



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

réunion publique de concertation

jeudi 13 novembre 2014.

calendrier prévisionnel

étapes de l'élaboration du PLU	personnes publiques associées	réunions publiques
1: diagnostic	27 janvier 2011	13 mars 2011
2 : projet de développement et d'aménagement durable	3 mai 2012 *13 novembre 2012	28 juin 2012
conseil municipal : débat sur le PADD		7 mars 2013
3: orientations d'aménagement	18 juin 2013	16 juillet 2013
4 : élaboration du dossier de PLU	25 février 2014	
5: mise au point du projet de PLU	3 octobre 2014	13 novembre 2014
conseil municipal : arrêt du PLU		décembre 2014
6 : avis des personnes publiques associées et enquête publique.	avis des services 3 mois janvier -fin mars	enquête publique + 1 mois avril-mai 2015
7 : bilan de l'avis des services et de l'enquête publique.		
conseil municipal: approbation PLU		mai 2015
contrôle de légalité préfecture	1 mois	

** et 2 réunions spécifiques secteur de Cougnac 5 et 22 octobre 2012.*

les évolutions législatives

janvier 2013: application des décrets de la loi dite Grenelle II

- diagnostic trame bleue-trame verte
- bilan de la consommation de l'espace
- évaluation environnementale,
- non-constructibilité des zones naturelles et agricoles

pré-zonage et secteurs d'OAP

13 décembre 2013: réunion DDT

25 février 2014: réunion personnes publiques associées

mars 2014: application de la loi ALUR

- non-constructibilité des zones naturelles et agricoles maintenue

pré-zonage et secteurs d'OAP

31 juillet 2014: réunion DDT

septembre 2014: loi d'avenir pour l'agriculture

- assouplissement des règles de non-constructibilité des zones naturelles et agricoles: les extensions d'habitations sont possibles.

projet de PLU

3 octobre 2014: réunion personnes publiques associées

RAPPORT DE PRÉSENTATION

réunion personnes publiques associées
vendredi 3 octobre 2014

0. LE BILAN DU POS

I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- le milieu naturel
- l'occupation urbaine
- formes urbaines et architecturales

III. LES ESPACES BATIS

capacités de densification et de mutation

IV. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

- le P.A.D.D.,
- les O.A.P. ,
- le règlement, écrit et graphique.

V. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- continuités écologiques,
- agriculture
- équipement et réseaux.
- au regard du PADD.
- au regard de l'ancien POS.

LE BILAN DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Payrignac
approuvé le 23 mai 1979 .
révisé le 6 septembre 1987,
5 modifications, la dernière en 1997.

1.la définition des zones du POS

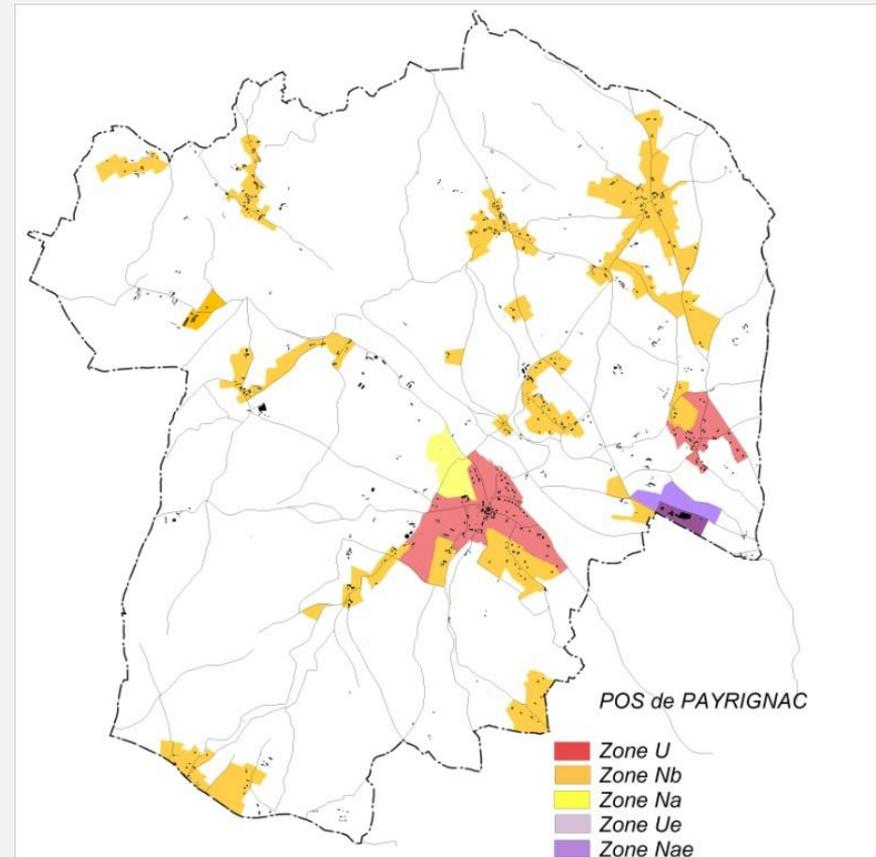
Les zones "constructibles" (U, NB et NA),
=près de 250 hectares,
soit 12% du territoire communal.
dont les zones NB
=165 hectares,
soit 7,6% du territoire.

2.les impacts du règlement:

- sur le foncier, en zone NB les lotissements sont interdits
- sur les constructions, la règle générale est un recul de 10m minimum par rapport à l'axe de la voie.

les difficultés rencontrées par la commune :

- le lotissement de la BorieHaute, 35 lots :
1 seule construction en 10 ans,
- la cohabitation agriculture-habitat
- les constructions elles-mêmes, leur architecture



I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

dans le bassin de vie de Gourdon

- **702 habitants en 2007:**
une croissance continue depuis 1990
174 habitants supplémentaires en 17 ans, soit 24,8% .
Un solde naturel positif depuis 1999, situation rare au niveau départemental.
20% de nouveaux arrivants, qui contribue à un rajeunissement de la population.

- **80% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune**
36 établissements sont répertoriés sur la commune,
294 actifs de la commune ont un emploi
 - 237 emplois hors commune (INSEE 2007)
 - 30 emplois salariés sur la commune (1^{er} janv 2009)
 - environ 30 emplois non salariés sur la commune.

