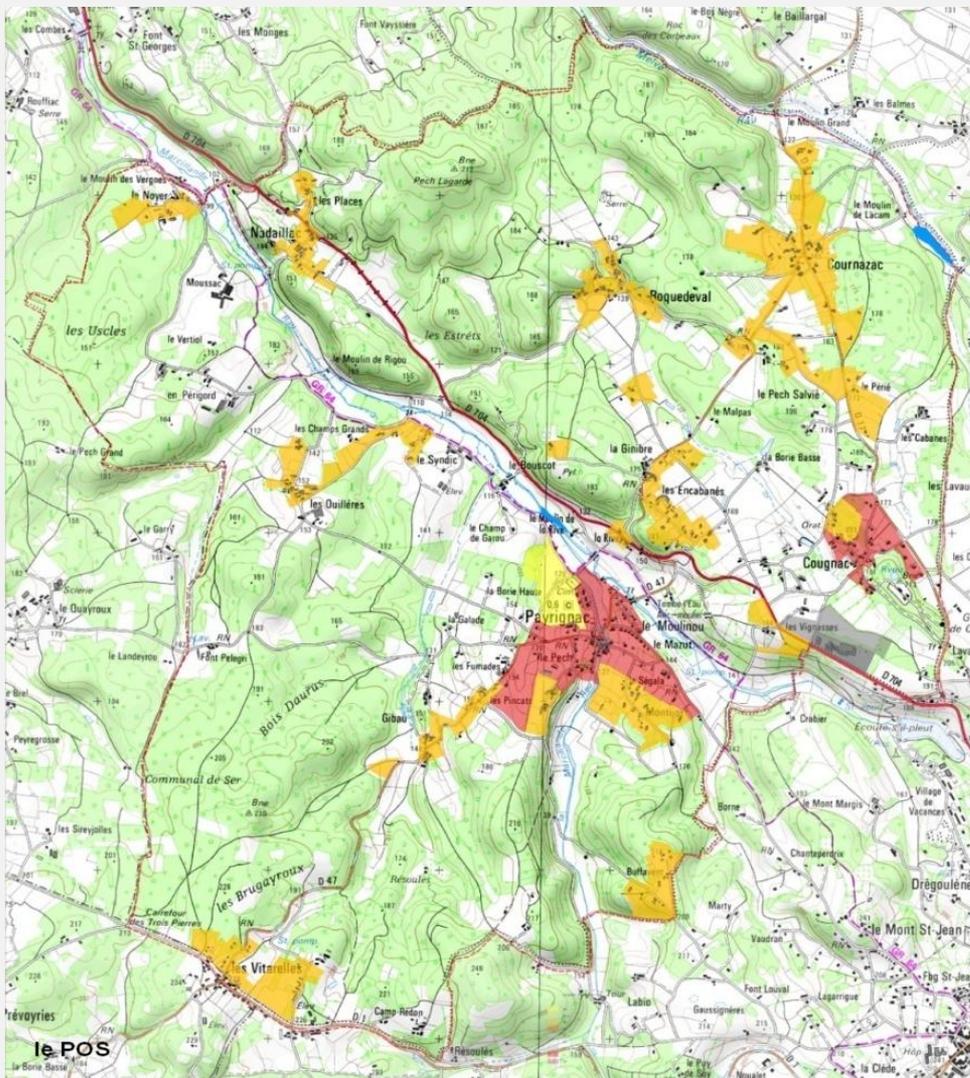
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de Payrignac doit s'articuler avec les objectifs de la charte du pays Bourian en validité jusque 2013.

Les premières réflexions menées dans le cadre de la **préfiguration d'un SCOT du pays Bourian**, et au niveau départemental dessinent les enjeux de planification avec lesquelles le PADD devra s'articuler :

- cohésion et intégration sociale,
- transport et habitat économes en énergie
- transition vers une économie alliant circuits courts et couverture haut-débit
- préservation du capital "nature": ressource eau et qualité des paysages. .

I. diagnostic du territoire

I.2. le bilan du POS



Le Plan d'Occupation des Sols de Payrignac, approuvé en **décembre 1979**.

Les objectifs recherchés étaient:

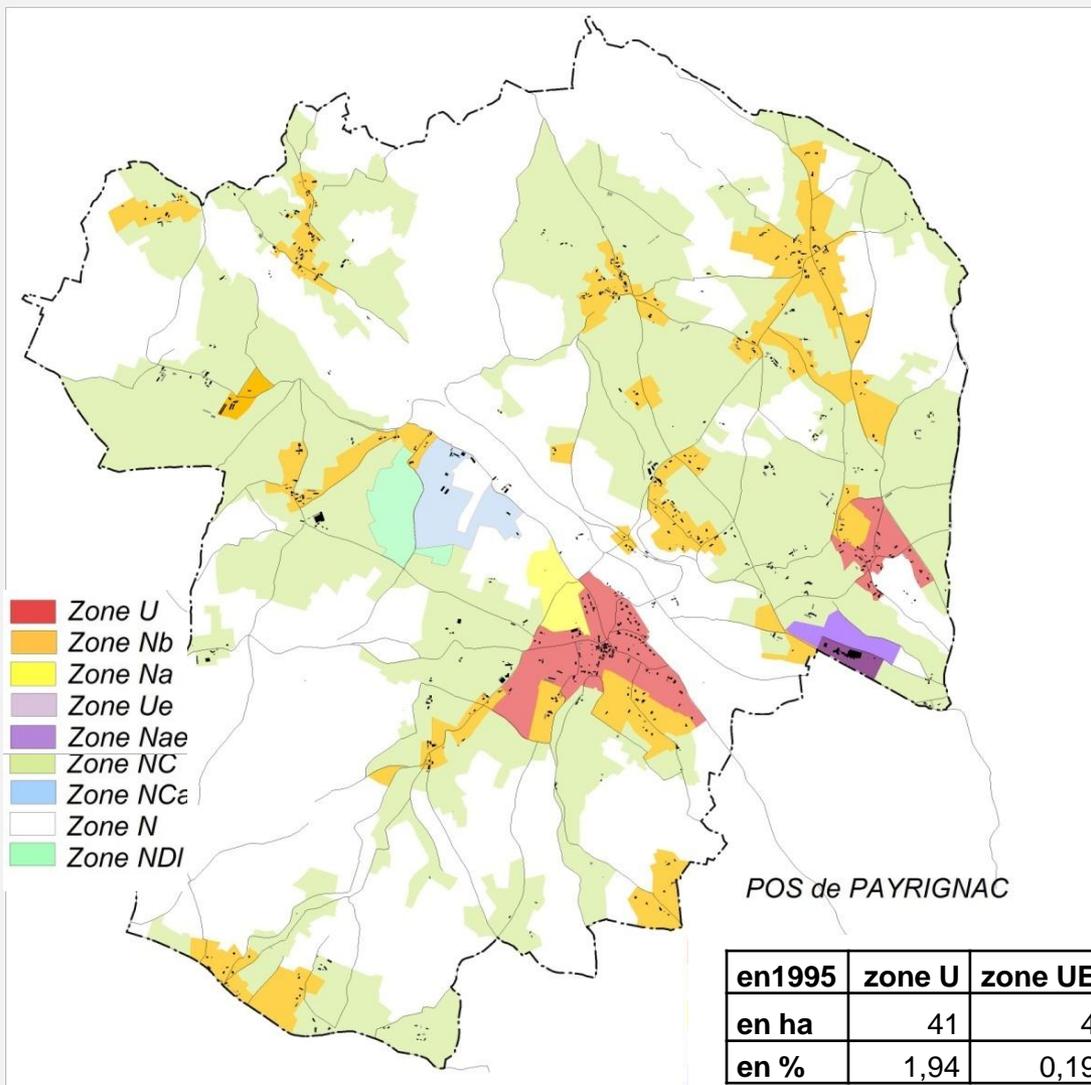
- la localisation de la station d'épuration et d'un terrain de camping,
- la localisation de zones d'interdiction d'implantation de bâtiments agricoles industriels,
- la protection des terres agricoles exploitées,
- la protection du paysage et plus particulièrement de la vallée de la Marcilhande.

Le POS a fait l'objet de 5 révisions entre 1986 et 1995. Elles comportent chacune des extensions des zones NB.

Les zones U, NA et NB représentent près de 250 hectares soit 12% du territoire communal

I. diagnostic du territoire

I.2. le bilan du POS



-zone U: zone urbanisée ou en cours d'urbanisation principalement destinée à l'habitation.

--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: espaces naturels à protéger au titre de l'agriculture

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

Un POS approuvé en 1979.

Depuis, d'importantes évolutions juridiques de l'urbanisme.

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

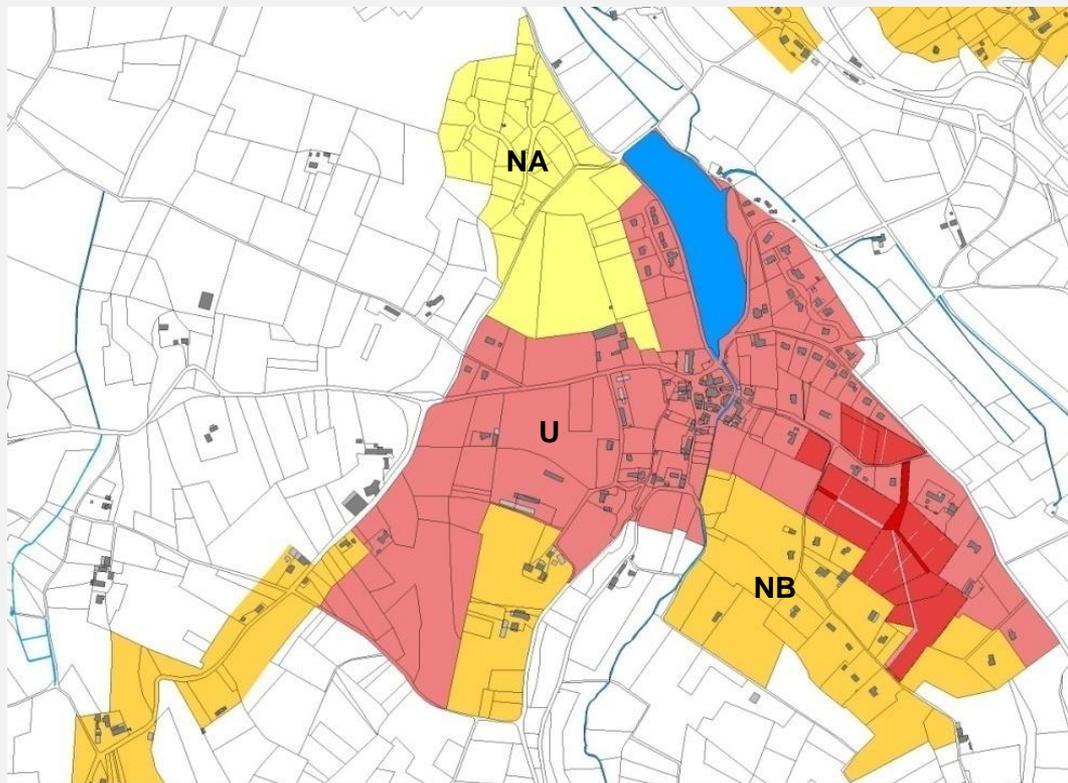
-2000: la loi SRU solidarité et renouvellement urbain, les POS sont supprimés, et remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme.

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

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.2. le bilan du POS



Les deux zones U, du bourg et de Cougnac, représentent 59 ha soit 2,3% du territoire.

Le bourg, disposant d'un assainissement collectif, s'est peu développé par rapport aux prévisions de 1979:

-la zone NA, au nord, prévue pour le développement du bourg ne s'est pas construit. Le lotissement de la BorieHaute, avec 35 lots ne voit qu'une construction engagée en 10 ans.

-une activité agricole se maintient au Pech, en zone U

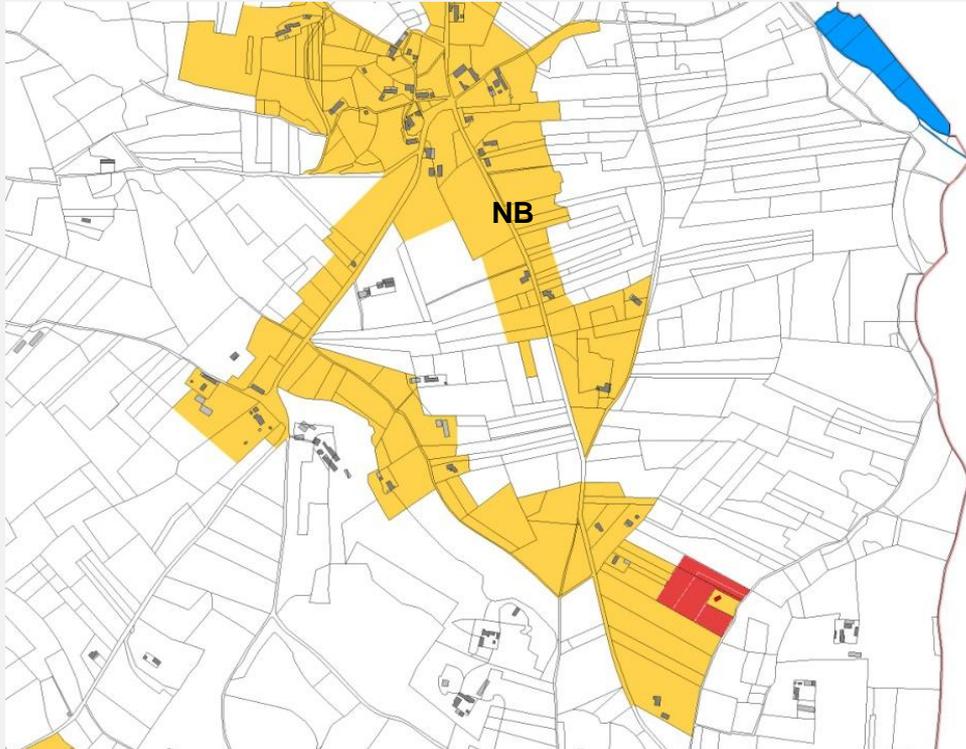
-une opération d'aménagement privée réalisée dernièrement au sud, au Ségala, à cheval sur la zone U et zone NB.

La zone U de Cougnac n'a pas connu de développement

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.2. le bilan du POS



Les zones NB du POS représentent un total de 165 ha soit 7,6% du territoire

Les révisions et modifications successives du POS ont inclut en zone NB des parcelles agricoles et naturelles. Depuis 1988 (111ha étaient classés en zone NB), 50 hectares supplémentaires. Le règlement du POS y interdit les lotissements et impose un recul de 10m de la voie.

Ces zones NB ont été supprimées par la loi SRU en 2000,

-la cohabitation agriculture-habitat:

- un habitat diffus qui impacte les zones agricoles et contraint les plans d'épandage,
- des granges transformées en habitation

-les constructions elles-mêmes:

- l'évolution des constructions, leur architecture,

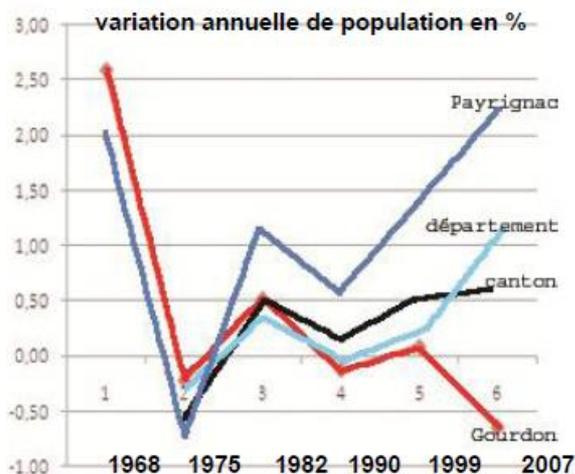
Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.1.aspects socio-économiques

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



	Payrignac	le canton	Gourdon	le Lot	Midi-Pyr	France
0à19ans	22,60%	19,60%	17,80%	20,50%	22,80%	25,00%
20à64ans	54,60%	52,90%	50,70%	55,00%	58,10%	58,60%
65ans ou +	22,80%	27,50%	31,60%	24,50%	19,10%	16,50%

La population

une évolution significative

704 habitants en 2006, soit une augmentation de 238 habitants par rapport à 1968.