- **l'accession à la propriété**
En dix ans, 101 autorisations de travaux
 - 50 constructions neuves d'habitation
 - 80% résidences principales



**une croissance continue de population,
sans être pôle de service de proximité,**

**Payrignac conserve caractéristiques
d'une commune rurale.**

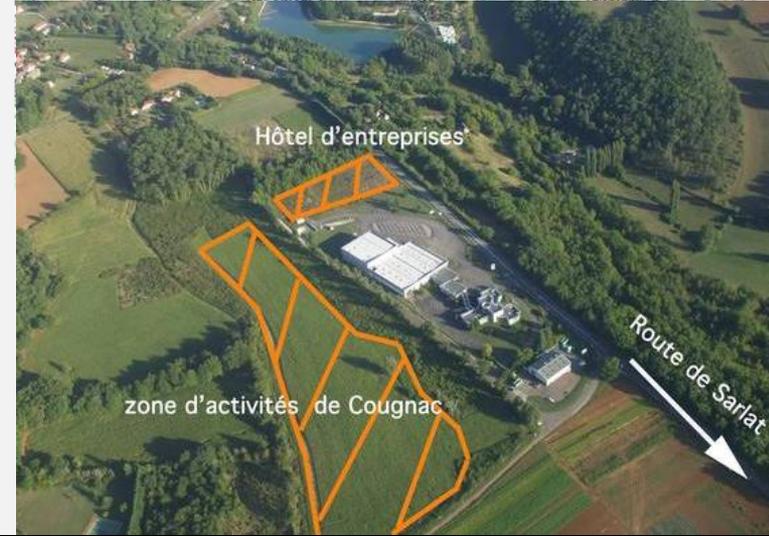
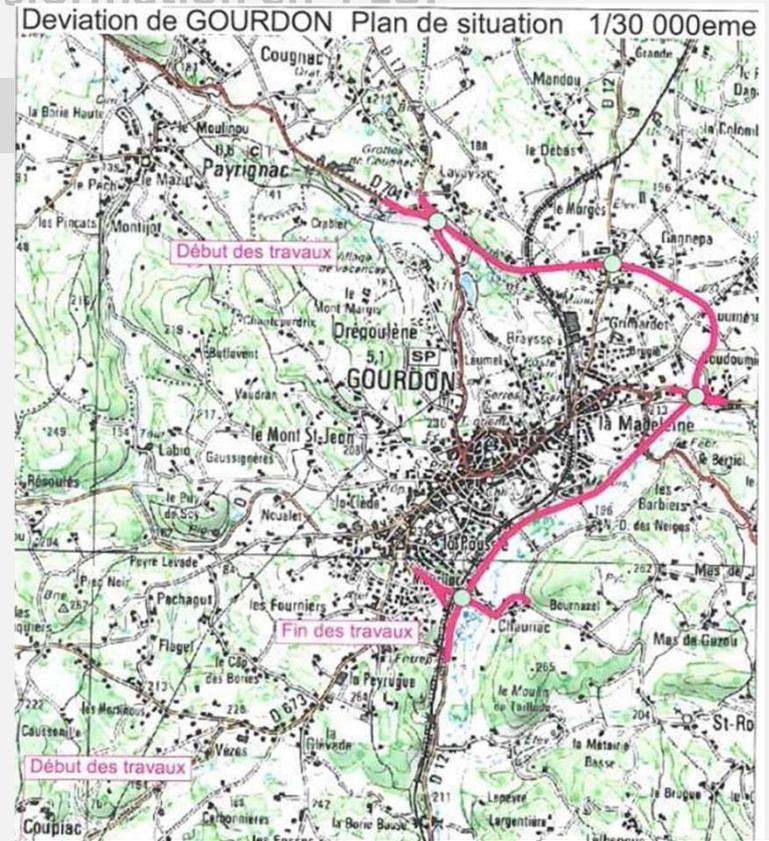
I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

les perspectives de développement

**entrée dans le département du Lot
"entrée de ville" pour Gourdon**

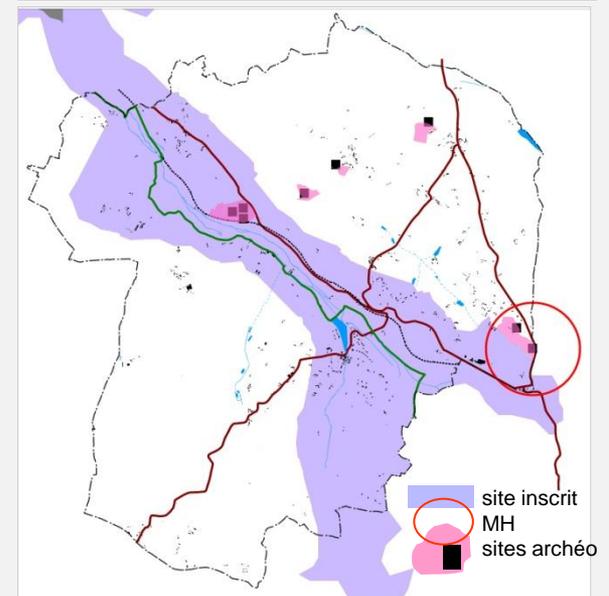
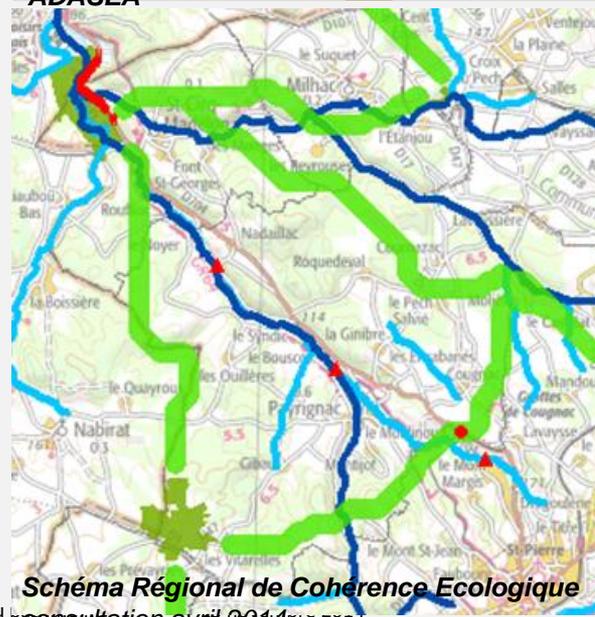
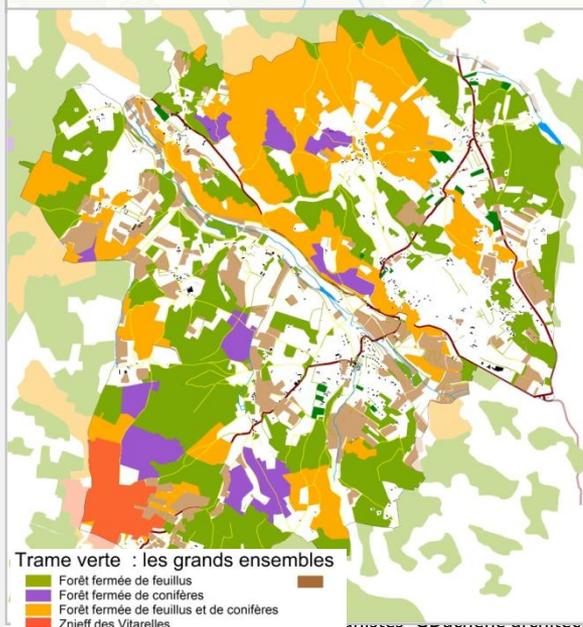
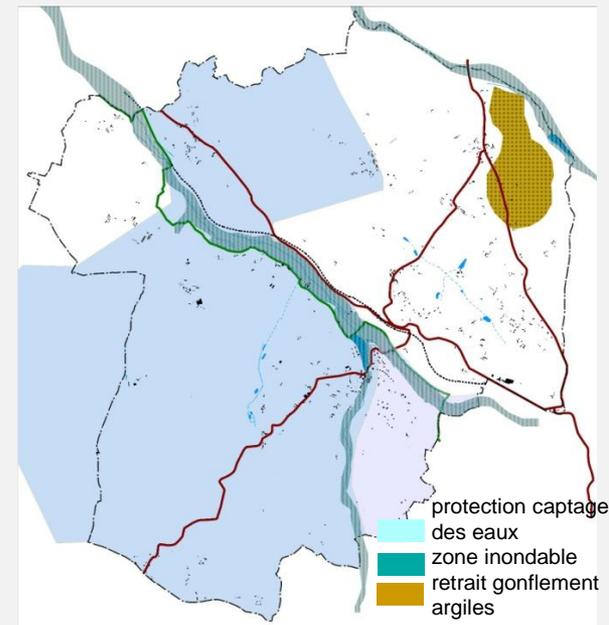
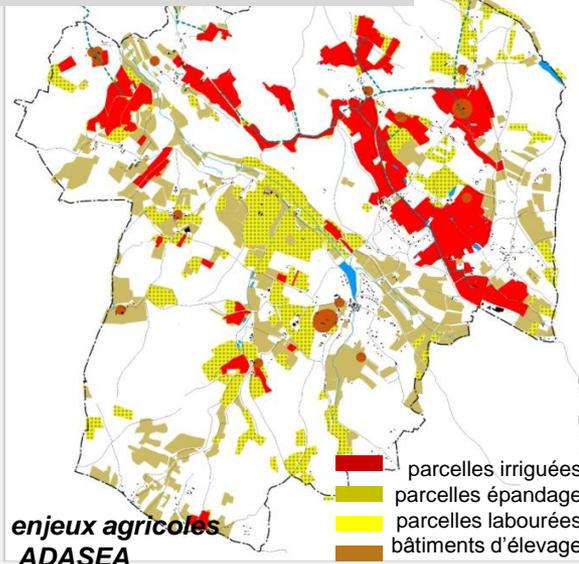
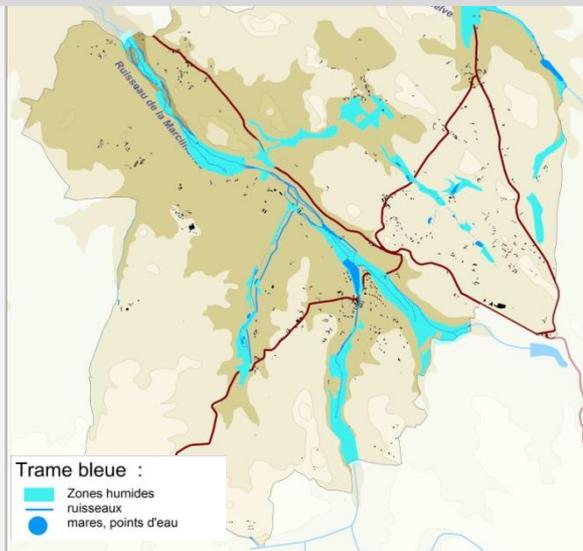
.la déviation nord de Gourdon,
Une situation privilégiée sur les grands axes routiers.

. la zone d'activités intercommunale
la Communauté de Communes Quercy-Bouriane assure la maîtrise d'ouvrage de la zone d'activités de Cougnac-Payrignac et de l'hôtel d'entreprises.
Actuellement: entreprise Delpeyrat.



II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

le milieu naturel



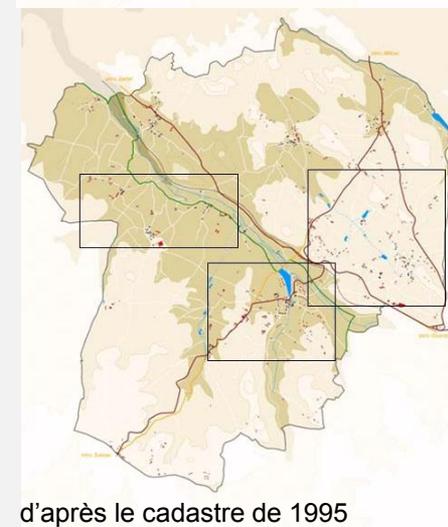
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