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

-une variation annuelle de population en croissance régulière depuis 1975 avec un taux supérieur à la moyenne régionale, de +2,1% entre 1999 et 2007.

-le solde migratoire est positif depuis 1975, (+2,1% entre 1975 et 1982) également supérieur à la moyenne régionale,

-un **solde naturel positif** +0,2%, depuis 1999, situant Payrignac à un taux supérieur à la moyenne régionale.

de nouveaux arrivants

et un rajeunissement de la population

La part des moins de 20 ans est équivalente à la moyenne régionale,

La part des plus de 65 ans reste importante par rapport à cette moyenne régionale, mais en meilleure place que celle du département .

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.1.aspects socio-économiques

Les logements

d'après le recensement INSEE 2007

-le **nombre total de logements** est passé de 153 en 1968, à 370 en 2007

-les résidences secondaires représentent 14% du parc immobilier.

-les **résidences principales** représentent 80% du parc immobilier

-leur nombre a doublé sur la période 1968 -2007

-53% d'entre elles ont moins de 30 ans

-80% d'entre elles sont propriété de leurs occupants.

Les logements locatifs représentent une faible part du parc des résidences principales.

-sur la période 2000-2009: la commune enregistre 52 constructions d'habitation pour 101 autorisations (avec extensions et changements d'affectation).

évolution	logements			résid. principales			résid. secondaires			logements vacants		
	nbr logt	évolut°	logt/an	nbr RP	évolut°	RP/an	nbr RS	évolut°	RS/an	nbr LV	évolut°	LV/an
1968	153			145			0			8		
1975	172	19	2,7	160	15	2,1	5	5	0,7	7	-1	-0,1
1982	195	23	3,3	167	7	1,0	26	21	3,0	2	-5	-0,7
1990	241	46	5,8	197	30	3,8	29	3	0,4	15	13	1,6
1999	329	88	9,8	249	52	5,8	62	33	3,7	18	3	0,3
2007	370	41	5,1	299	50	6,3	52	-10	-1,3	20	2	0,3

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

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.1.aspects socio-économiques

Les activités sur la commune

nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2009

	Payrignac		canton	Gourdon	Lot	Midi-Pyr
	nbr	%	%	%	%	%
ensemble	36					
industrie	3	8,3%	9,0%	8,7%	10,1%	8,8%
construction	11	30,6%	15,0%	10,8%	17,1%	14,7%
commerce, services	21	58,3%	63,4%	65,7%	62,9%	63,1%
dont automobile	3	8,3%	26,2%	30,4%	22,2%	21,9%
administration,	1	2,8%	12,7%	14,9%	10,0%	13,4%

Les activités commerciales et de services représentent 58,3% des établissements existants à Payrignac en 2009, l'artisanat du bâtiment 30,6%.

La population active (15 -64ans) de Payrignac présente un taux d'activité élevé de 54%, même si celui-ci s'infléchit légèrement.

Le nombre d'emplois sur la commune est faible. L'indicateur de concentration d'emploi est de 27,3%

emplois et actifs

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

- 237 emplois hors commune
- 30 env emplois salariés sur la commune (*estimation2009*)
- environ 30 emplois non salariés(*estimation2009*)

déplacements domicile-travail

80% des actifs de Payrignac, soit 237 personnes travaillent en dehors de la commune. La moyenne lotoise est de 56%

Payrignac a connu une croissance continue de sa population de 1990 à 2006.

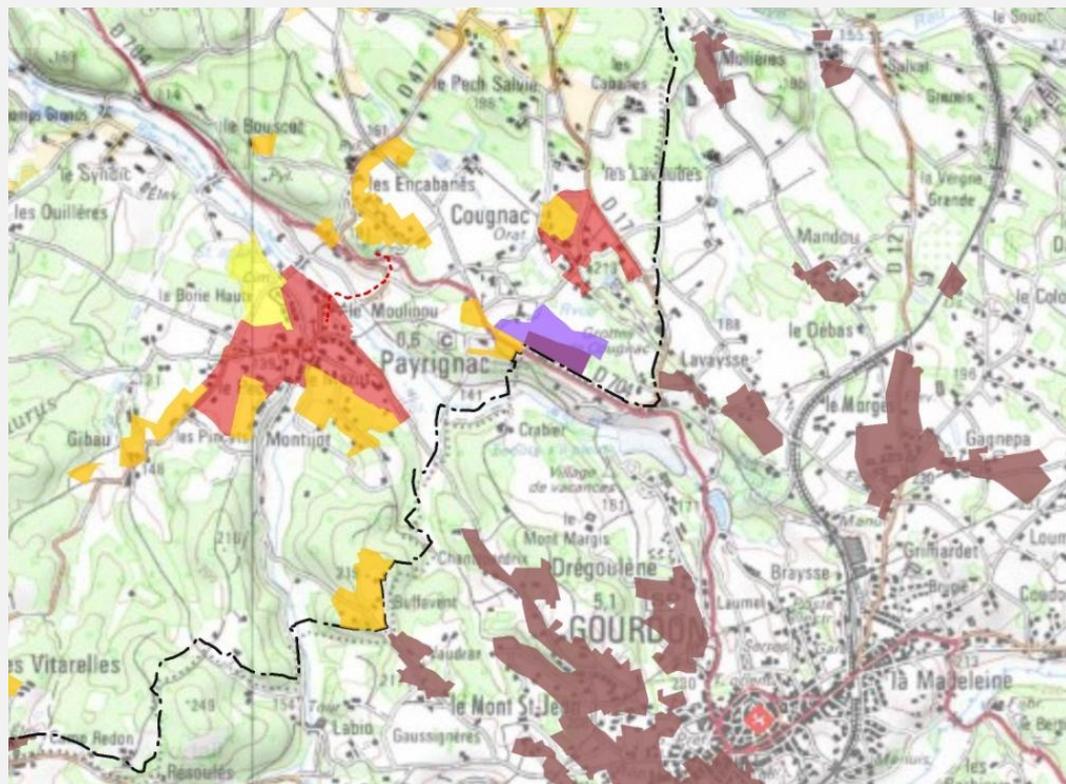
La commune ne constitue pas un pôle de service de proximité dans le gourdonnais, et conserve les caractéristiques d'une commune rurale.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.2.les perspectives de développement



secteurs constructibles du PLU de Gourdon

L'offre foncière des communes voisines est importante.

Durant ces dernières années, très peu de foncier était disponible sur la commune de Gourdon. Payrignac a bénéficié de cette situation en matière d'habitat.

Gourdon, avec l'approbation de son PLU, est engagé dans un ensemble d'opérations attractives pour de jeunes ménages. L'offre en matière de lotissement est conséquente tant à Gourdon qu'au Vigan.

Les 2 lotissements engagés sur la commune de Payrignac participent inégalement à cette dynamique. Les projets économiques endogènes sont ceux d'une commune rurale.

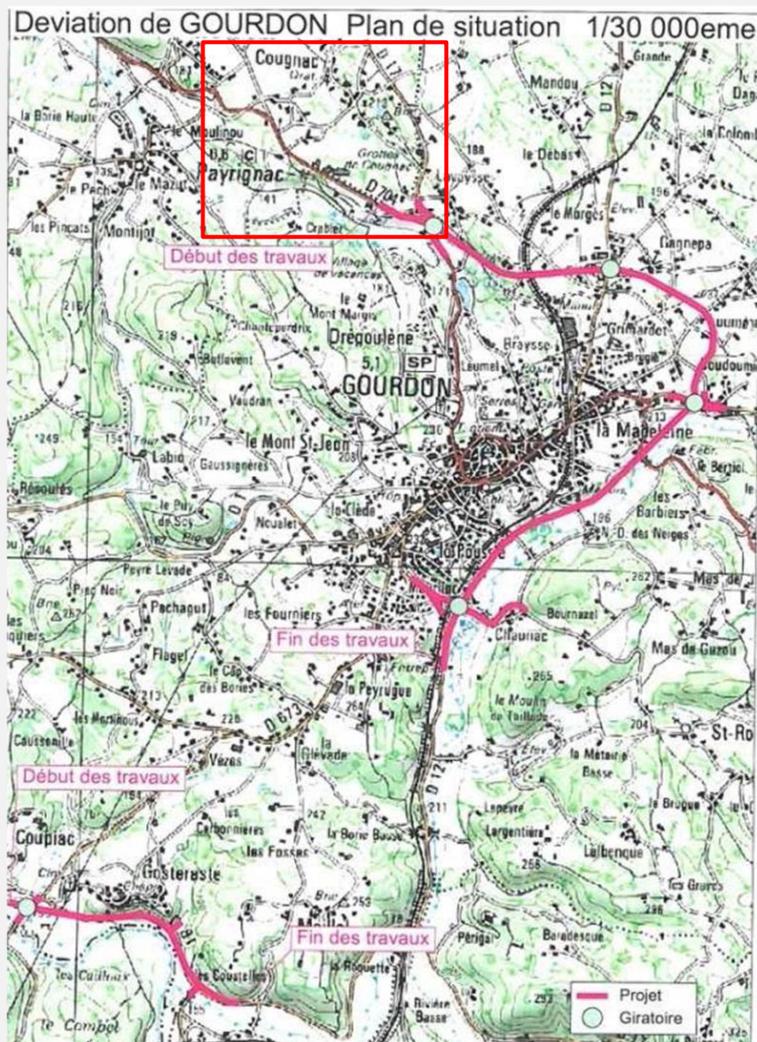
Les perspectives de développement de Payrignac s'appuient sur la croissance de Gourdon.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.2.les perspectives de développement

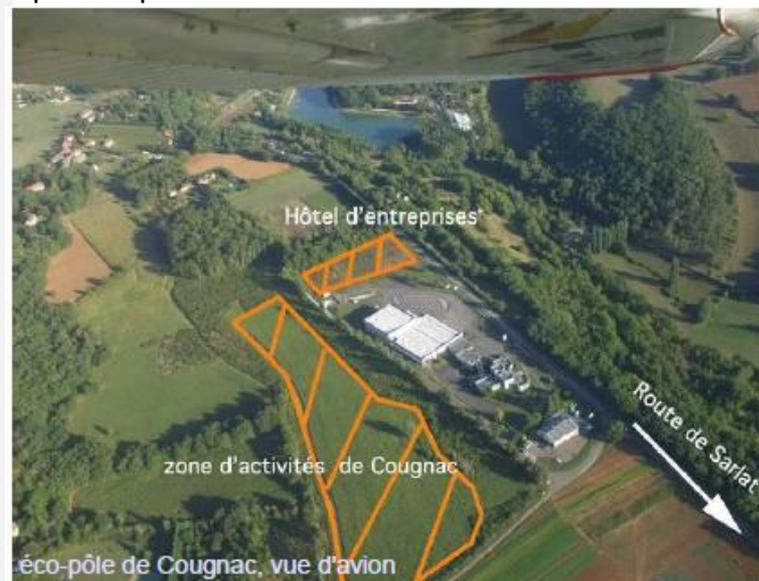


Les projets:

- contournement routier de Gourdon
- zone d'activités de Cognac

La déviation nord de Gourdon, engagée par le Conseil général du Lot, va mettre la commune en situation privilégiée de communications avec les grands axes routiers.

Aux portes de Gourdon, une zone d'activités est prévue par l'intercommunalité.

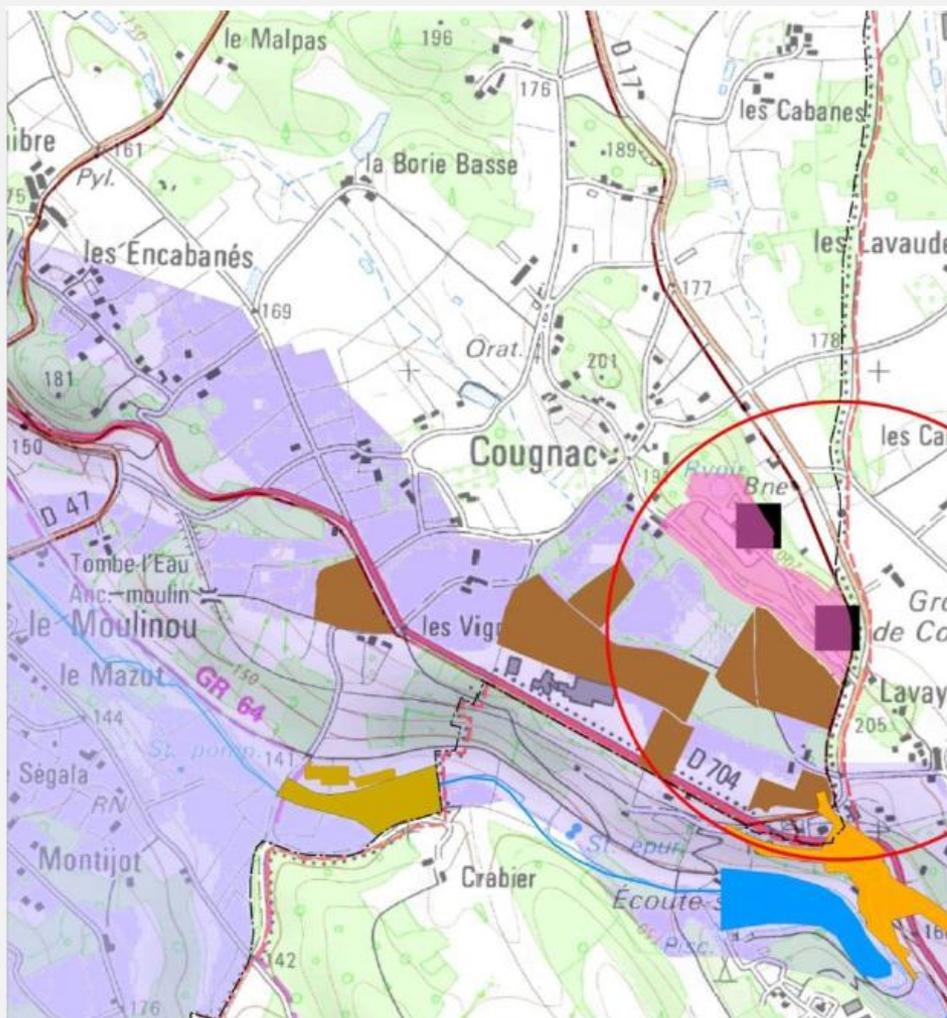


Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

I. diagnostic du territoire

I.3. analyse du territoire communal

I.3.2.les perspectives de développement



La communauté de communes Quercy-Bouriane est maître d'ouvrage du projet de zone d'activités de Cougnac-Payrignac.

Il s'agit d'un projet d'éco-pôle réunissant des éco-activités et soutien aux filières économiques locales, autour de l'hôtel d'entreprises.

Le projet prévoit 17 lots.

Le diagnostic assainissement de la commune de Gourdon préconise une station sur filtre de roseaux. En raison du PPRI celle-ci est implantée sur la commune de Payrignac.

protection MH des grottes de Cougnac	
site inscrit de la vallée de la Marcilhande	
projet de giratoire	
foncier de la CCQB	
station épuration de Gourdon	

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.1. le territoire et son environnement

II.1.1. une transition entre Quercy et Périgord



Le territoire de Payrignac s'inscrit dans le bassin versant de **la Marcihande**, affluent de la Dordogne.

La commune s'articule autour de cette vallée qui forme **un couloir naturel** entre le Quercy et le Périgord, entre Sarlat et Gourdon.

Différents lieux de la commune présentent **des vis-à-vis constants avec Gourdon**, implantée sur une butte dominant les alentours.

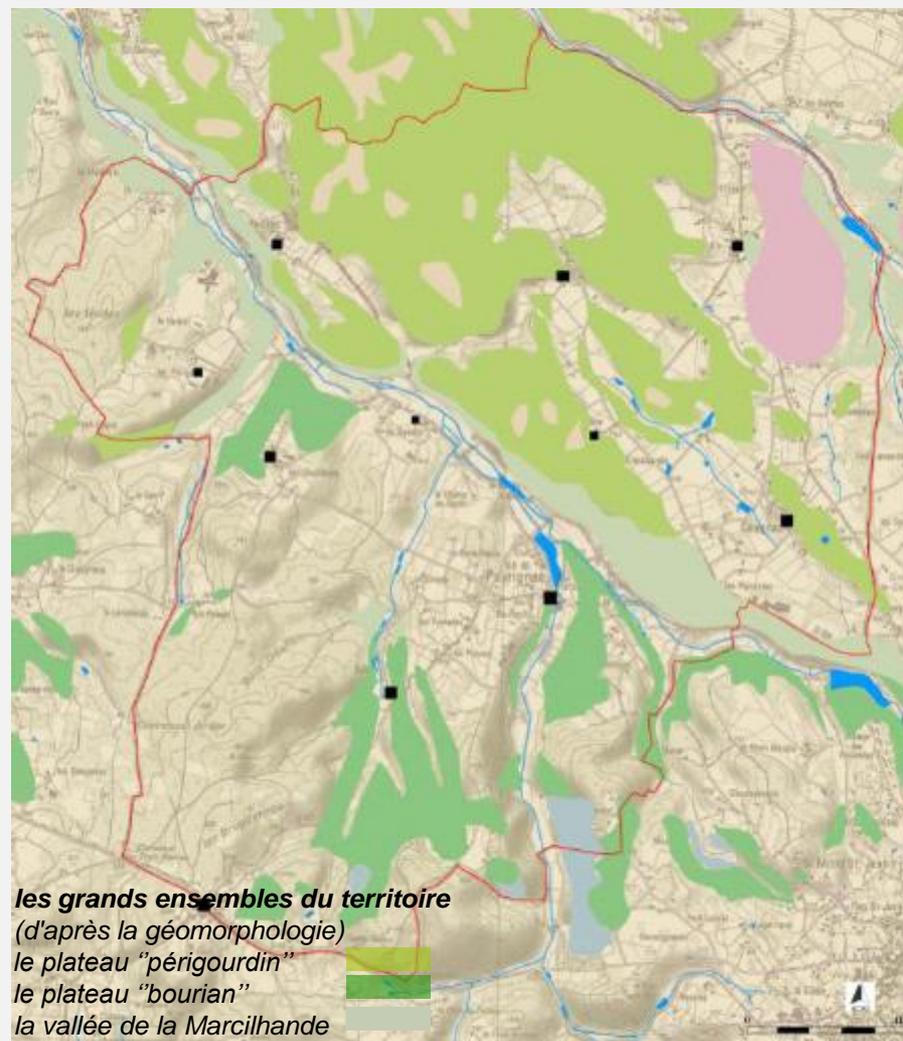
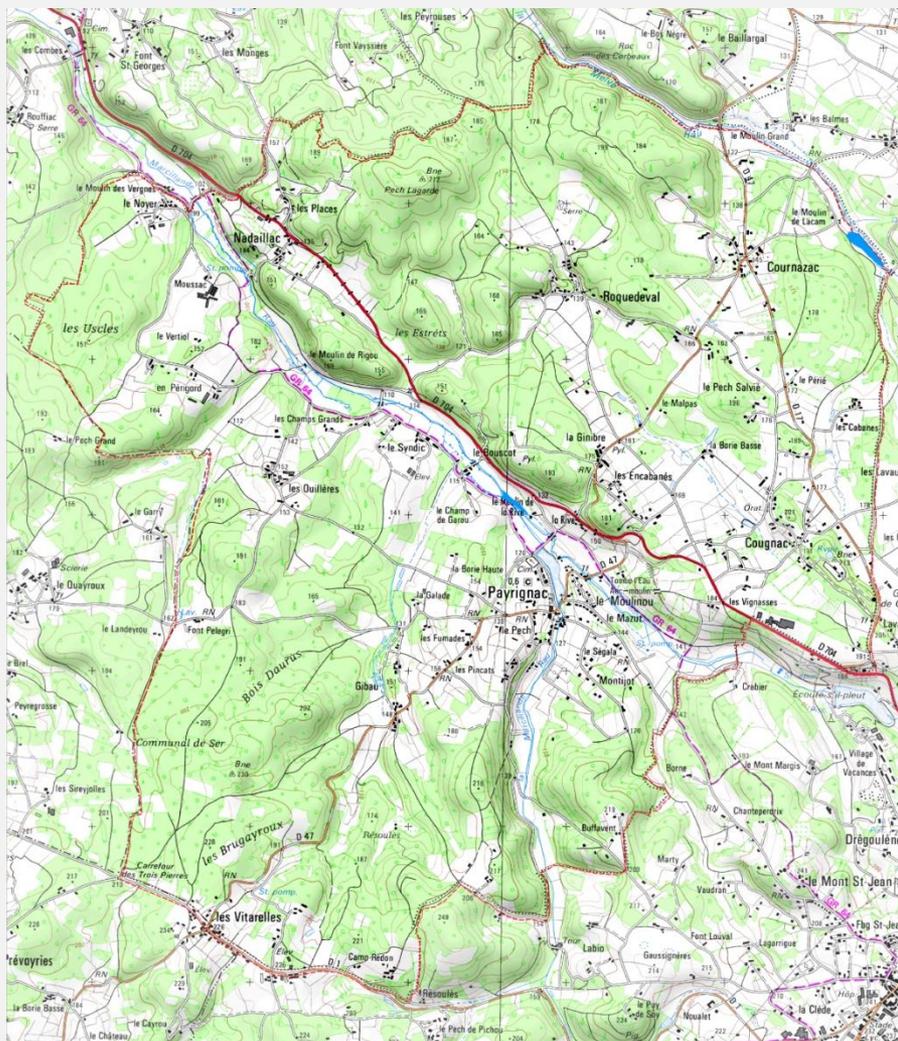


Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.1. le territoire et son environnement

II.1.1. une transition entre Quercy et Périgord



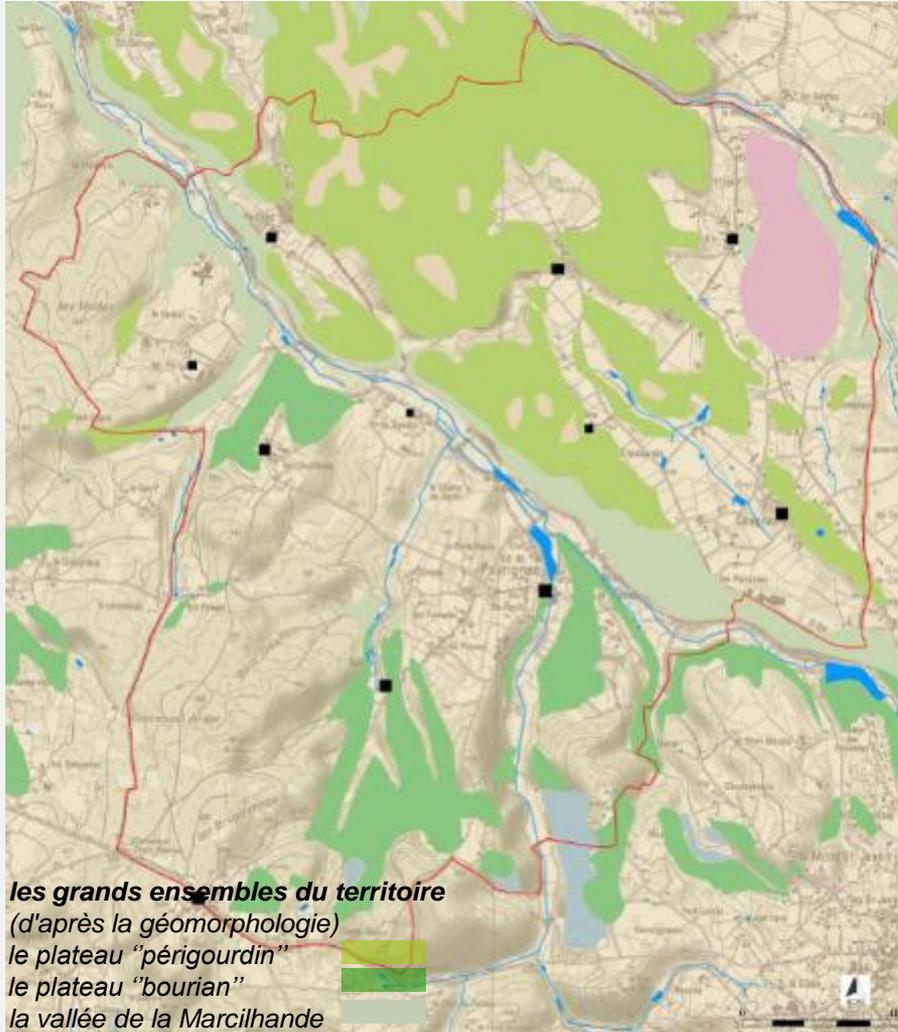
les grands ensembles du territoire
(d'après la géomorphologie)
le plateau "périgourdin"
le plateau "bourian"
la vallée de la Marçailhande

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.1. le territoire et son environnement

II.1.1. une transition entre Quercy et Périgord



le plateau d'influence périgourdine



le plateau d'influence bouriane



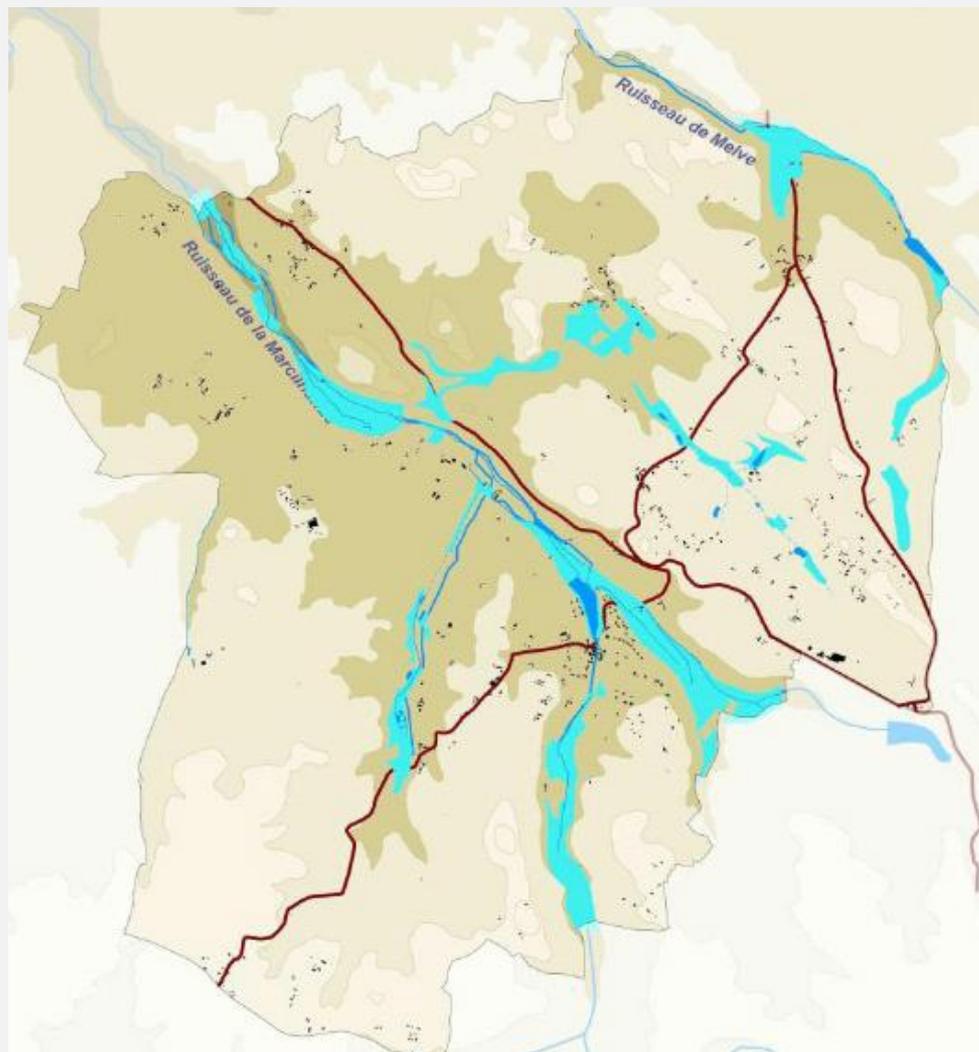
la vallée de la Marcihande



II. état initial de l'environnement

II.1. le territoire et son environnement

II.1.1. la trame bleue



La trame bleue est importante liée à un réseau hydrographique bien développé et complété par des zones humides.

Deux grands ensembles:

- la vallée de la Marcilhane et le ruisseau de l'écoute-s'il-pleut, avec le ruisseau de Gibeau en rive gauche.

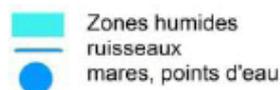
- au nord, le ruisseau de la Melve.

La "plaine" de Cougnac est parsemée d'étangs et de mares, ainsi que des pertes, qui se rattachent à la Marcilhane

Ils se rejoignent en aval pour former le marais de StCirqMadelon (ENS)

La commune participe au contrat de rivière Céou-Germaine-Tournefeuille.

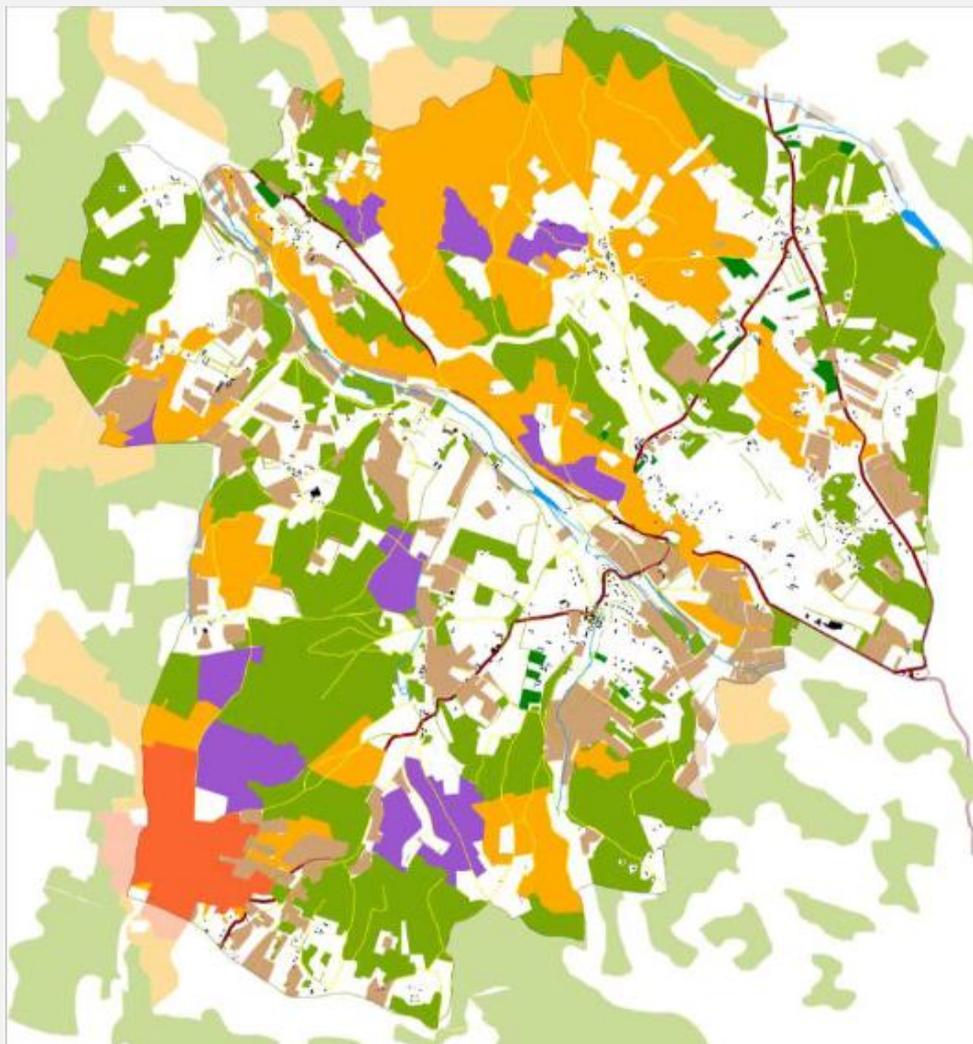
Elle est concernée par des périmètres de protection de captages d'adduction d'eau potable: Combe fraîche, Nadaillac et Font Vavssière.