l'occupation urbaine

un maillage de hameaux complémentaires



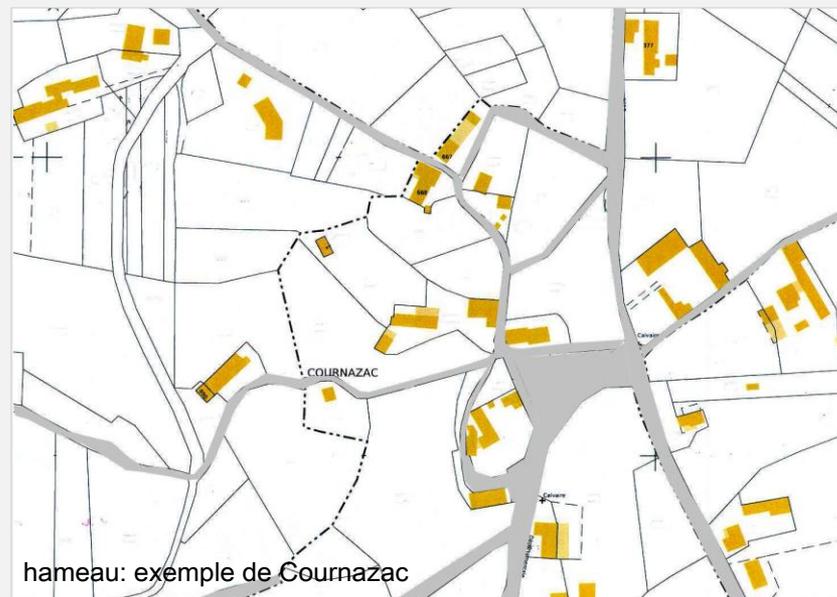
des évolutions différenciées du territoire



II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

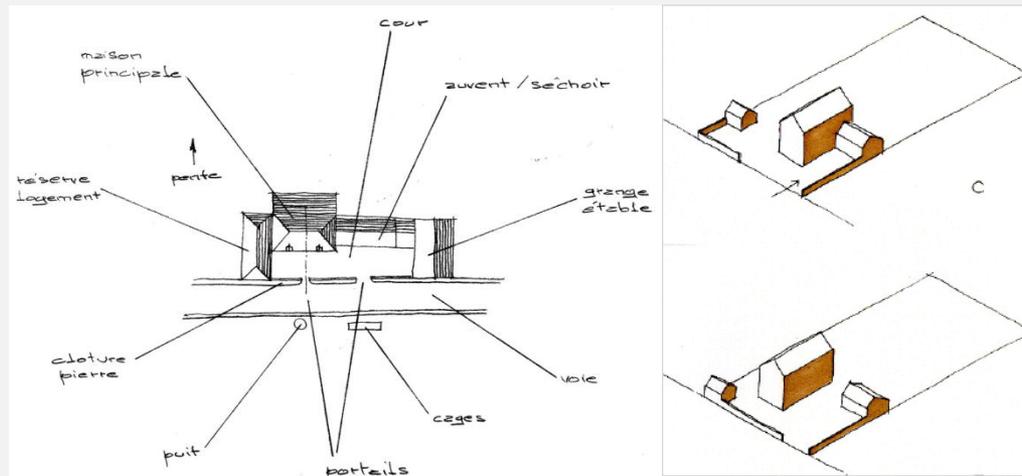
les formes urbaines et architecturales

un habitat regroupé en hameaux



hameau: exemple de Cournazac

des "maisons rurales" organisées autour d'un espace commun ou cour.

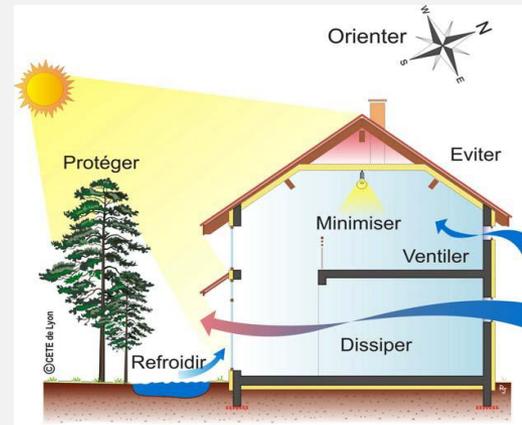
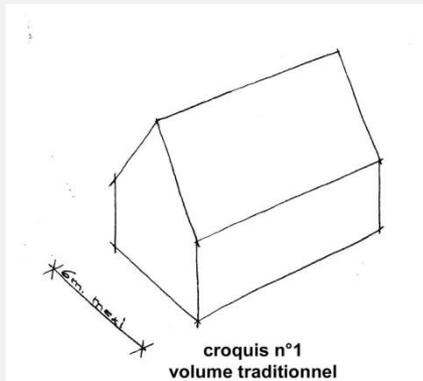


II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

des volumes bâtis de proportions identiques

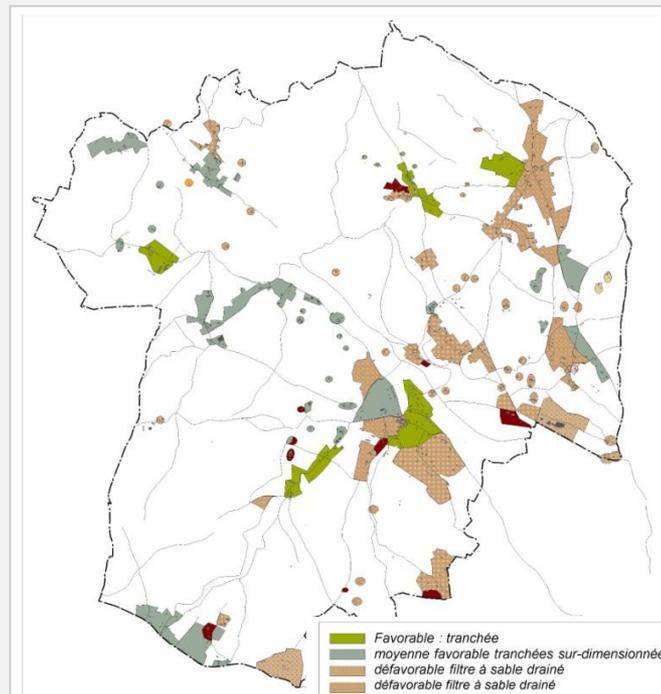
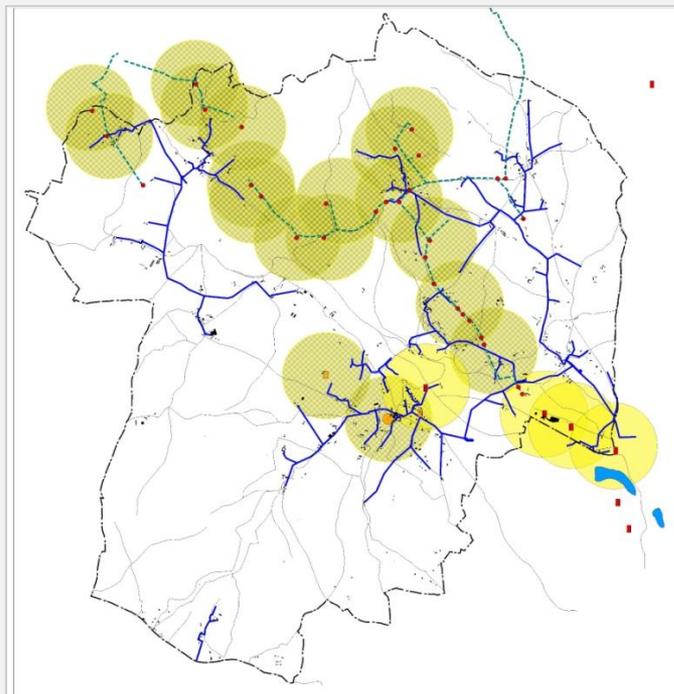