II. état initial de l'environnement

II.1. le territoire et son environnement

II.1.2. la trame verte



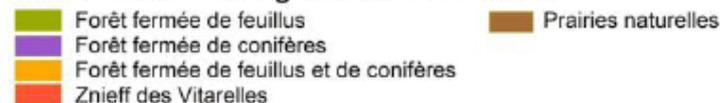
La couverture boisée est importante, et occupe plus de la moitié du territoire.

Les grands ensembles s'articulent entre des influences méditerranéenne et atlantique, sur les sols silicicoles et calcicoles situés de part et d'autre de la vallée de la Marcilhande:

- en rive droite : chêne vert et pin maritime,...
- rive gauche: chêne pédonculé, charme et châtaignier,...
- en fonds de vallée: peuplier, aulne,...

Ces boisements sont anciens, comme en atteste la ZNIEFF des Vitareilles.

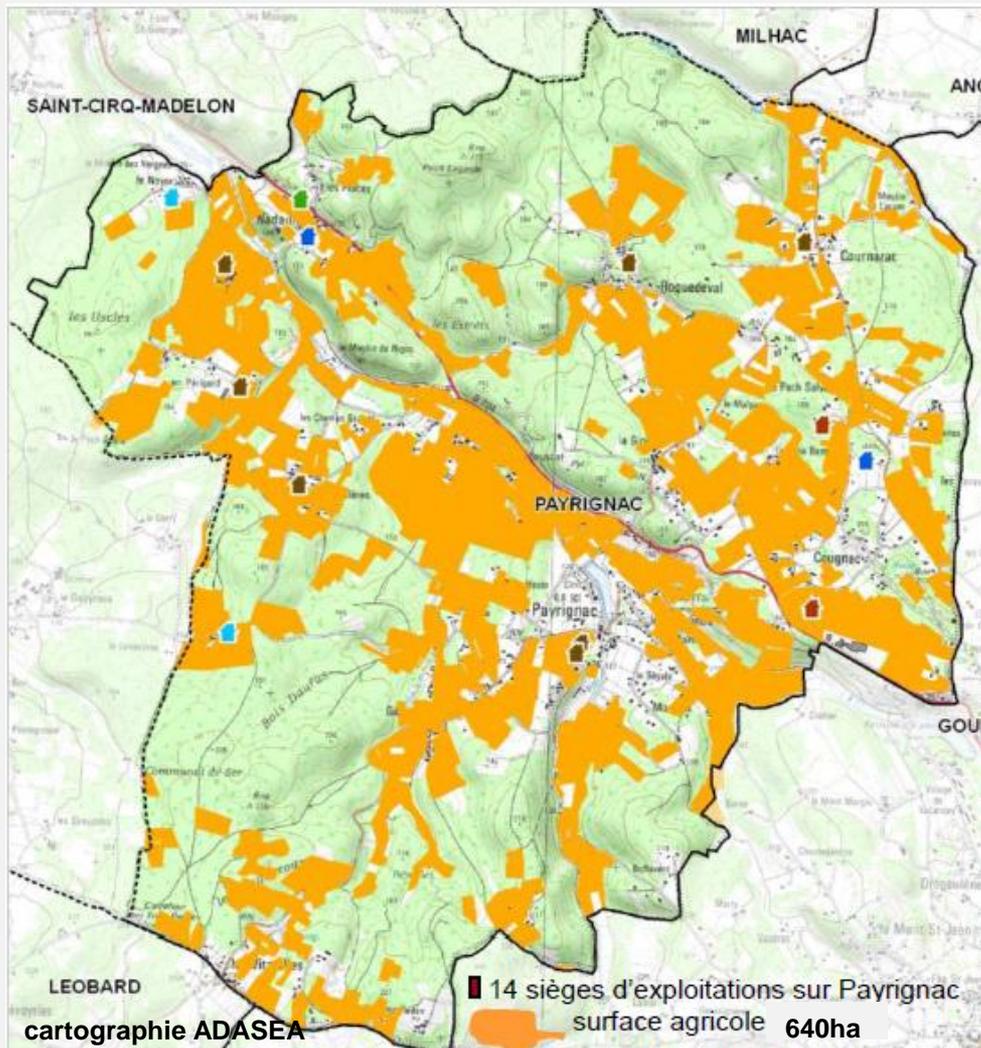
Les prairies naturelles prolongent cette trame végétale.



II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.1. l'occupation agricole du territoire



Le diagnostic agricole a été réalisé par l'ADASEA.

L'agriculture occupe une part importante du territoire, en prolongement des boisements. En 2011, le foncier agricole couvre 640ha soit 30% de la surface totale.

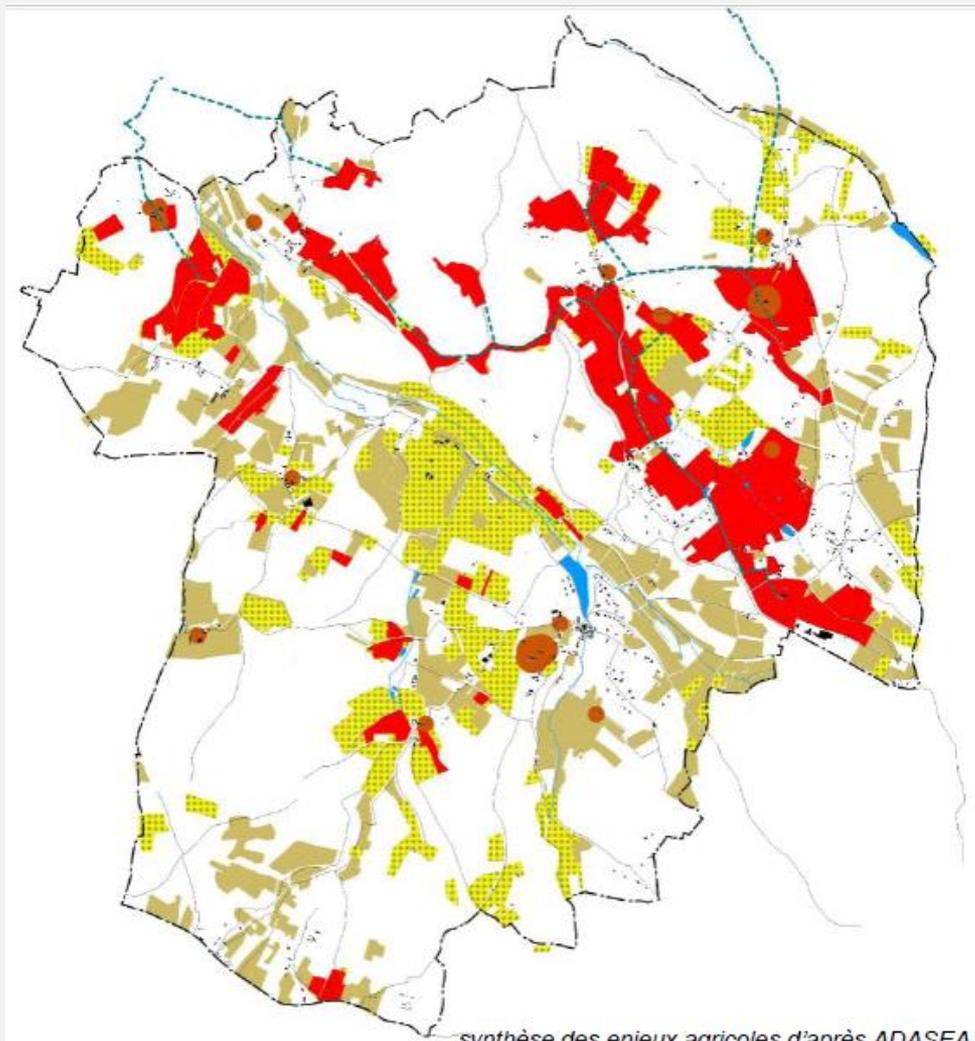
L'activité est basée sur une diversité d'élevages et des cultures spécialisées à forte valeur ajoutée. Cette diversification est rendue possible par des sols au potentiel agronomique intéressant et un réseau d'irrigation (ASA de la Bouriane).

Le maintien d'élevages de ruminants se traduit par une forte proportion de surfaces fourragères (près de 70% de la SAU). Ce mode d'exploitation a façonné un paysage ouvert et structuré en vastes îlots agricoles autour des vallées et des plaines. 14 sièges d'exploitations sont implantés sur la commune.

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.1. l'occupation agricole du territoire



synthèse des enjeux agricoles d'après ADASEA

Le diagnostic agricole de l'ADASEA identifie:

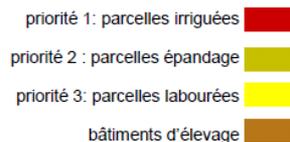
-les secteurs prioritaires d'enjeux agricoles:

-les parcelles irriguées,

-les parcelles d'épandage,

-les parcelles labourées,.

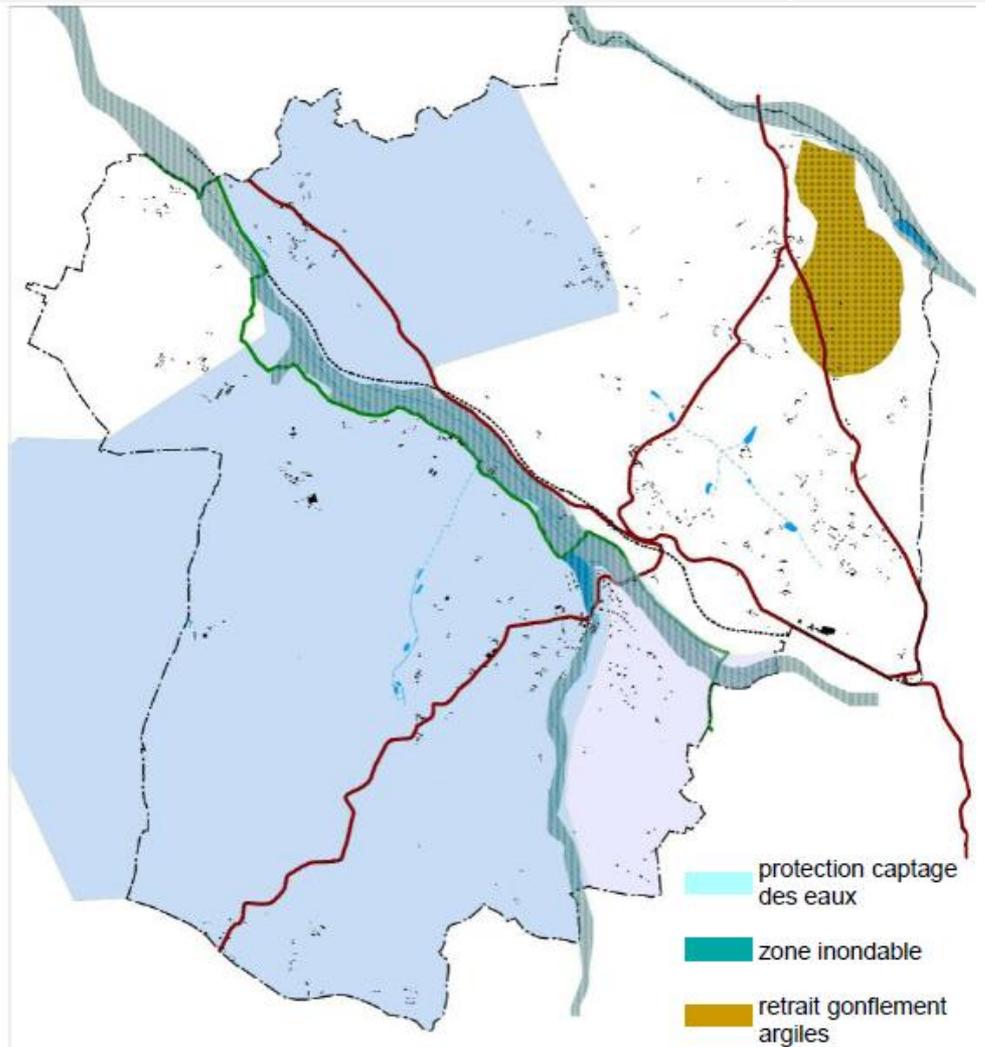
-les protections des bâtiments d'élevage règlement sanitaire départemental et 3 installations classées soumises à déclaration.



II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.2. les risques naturels



La commune est concernée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs, pour:

-les inondations : la Marcihande et le ruisseau de l'écoute-s'il-pleut, ainsi que la Melve au nord.

-mouvements de terrain: retrait-gonflement des argiles au nord-est de la commune.
Les risques de glissements et chute de blocs à partir de 40% de pente;

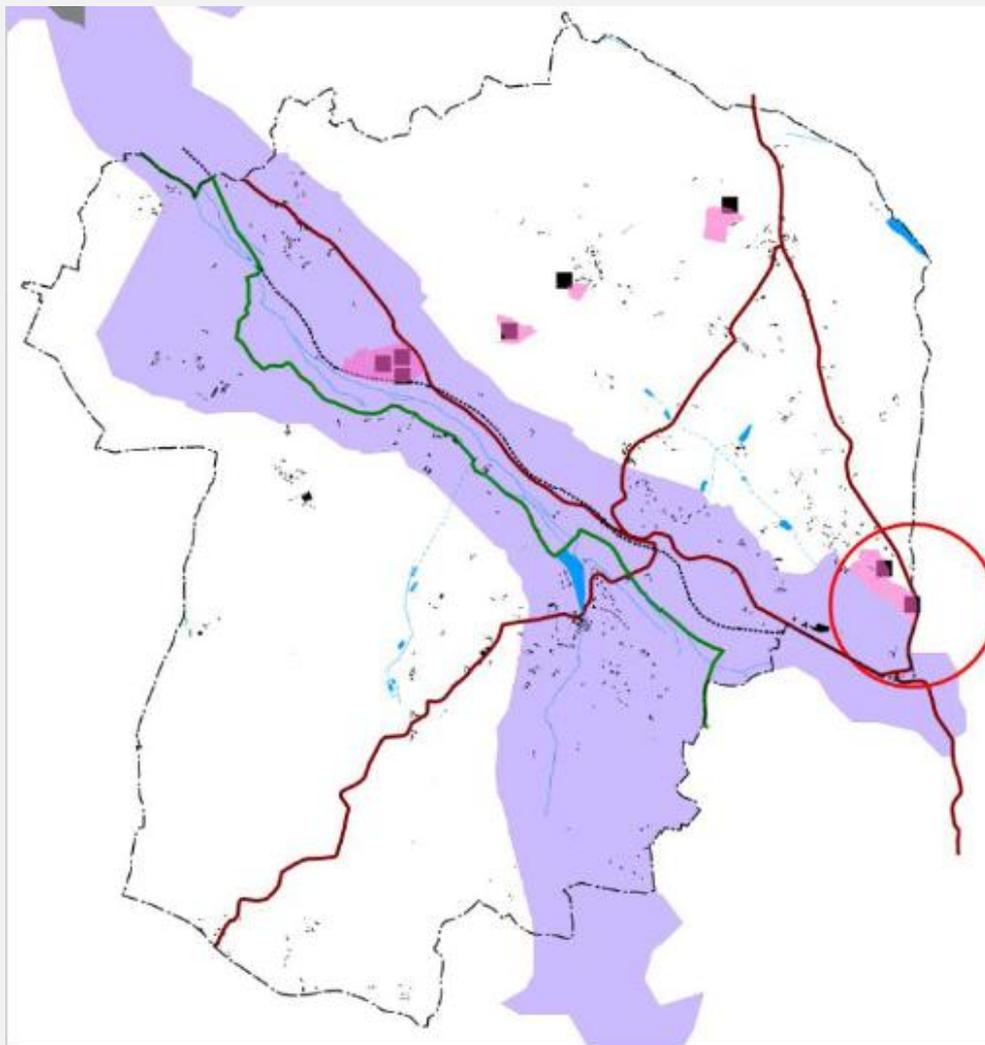
-feux de forêt.