compacité des volumes et énergie



II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

infrastructures et réseaux



la consommation d'espace agricole et naturel

Les constructions neuves d'habitation des 10 dernières années

56 constructions

près de 30 hectares (292.750m²)

soit 5.228m² par construction d'habitation

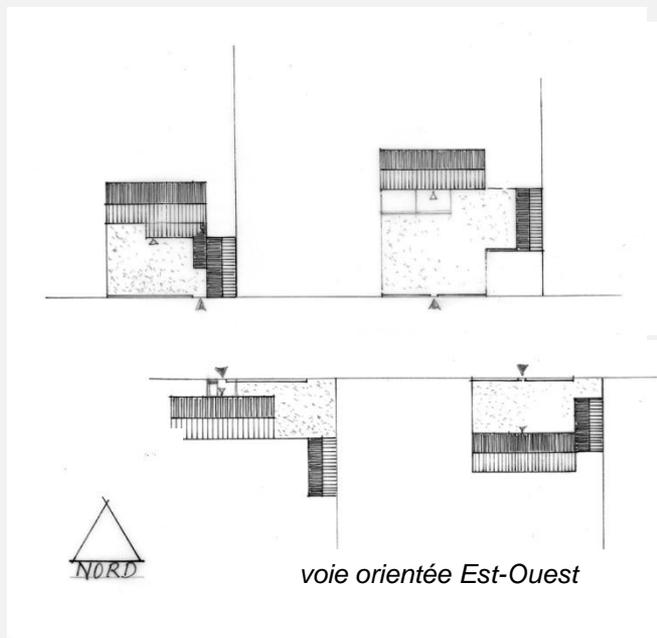
1,4% du territoire communal.

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

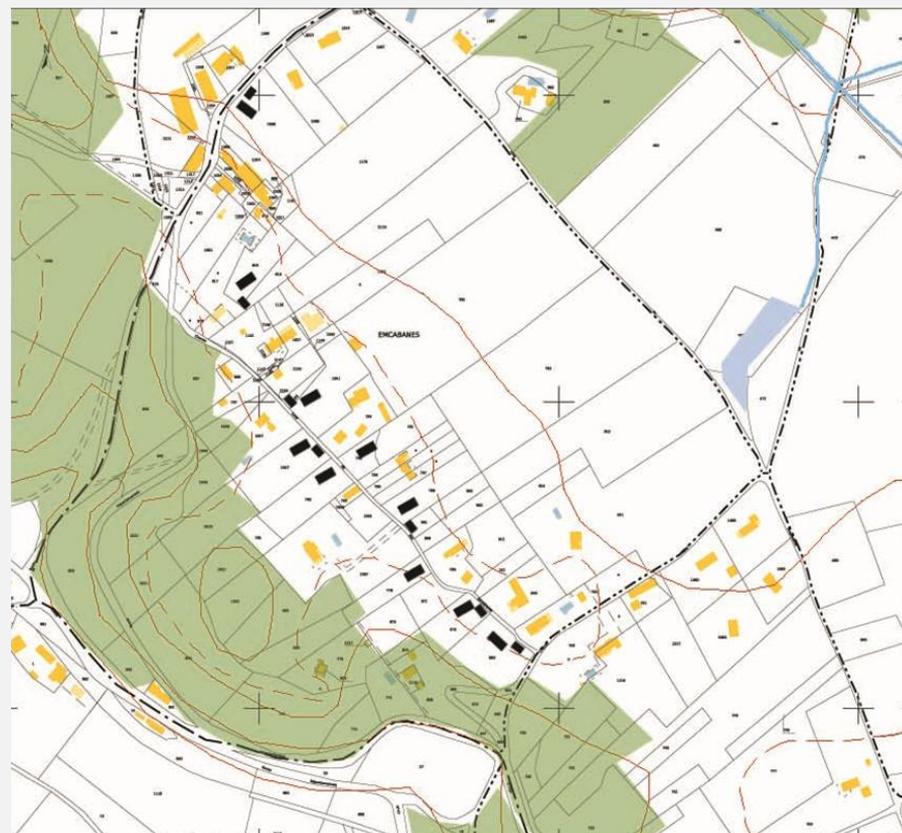
Dispositions qui favorisent une densification
principes retenus pour l'ensemble du territoire communal .

implantation et volumétrie des constructions
continuité des formes urbaines et architecturales

hameaux formés par des maisons rurales.
maisons rurales: éléments de base caractérisent le paysage de la commune.
constructions rectangulaires avec annexe formant une cour qui s'articule avec la voie .



Sur ces bases, les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont analysés pour chacun des hameaux et secteurs de densification récente,



un exemple de densification possible aux Encabanes.