Les périmètres de captage des eaux concernent une part importante du territoire communal.

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.3.les protections: site inscrit



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

-la paroi ornée de peintures préhistoriques **grottes de Cougnac** est classée monument historique en 1954,

-**la vallée de la Marcilhande** est site inscrit depuis 1975. pour ses "intérêts multiples": préhistorique, pittoresque, touristique. Son patrimoine bâti lié à l'eau, nombreux .moulins.

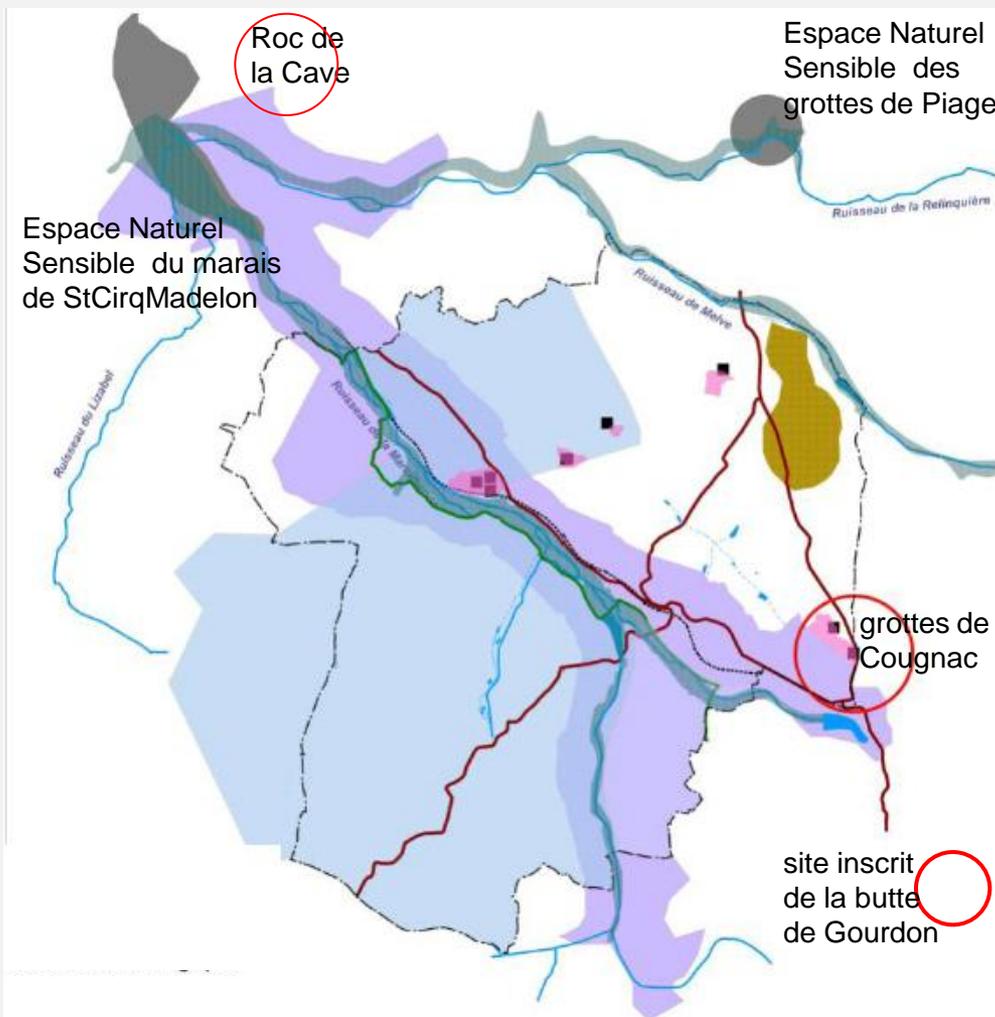
La commune est également concernée par 4 sites archéologiques .

-  le site inscrit de la vallée de la Marcilhande
-  protection MH des grottes de Cougnac
-  sites archéologiques

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.3.les protections: site inscrit



Le site inscrit de la vallée de la Marcilhande et les grottes de Cougnac s'articulent avec

- le site inscrit de la butte de Gourdon,
- les grottes du Roc de la Cave classées,

Ainsi que les deux espaces naturels sensibles (ENS du CG46)

- le marais de StCirqMadelon
- la grotte du Piage.

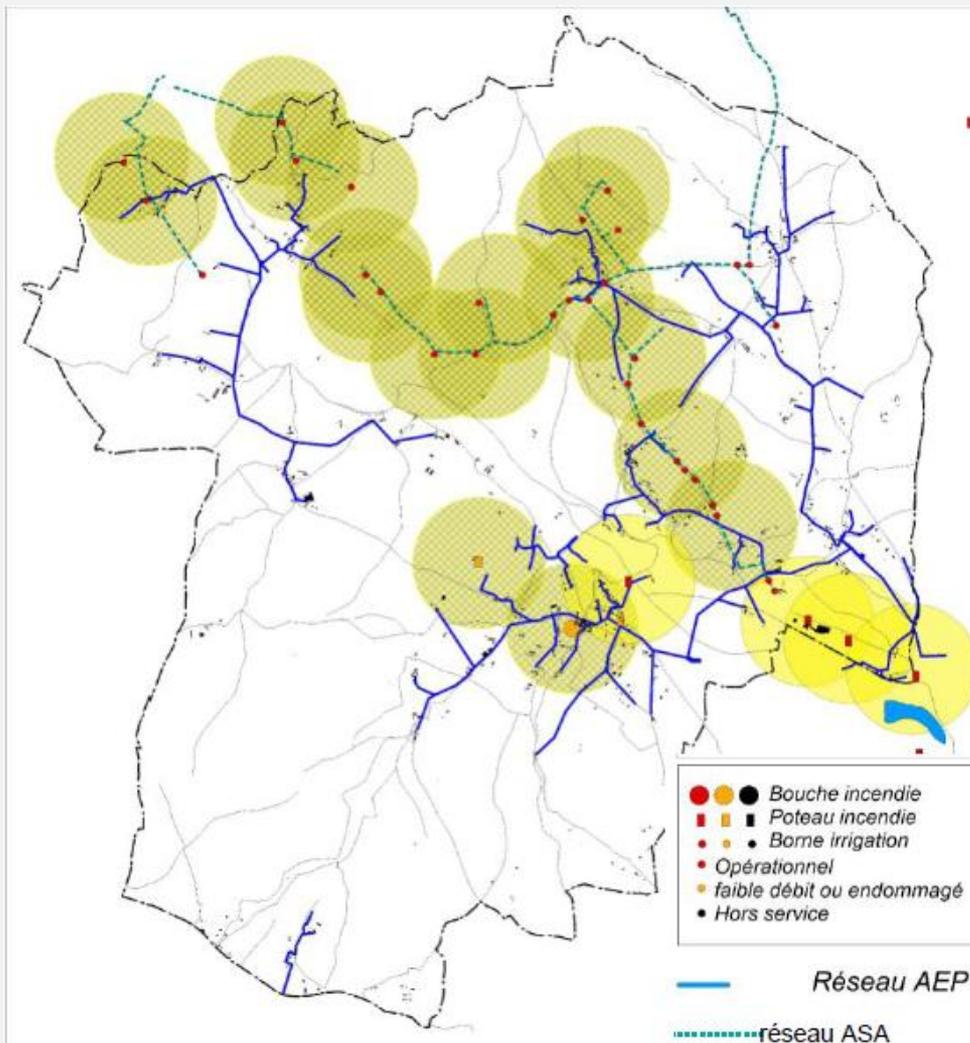
La vallée est ponctuée d'étangs et d'espaces de loisirs, reliés par la voie verte

Sur l'itinéraire touristique entre Gourdon et Sarlat, cet ensemble constitue un atout indéniable pour la commune de Payrignac.

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.4. infrastructures et réseaux



Le réseau d'adduction d'eau potable:
est géré par la SAUR à l'exception de:

- le secteur des Vitarelles géré par la commune de Léobard,
- la zone artisanale de Cougnac dont la gestion dépend de Gourdon.

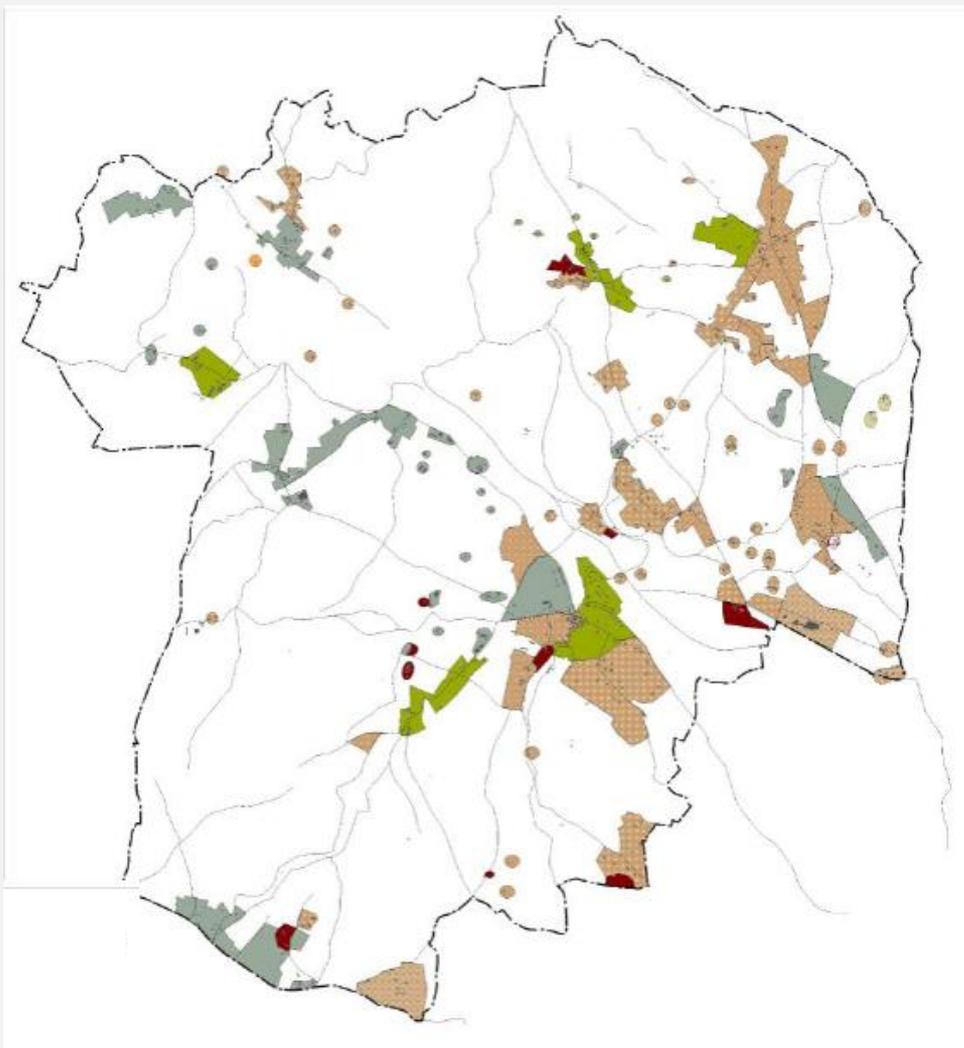
La défense incendie

- le réseau AEP permet la défense pour le bourg et Cougnac,
- le réseau ASA pourrait assurer la défense de secteurs au centre de la commune.
- certains secteurs présentent un déficit.

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.4. infrastructures et réseaux



Le schéma communal d'assainissement

Un assainissement collectif est en place pour le bourg de Payrignac, avec son traitement par la station d'épuration en aval de l'étang.

Pour le reste des hameaux de la commune, il s'agit d'assainissement individuels autonomes.

Il présente globalement des sols peu propices à l'assainissement individuel. Pour certains secteurs des filtres à sable drainé sont prescrits.

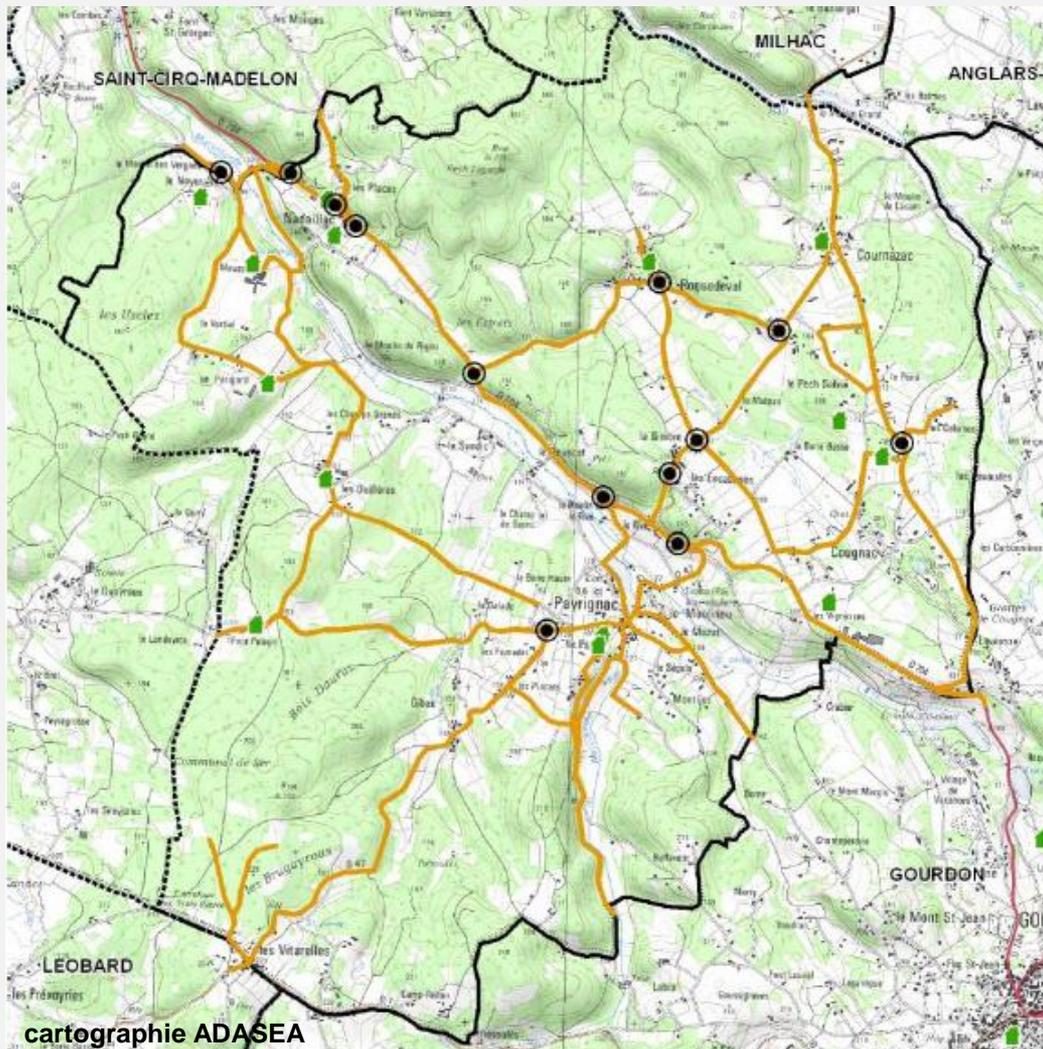
La commune de Gourdon a le projet de station d'épuration sur le ruisseau d'écoute-s'il-pleut. (raccordement de la zone d'activités de Cougnac).

-  Favorable : tranchée
-  moyenne favorable tranchées sur-dimensionnées
-  défavorable filtre à sable drainé
-  défavorable filtre à sable drainé
-  défavorable terre
-  inapte : pente trop forte

II. état initial de l'environnement

II.2. l'occupation du territoire

II.2.4. infrastructures et réseaux



Le réseau routier

-le réseau départemental avec 3 routes:

- RD 704 de Gourdon à Sarlat, réseau B
- RD17 de Cognac à Milhac, réseau C1° cat
- RD 47 de Léobard à Milhac, réseau D2° cat

-la voirie communale présente un réseau dense de voies. Le diagnostic de l'ADASEA identifie quelques carrefours qui méritent une attention à la sécurité.

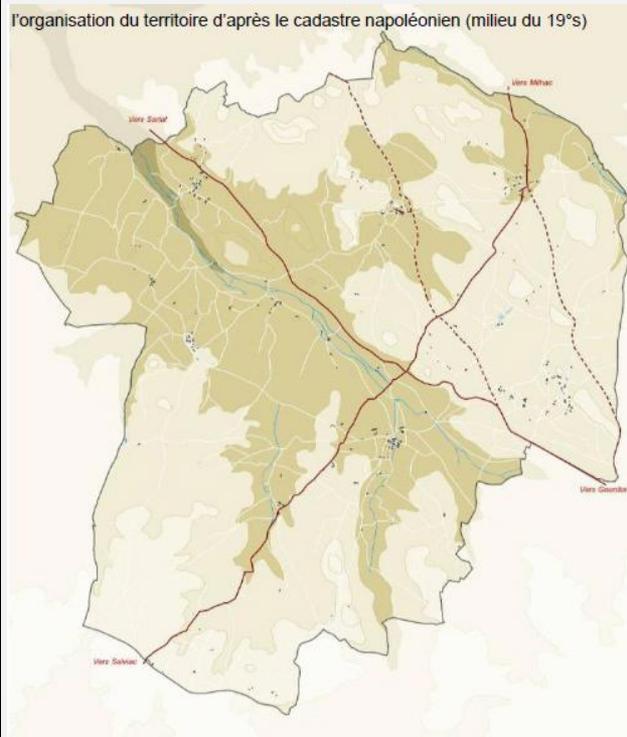
-la voie verte, itinéraire de loisirs et de tourisme, la voie cyclable de Gourdon à Sarlat emprunte partiellement le tracé de l'ancienne voie ferrée, le long de la vallée.

NB: avec le projet de contournement routier de Gourdon, le réseau numérique à très haut-débit va desservir la zone d'activités de Cognac-Payrignac en priorité.

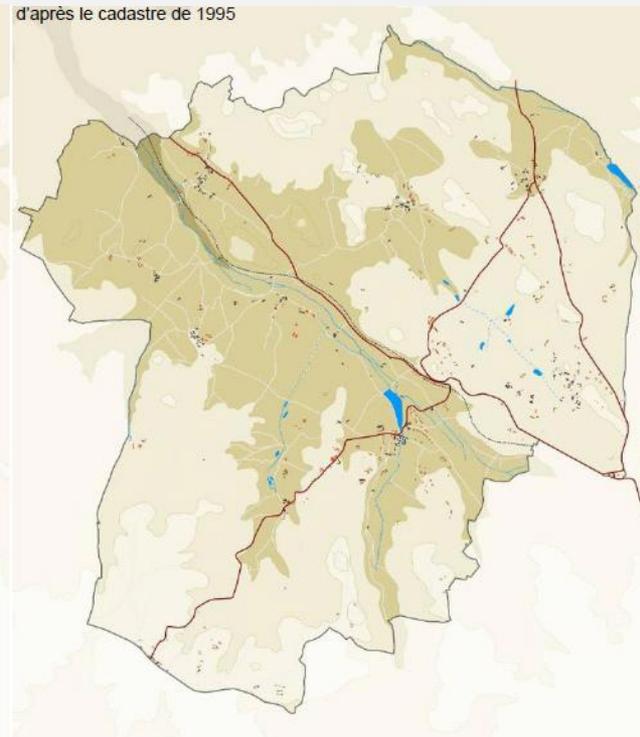
II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

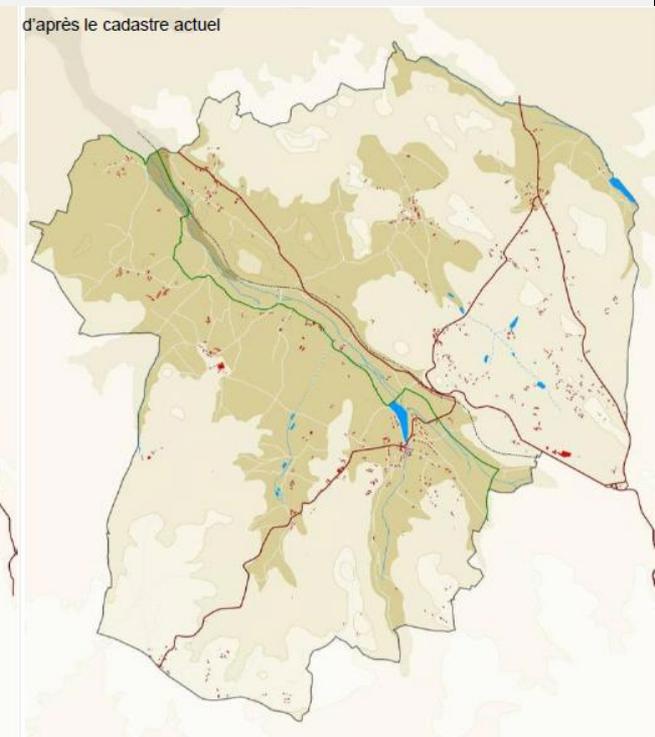
II.3.1. organisation du territoire: évolution historique



milieu du 19° s
Une occupation bâtie peu dense et concentrée au nord-est de la commune: Nadaillac, Roque de Val et Cournazac.
Deux voies traversent la commune: Sarlat-Cahors et Salviac-Milhac



1995, fin 20° s
Expansion importante du bâti, autour du bourg, mais aussi à l'Est vers Gourdon
La voie ferrée Gourdon-Sarlat ouverte en 1902 et fermée dans les années 70..
La modification du tracé routier au niveau du bourg.



2012
Expansion confirmée du bâti, notamment dans la partie Sud-Est du territoire: autour du bourg et dans le secteur de Cougnac-les Encabanes

II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.1. le bourg de Payrignac, une évolution récente



Jusqu'au XIX^e siècle, le bourg de Payrignac constituait une entité peu développée. Le bâti s'organise de façon concentrique autour de l'église Saint Agapit, en bordure d'un ruisseau affluent de la Marcillande.

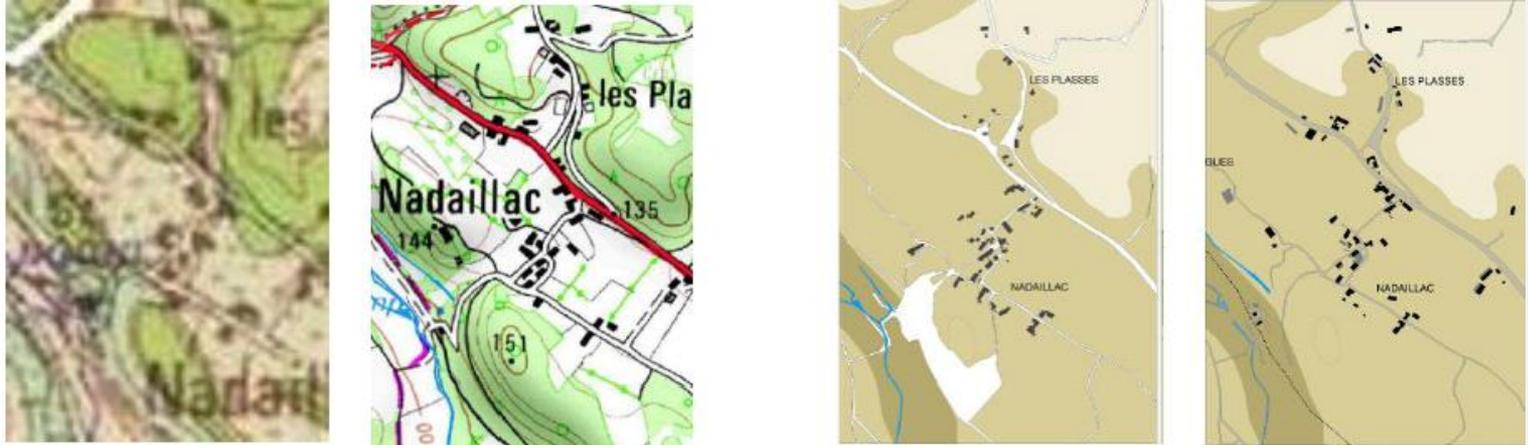
Au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle et jusqu'à nos jours, le bourg de Payrignac va connaître des évolutions qui se traduisent par un développement marqué du bâti hors du noyau ancien mais aussi par la transformation du réseau viaire : mise en place de la RD47 qui traverse le bourg, déplacement du cimetière en marge duquel va venir s'implanter l'école, suppression des anciens coudercs, notamment celui associé au cimetière sur lequel l'école est venu s'établir, A noter également la création du lac. Depuis le 19^e siècle, l'expansion du bâti est particulièrement notable.



II. état initial de l'environnement

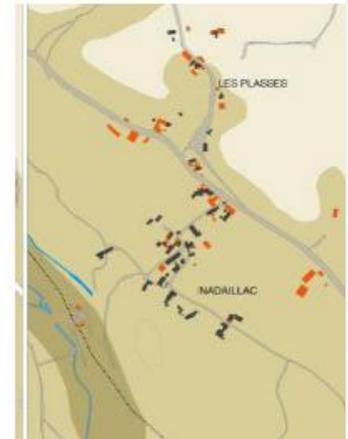
II.3. l'implantation urbaine

II.3.1. Nadaillac



Nadaillac, est l'un des hameaux importants de la commune. Il fut le lieu de résidence préféré de la famille de Thémines, barons de la Bouriane. Le château fut détruit et la famille de Thémines s'installa à Milhac. Implanté en surplomb de la vallée de la Marcillande, Nadaillac commandait la route ancienne reliant Gourdon à Sarlat, Le cadastre napoléonien nous montre la constitution étirée du bourg entre la vallée, que suivait la route ancienne (carte de Cassini) et l'actuelle voie, établie un peu plus haut sur les terrasses. A noter sous le village en liaison avec la vallée, la présence d'un immense couderc ou patus

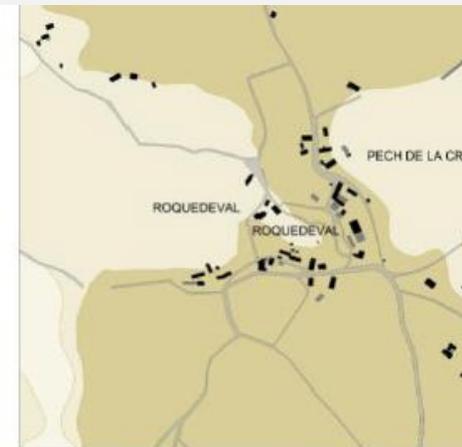
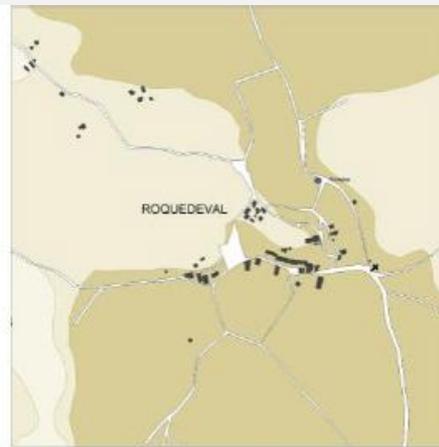
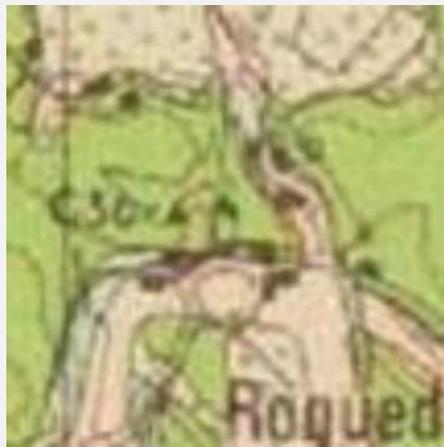
Ces trois cartes mettent en relief les évolutions successives du hameau de Nadaillac - Expansion du bâti essentiellement associée au développement de l'activité agricole. Le développement de d'habitat individuel reste marginal. l'évolution du tracé viaire demeure sensible : à noter toutefois la disparition du grand patus sud ainsi que du petit couderc situé en cœur du hameau. la Chapelle de Nadaillac est accompagnée d'une source.



II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.1. Roqueval

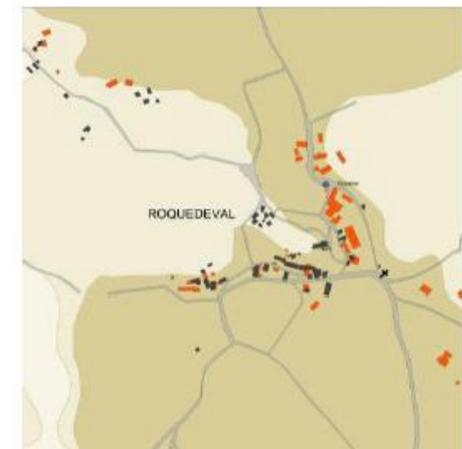


Roque de Val fait probablement partie des hameaux anciens de Payrignac ainsi qu'en témoigne son bâti dont certains éléments semblent dater des XV^e/XVI^e et XVII^e siècles. On peut distinguer un premier noyau aggloméré de façon quasi concentrique sur le relief et prolongé d'un second ensemble, sans doute établi plus tardivement dans la vallée et de vocation rurale. Comme dans l'organisation des hameaux précédents, la présence de dilations de l'espace publics forment des sortes de coudercs.

- expansion marquée du bâti essentiellement associée au développement de l'activité agricole. Le développement de d'habitat individuel reste marginal et récent

- évolution du tracé viaire caractérisé à la fois par la disparition des coudercs mais aussi par érosion du réseau de ruelles qui desservait le cœur ancien .