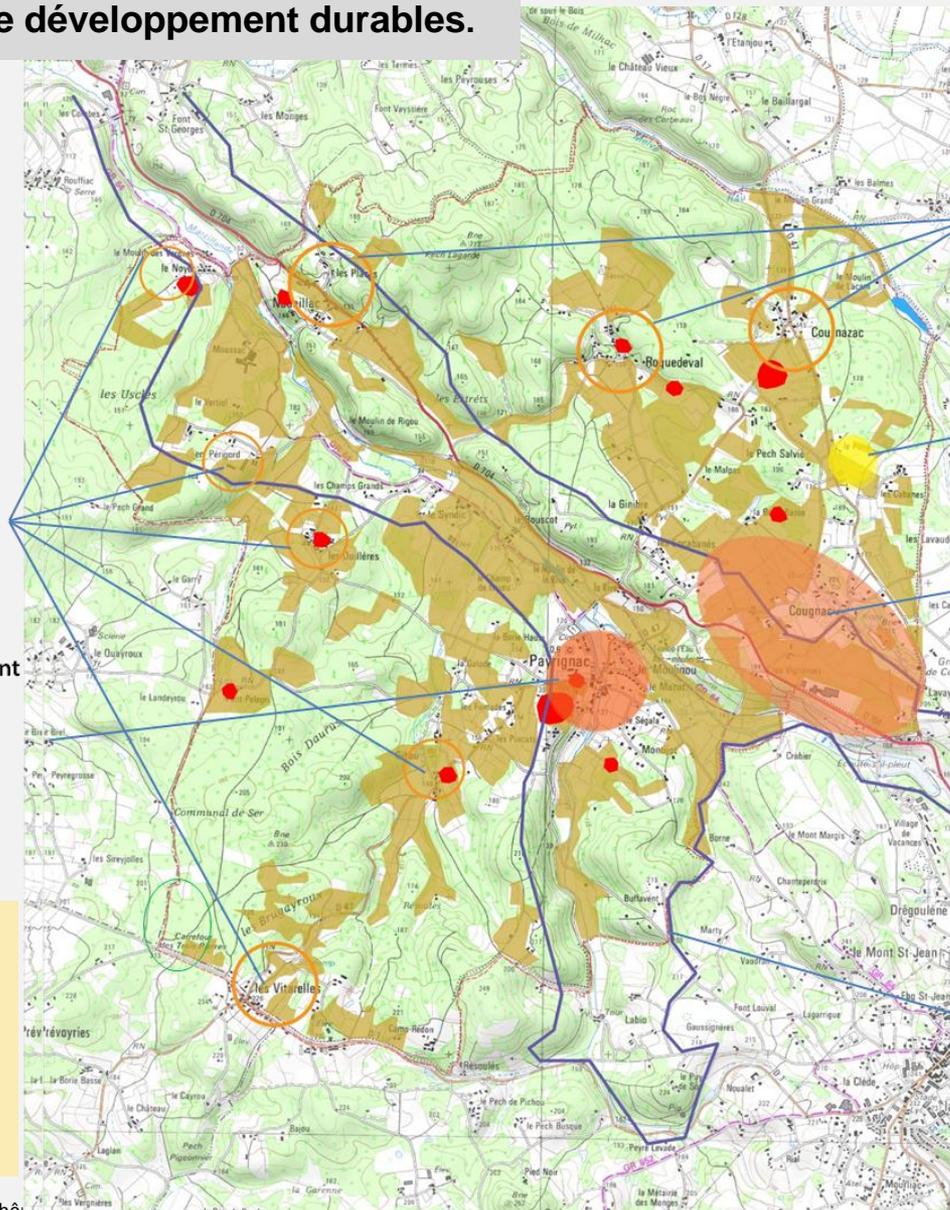
III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

le projet d'aménagement et de développement durables.

P.A.D.D.

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

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



conforter l'identité des hameaux
Nadaillac, Roqueval, Cougnac

restructurer des secteurs d'habitat récent
Le Périé

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

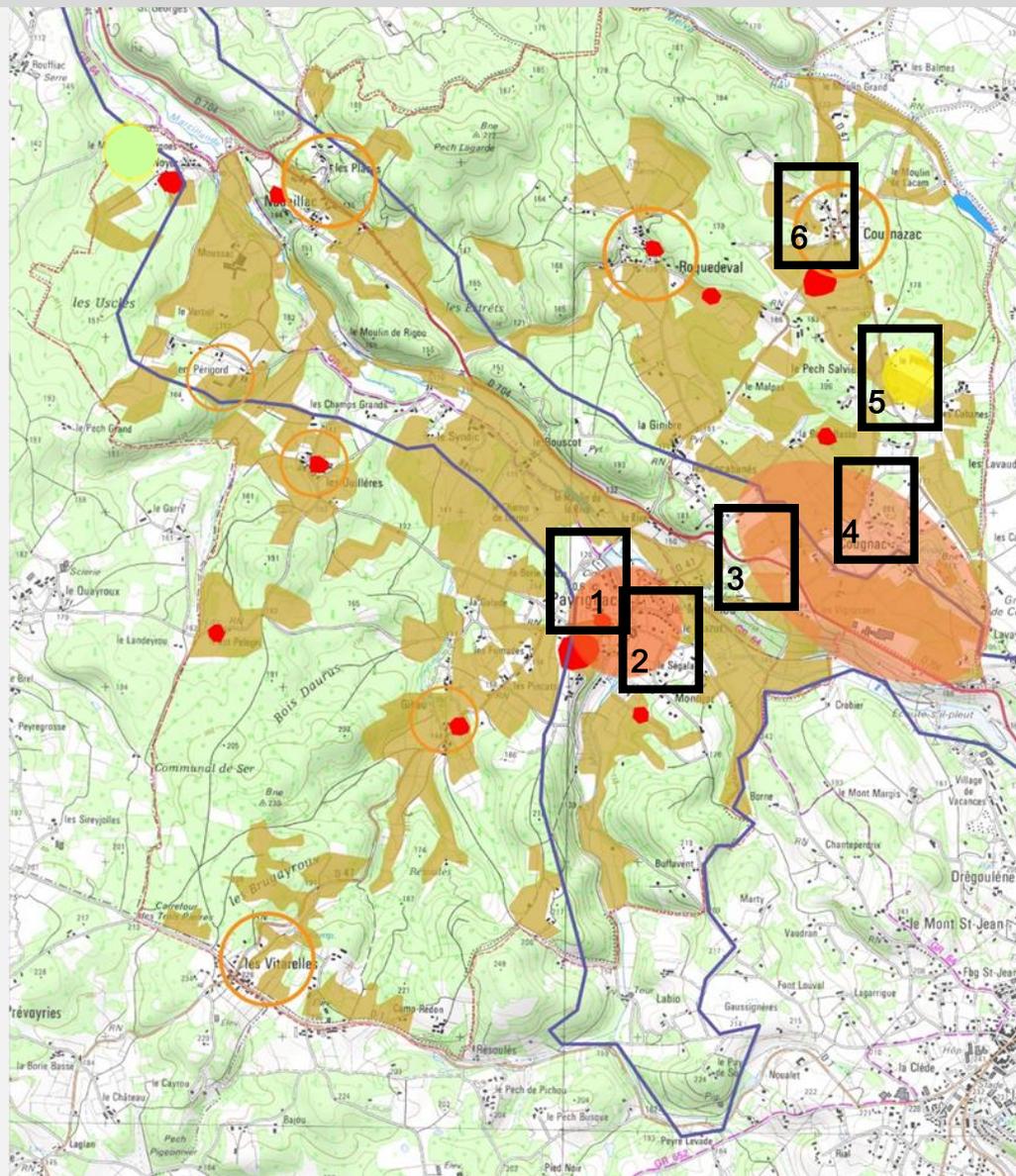
protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:

- valorisation de la vallée limite du site inscrit
- siège d'exploitation agricole
- secteurs agricoles
- forêt des Vitarelles

les objectifs du PADD pour les dix prochaines années:
.135 habitants supplémentaires
.environ 61 logements créés
.environ 10 ha consommés

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation



conforter l'identité
des hameaux
6. Cournazac

restructurer des secteurs
d'habitat récent:
5. le Périé

préserver le développement
futur du secteur de Cognac:
3. Cognac-les Coumarades
4. Cognac

structurer le développement
récent du bourg :

- 1. la Borie-le Champ
à l'Est
à l'Ouest
- 2. le Ségala
à l'Est
à l'Ouest

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

le règlement: les pièces écrites

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

Les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie:

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.

L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

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

Un des volumes bâti au moins sera implanté:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives.

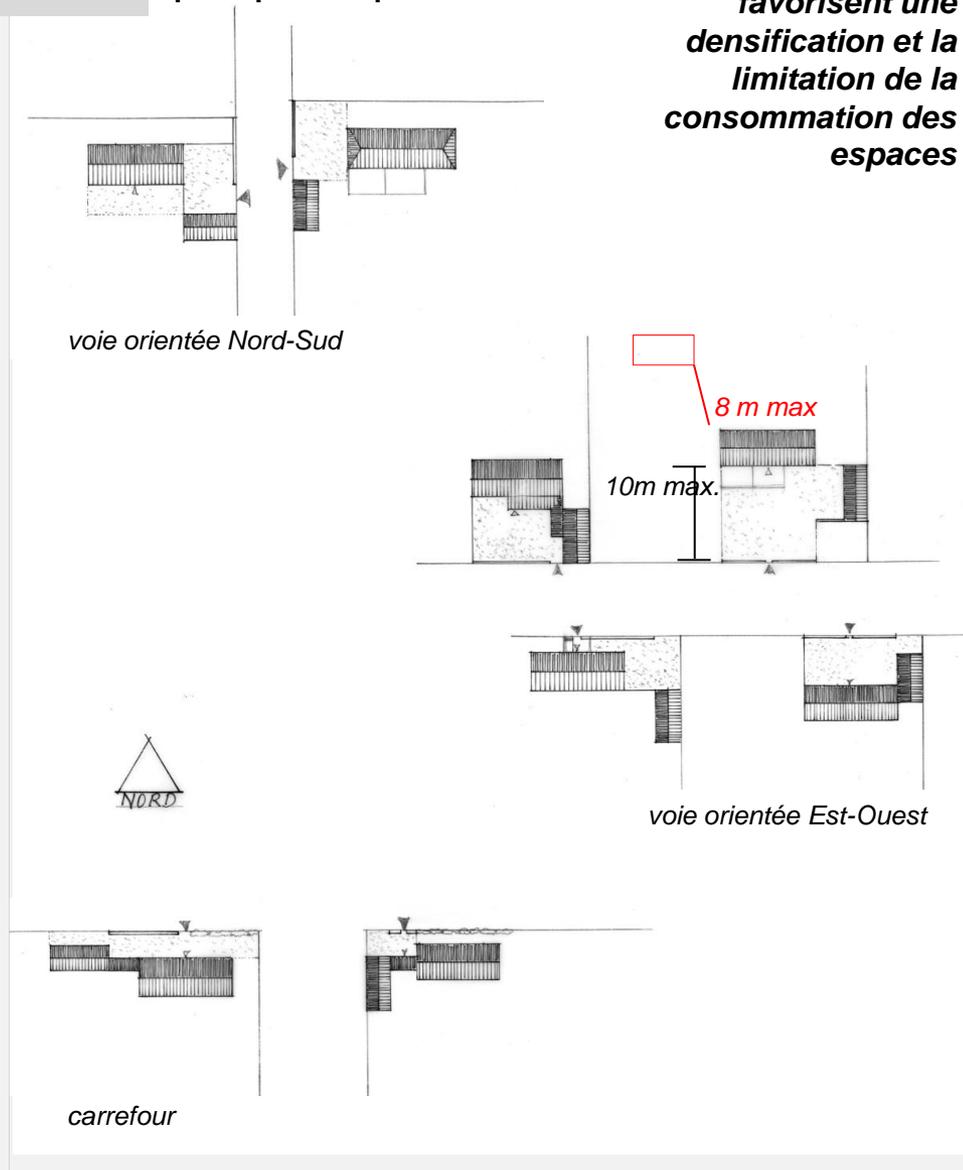
article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent et présentant une distance maximum de 8 mètres entre les constructions.