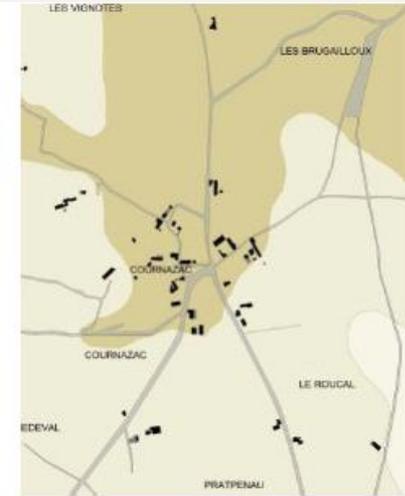
Le hameau ancien de Roque De Val était irrigué par un maillage important de chemins aujourd'hui peu lisibles et/ou privatisés. A noter la présence en partie haute du promontoire de ruines attestant de la présence d'un bâti aujourd'hui disparu : la disposition particulière de ce bâti en tête d'un promontoire dominant la vallée et contrôlant une voie ancienne ainsi que le nom même du hameau laisse penser qu'il pourrait s'agir d'une ancienne « place forte » ou repaire, d'autant plus que ce site est en pleine visibilité avec Gourdon.



II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.1. Cournazac

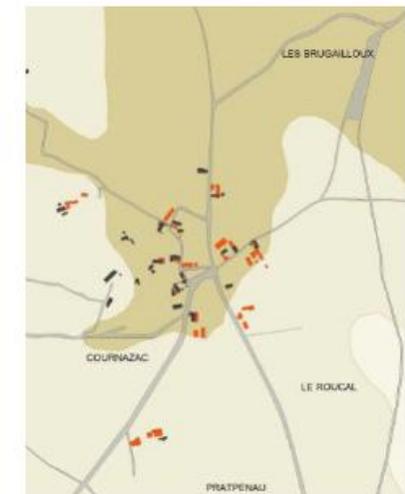


Tout comme Roque De Val, le hameau de Cournazac semble s'être d'abord constitué autour d'un petit noyau aggloméré qui s'est étiré par la suite par l'adjonction de petits mas agricoles.

les évolutions successives du hameau de Cournazac :

- expansion marquée du bâti associée dans un premier temps au développement de l'activité agricole puis à l'implantation de maisons individuelles en marge du bourg.

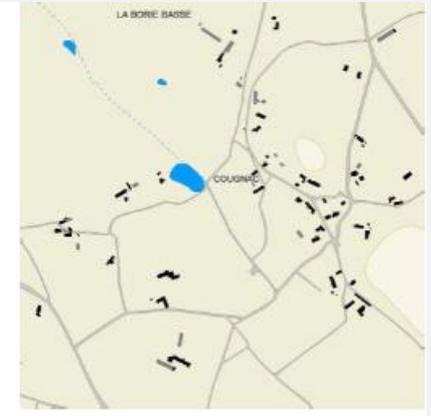
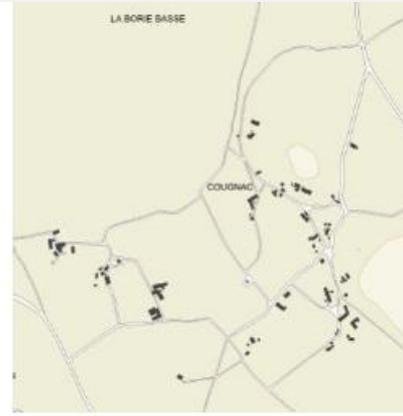
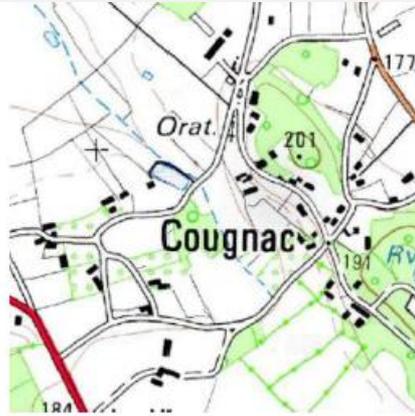
- évolution du tracé viarie qui se caractérise à la fois par la disparition des coudercs mais aussi par une certaine érosion du réseau de ruelles.



II. état initial de l'environnement

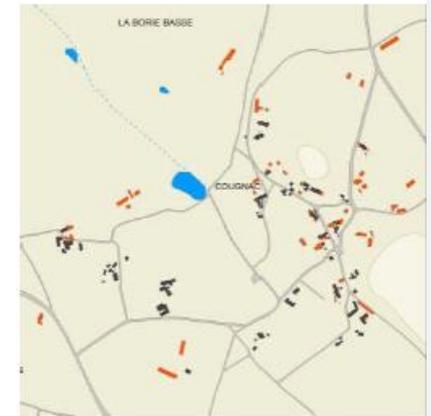
II.3. l'implantation urbaine

II.3.1.Cougnac



Cougnac présente une forme urbaine particulière constituée par une succession de noyaux bâtis étirés le long de la voirie. Il s'agit sans doute d'un hameau qui s'est formé tardivement (au cours de la fin du XVIII^e siècle, début du XIX^e) selon une logique d'expansion agricole. les évolutions successives du hameau de Cougnac :

- expansion marquée du bâti associée à la fois au développement de l'activité agricole mais aussi à l'implantation de maisons individuelles favorisée par le maillage lâche du bâti ancien.
- évolution du tracé viarie caractérisée à la fois par une certaine érosion du réseau de ruelles.



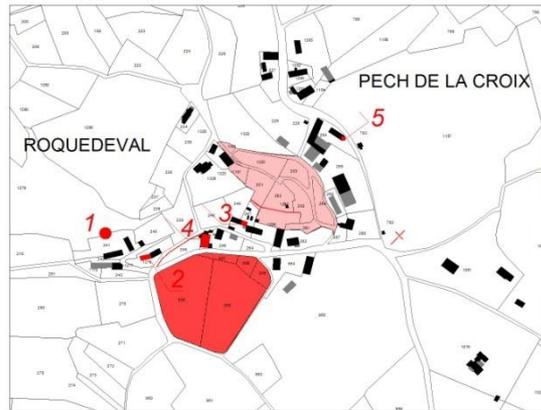
Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.2. éléments de patrimoine bâti

Roqueval



- 1- grotte (p241)
- 2- maison médiévale (p1276)
- 3- maison médiévale (p246)
- 4- tour pigeonnier (p 247)
- 5- lucarne (254)
- ruines, murs, ruelles (ancien castrum?)
- site archéologique
- † murs
- † croix



Maison médiévale (p 1276) :

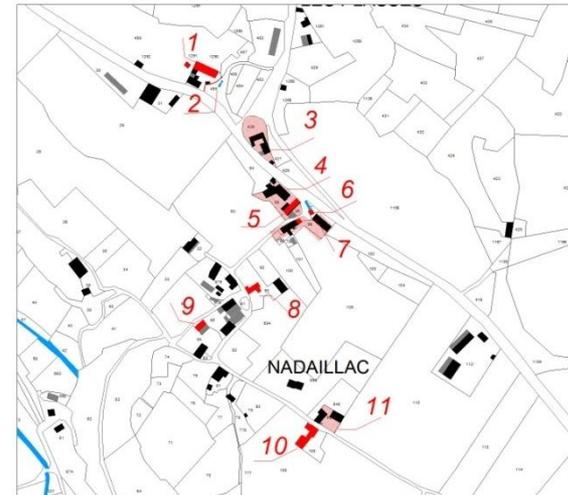
- percements anciens
- vestiges d'enduits
- souche maçonnée

A conserver dans ses dispositions d'origines. Extension possible légalement à l'emplacement d'une construction aujourd'hui disparue

Matériau de couverture inadaptable.

Maison de maître (p247) et maison médiévale (p 246) : à conserver et mettre en valeur.

Nadaillac



- 1- maison de maître, pigeonnier-tour (p 1290)
- 2- lavoir et fontaine (p455)
- 3- ensemble rural (p428)
- 4- ensemble rural (p95)
- 5- maison médiévale (p95)
- 6- source et oratoire
- 7- ensemble rural, maison à pigeonnier-tour, lucarnes
- 8- maison médiévale
- 9- maison fin du XIX^e, début du XX^e siècle à deux pigeonnier
- 10- maison XVIII^e
- 11- ensemble rural XVIII^e



Fontaine et lavoir p455



Maison de maître (p1290) et pigeonnier-tour : cet ensemble constitue un patrimoine exceptionnel à préserver dans ses dispositions d'origines et à mettre en valeur.

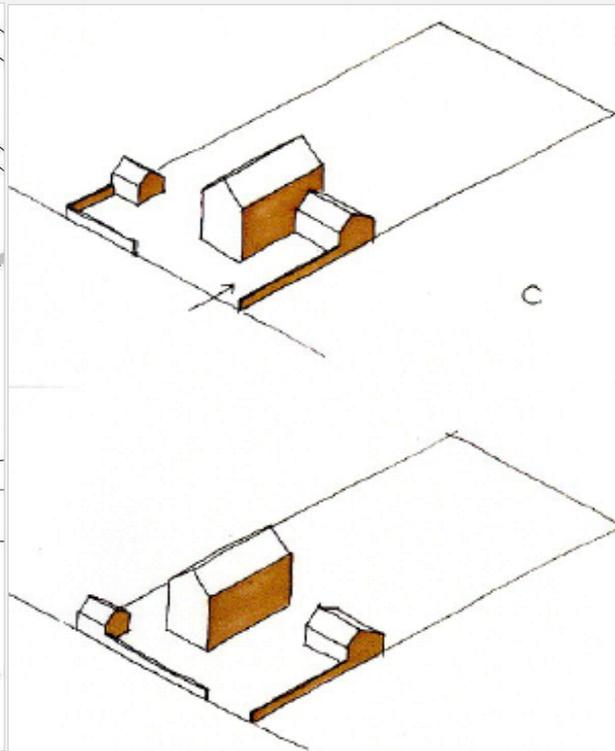
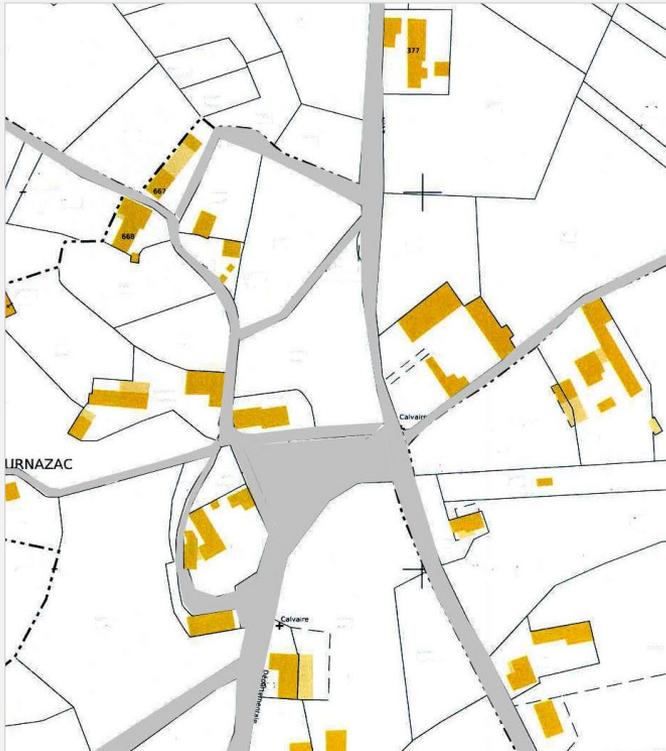
Ensemble rural remarquable (p428) : à conserver dans son ensemble.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.3. les implantations du bâti traditionnel



L'habitat traditionnel est regroupé en **hameaux** : selon le Larousse, un hameau est un : *"groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération principale d'une commune"*. Parfois, un espace commun, patus,

Ces "maisons rurales" sont composées de plusieurs constructions organisées autour d'un espace commun ou d'une cour .

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

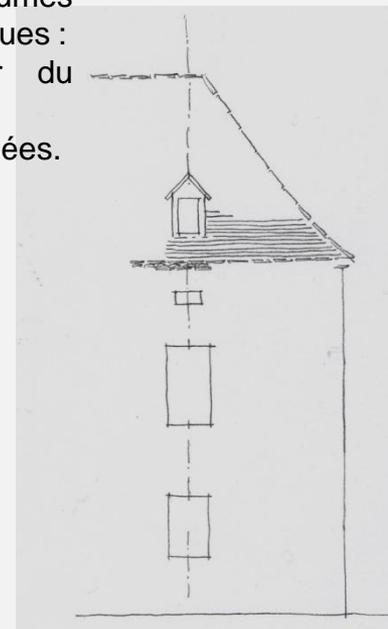
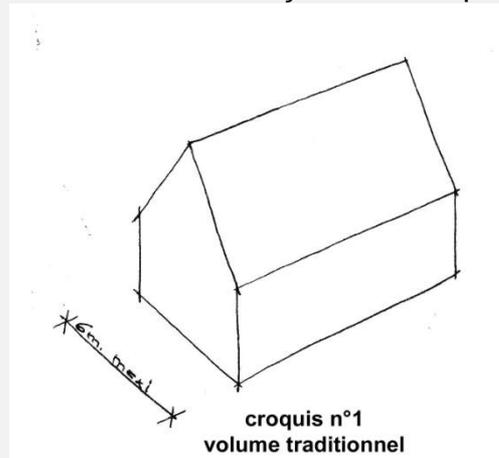
II.3.4. les volumes bâtis



dans l'architecture traditionnelle

quelque soit leur importance, les volumes bâtis présentent des proportions identiques :

- ils sont rectangulaires. la largeur du bâtiment n'excède pas 6 à 7 mètres.
- les ouvertures en façade sont superposées.

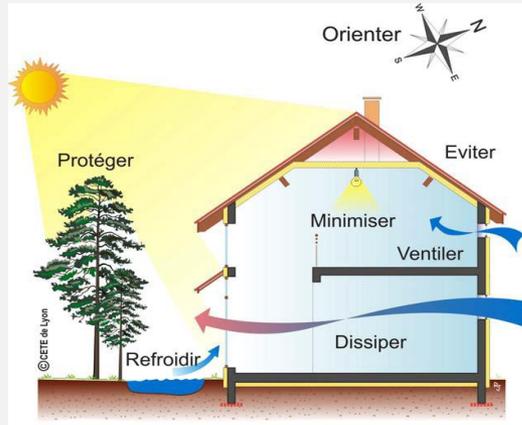


Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

II. état initial de l'environnement

II.3. l'implantation urbaine

II.3.4. les volumes bâtis

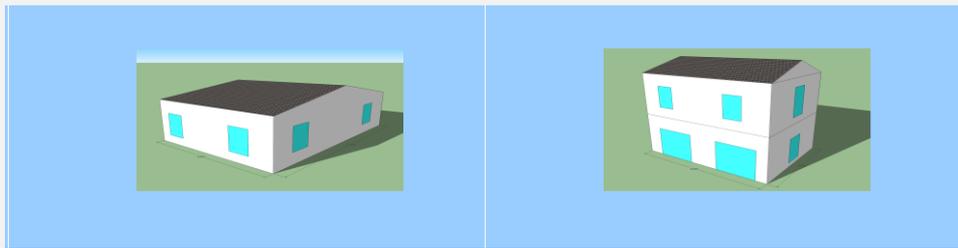


La volumétrie des futures constructions devra répondre à la **réglementation thermique** (RT2012 puis RT2020)

Cette réglementation repose sur le besoin Bioclimatique conventionnel : *Bbio*. Celui-ci comprend les besoins de chauffage, de refroidissement d'été et d'éclairage artificiel.

La prise en compte de tous les aspects du bâti comme base de la performance nécessite un travail de conception, qui intègre les orientations du bâtiment mais aussi sa volumétrie.

Les principes généraux de cette réglementation permettent de retrouver les principes des constructions traditionnelles..



le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. le PADD définit les orientations générales des politiques

- 1-d'aménagement,
- 2-d'équipement,
- 3-d'urbanisme,
- 4-de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

II. le PADD arrête les orientations générales concernant

- 1-l'habitat,
 - 2-les transports et les déplacements,
 - 3-le développement des communications numériques,
 - 4-l'équipement commercial,
 - 5-le développement économique
 - 6-et les loisirs,
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

III. le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

secteur de loisirs et tourisme

le Noyer, à proximité du marais Saint-Cirq-Madelon

conforter l'identité des hameaux:

Empérigord, les Ouillères, Gibau, les Vitarelles

structurer le développement récent du bourg :

-agriculture,
-équipements publics,
-zone de loisirs,
-logements sociaux

conforter l'identité des hameaux

Nadaillac, Roquedeval, Cournazac

restructurer des secteurs d'habitat récent

le Périé

organiser le secteur de développement de Cognac:

entrée de ville de Gourdon
-agriculture maraîchage,
-écopôle,
-commerces et services,
-tourisme culturel,
-habitat,
-secteur de loisirs et tourisme

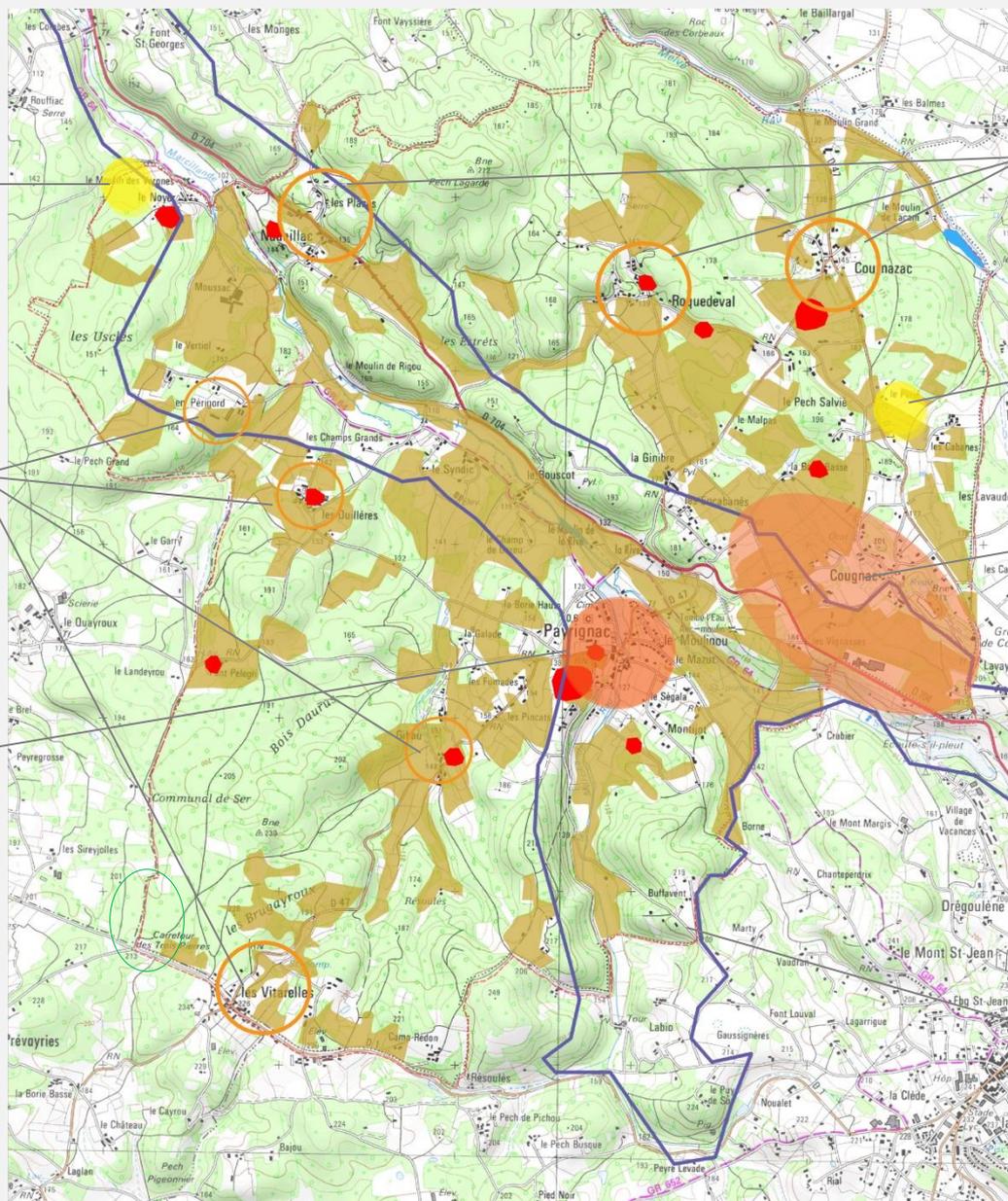
protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:

valorisation de la vallée limite du site inscrit

■ siège d'exploitation agricole

■ secteurs agricoles

○ forêt des Vitarelles



le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. les orientations générales des politiques

I.1- orientations générales des politiques d'aménagement,

- affirmer la jonction avec Gourdon: une entrée dans le département et dans la région.
- accompagner le développement économique de l'éco-pôle de Cougnac .
- conserver avec ces futures activités, l'image de qualité que porte Payrignac.

I.2- orientations générales des politiques d'équipement,

accompagner les objectifs de la communauté de communes pour l'éco-pôle, ZA de Cougnac

:

- réduire les impacts des aménagements de Cougnac sur le milieu naturel,
- soutenir les entreprises à travers des conditions de logement et de déplacement adaptés,
- renforcer la notoriété touristique du secteur.
- organiser un développement harmonieux du secteur de Cougnac.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. les orientations générales des politiques

I.3 - orientations générales des politiques d'urbanisme,

- conforter l'identité des hameaux et restructurer des secteurs d'habitat récent.

mettre fin à la diffusion résidentielle en limitant les constructions nouvelles au confortement mesuré de certains hameaux.

-favoriser la mixité et la cohésion sociale par des implantations soigneusement choisies.

- structurer le développement récent du bourg

contenir le bourg de Payrignac dans son rôle d'animation de la vie locale et assurer la protection de l'activité agricole.

-structurer des quartiers, tels le Ségala et le Pech,

-conforter l'identité du bourg et son statut de centralité par le traitement des relations de ces quartiers avec le noyau historique

- organiser le secteur de développement de Cougnac:

organiser un développement harmonieux de ce secteur, combinant :

- la protection des terres agricoles et la valorisation de l'agriculture de maraîchage,

- la protection du site des grottes de Cougnac et la valorisation du tourisme culturel,

- l'accueil de commerces et services utiles aux nouvelles activités,

-la réalisation d'habitat à proximité de ces services, limitant les déplacements,

- la prise en compte d'un secteur de loisirs et tourisme dans un prolongement des équipements de loisirs de la commune de Gourdon,

- permettre le développement de secteurs de loisirs et de tourisme.

soutenir la création d'activités de tourisme liées à la découverte de la nature et du patrimoine.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. les orientations générales des politiques

I.4.- orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans la perspective de durabilité et de respect de l'environnement, la commune portera une attention particulière :

- au respect du site inscrit de la vallée de la Marcillande,
- au traitement des eaux dans les aménagements futurs: eaux pluviales de surface, eaux usées, épandages, risques de pollution, etc...
- à la protection des terres agricoles,
- au maintien et à la valorisation de la trame verte et de la trame bleue

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

II. les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

2.1- orientations générales retenues pour l'habitat

conforter les liens sociaux existants, favoriser les échanges et l'animation sociale, en :

- offrant une variété d'habitat, comprenant des logements locatifs actuellement peu nombreux, favorisant l'arrivée de jeunes ménages et la mixité sociale,
- encourageant des déplacements aisés avec Gourdon et le bassin d'emploi par des transports doux : transports collectifs, voies cyclables,
- recherchant les complémentarités avec Gourdon en termes de services : services aux personnes, commerces de proximité, petite enfance, adolescents, personnes âgées, activités sportives ...

préparer des 'quartiers' durables et économes en énergie, pour accueillir de nouveaux habitants par:

- des choix d'implantation qui limitent les déplacements, et compenser les coûts de déplacements par des maisons les plus économes possibles en énergie, en privilégiant expositions et implantations judicieuses.
- une architecture "actuelle" en continuité des modèles locaux et anticipant sur les prochaines exigences énergétiques : bonnes orientations solaires, densifications judicieuses,

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

II. les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

2.2- orientations générales retenues pour les transports et les déplacements,

Contribuer à l'amélioration des liaisons entre l'Est et l'Ouest de son territoire. s'associant à la mise en oeuvre de liaisons douces prévoyant :

- des traversées sécurisées de la RD 704 pour les voies communales,
- des arrêts de bus sécurisés ainsi que des aires de stationnement correspondantes aux déplacements par transports collectifs,
- en s'assurant dans le cadre du contournement routier de Gourdon, de liaisons douces confortant l'itinéraire entre les grottes de Cougnac au Nord et "l'écoute s'il pleut" commune de Gourdon au Sud, ainsi que la "voie verte".

2.3.- orientations générales retenues pour le développement des communications numériques,

accompagner le développement de ces communications numériques sur son territoire.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

II. les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

2.4.- orientations générales retenues pour le développement économique

accompagner cette évolution vers une agriculture de proximité en assurant :

- la protection et la mise en valeur des terres agricoles.
- la mise en valeur des sièges d'exploitations eux-mêmes, et de leurs abords,

2.5.-orientations générales pour l'équipement commercial et de services

favoriser les activités artisanales et de service, en lien avec le territoire: services aux entreprises et aux personnes, valorisation de productions locales,

2.6.- orientations générales retenues pour les loisirs et le tourisme culturel

- favoriser l'amélioration de l'accueil des grottes de Cougnac.
- permettre le développement de secteurs de loisirs et de tourisme liés à la découverte de la nature et du patrimoine. au travers la mise en réseau des sites
- conforter les liaisons douces en réseau avec la voie verte.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

III. les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le POS de Payrignac, approuvé en 1979, a fait l'objet de 5 révisions entre 1986 et 1995..

POS 1995	zone U	zone UE	zone NA	zone NAe	zone NB	zone NC	zone ND
en hectares	41	4	11	6	133	1016	953
en %	1,94	0,19	0,52	0,28	6,30	48,13	45,14

A travers la révision du POS et l'élaboration du PLU, l'objectif de la municipalité est de :

- protéger et soutenir l'activité agricole
- et limiter l'étalement urbain de faible densité sur la commune.

Payrignac : révision du POS et transformation en PLU.

secteur de loisirs et tourisme

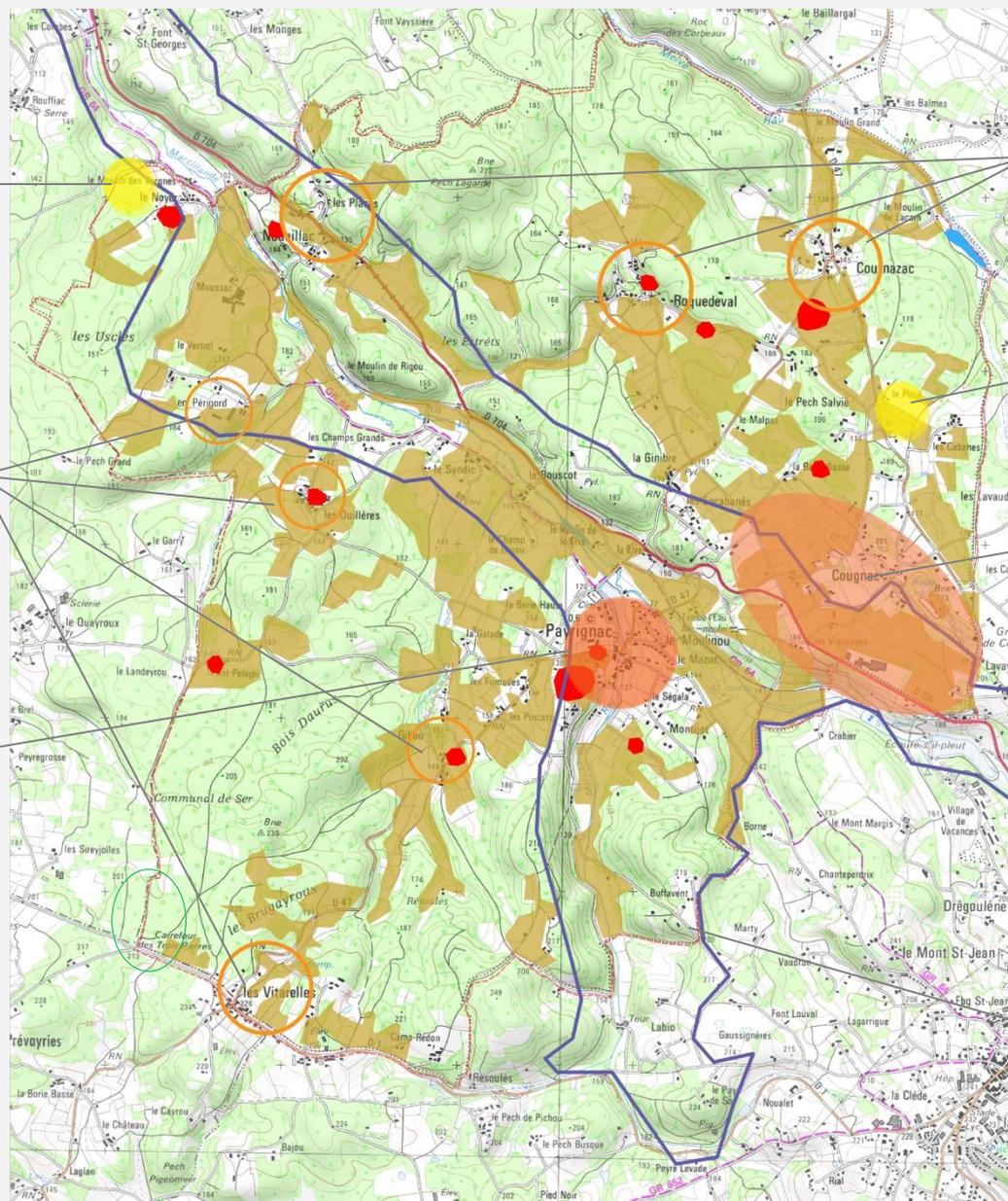
le Noyer, à proximité du marais Saint-Cirq-Madelon

conforter l'identité des hameaux:

Empérigord, les Ouillères, Gibau, les Vitarelles

structurer le développement récent du bourg :

-agriculture,
-équipements publics,
-zone de loisirs,
-logements sociaux



conforter l'identité des hameaux

Nadaillac, Roquedéal, Cournazac

restructurer des secteurs d'habitat récent

le Périé

organiser le secteur de développement de Cognac:

entrée de ville de Gourdon
-agriculture maraîchage,
-écopôle,
-commerces et services,
-tourisme culturel,
-habitat,
-secteur de loisirs et tourisme

protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:

valorisation de la vallée limite du site inscrit

● siège d'exploitation agricole

■ secteurs agricoles

○ forêt des Vitarelles

un calendrier prévisionnel

étapes de l'élaboration du PLU	réunions de travail avec le bureau d'études	personnes publiques associées	réunions publiques
1: diagnostic	3 avril 2011	1 fin avril 2011	début mars 2011
2 : projet de développement et d'aménagement durable	2	1 mai 2012	juin 2012
3: orientations d'aménagement	2	1 septembre 2012	
4 : élaboration du dossier de PLU	3		
5: mise au point du projet de PLU PLU arrêté	1	1 1 ^o trimestre 2013	1 1 ^o trimestre 2013
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		