(par exemple façades parallèles ou perpendiculaires entre eux)

principes d'implantation du bâti

dispositions qui favorisent une densification et la limitation de la consommation des espaces



III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

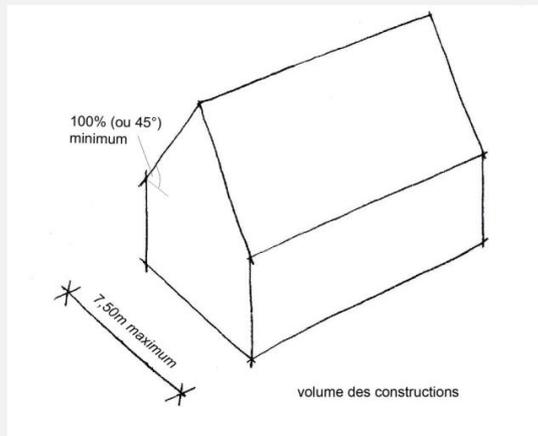
le règlement: les pièces écrites

articles 9 ,10 et 11:
règles minimales communes à toutes les zones

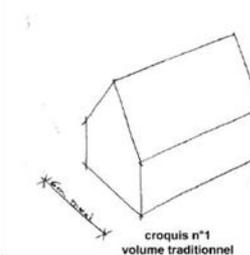
-une **volumétrie compacte** pour le corps principal
construction rectangulaire sur deux niveaux (ou combles aménagés)
et orientée pour offrir une façade sud (SSE à SSW) bénéficiant du maximum des surfaces vitrées.

-**des annexes** qui s'organisent autour d'un espace d'entrée ou de cour.

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



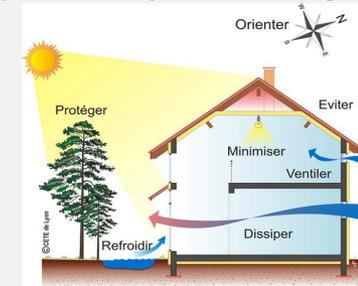
assurer une continuité architecturale,



Des volumes bâtis de proportions identiques :

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

prendre en compte les objectifs énergétiques.



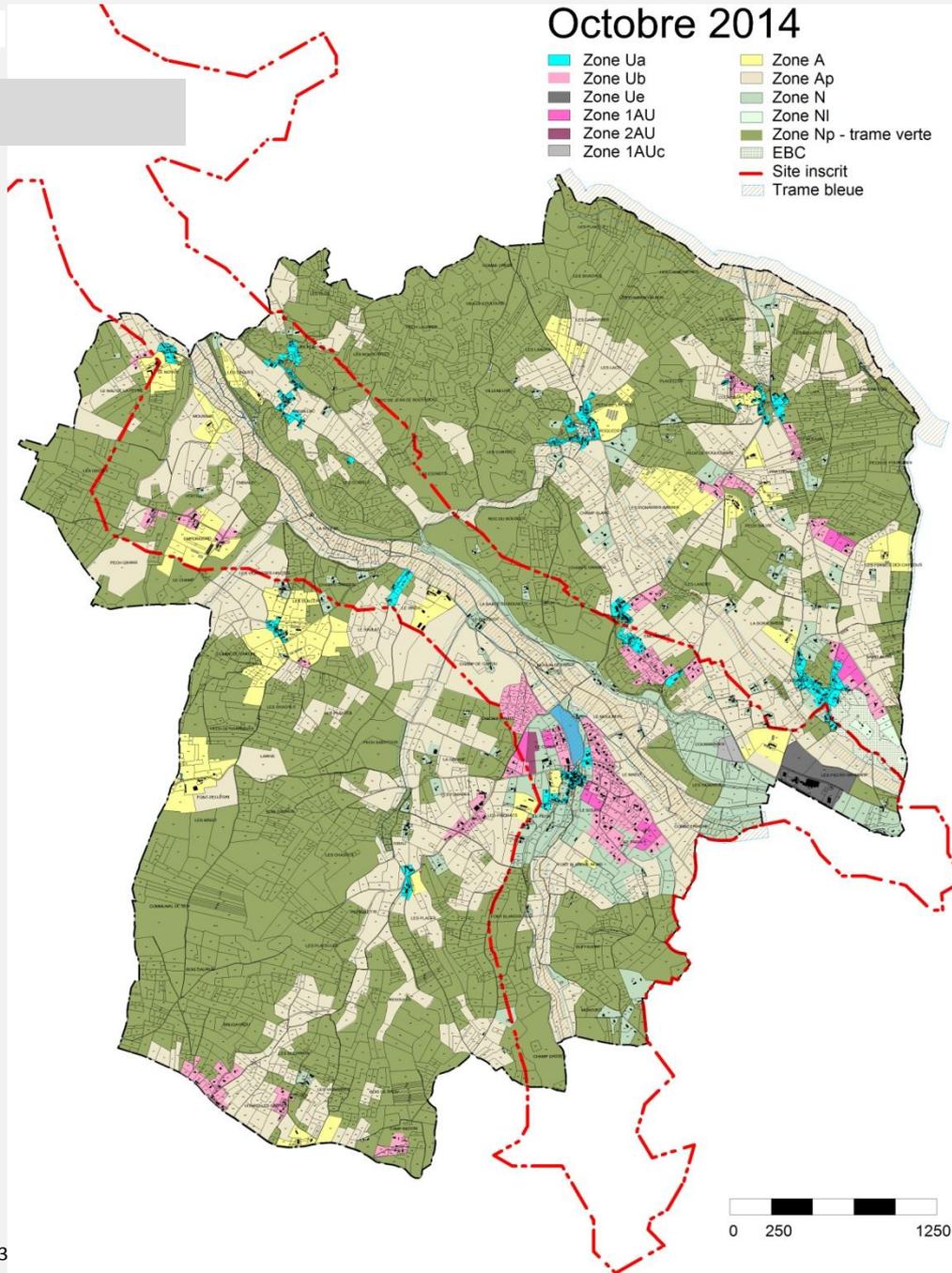
III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

Octobre 2014

le règlement: le document graphique

- Zone Ua
- Zone Ub
- Zone Ue
- Zone 1AU
- Zone 2AU
- Zone 1AUc
- Zone A
- Zone Ap
- Zone N
- Zone N/
- Zone Np - trame verte
- EBC
- Site inscrit
- Trame bleue

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



III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

.le règlement

les zones naturelles et forestières

-secteur Np : les ensembles boisés de la commune.

Toutes les constructions y sont interdites.

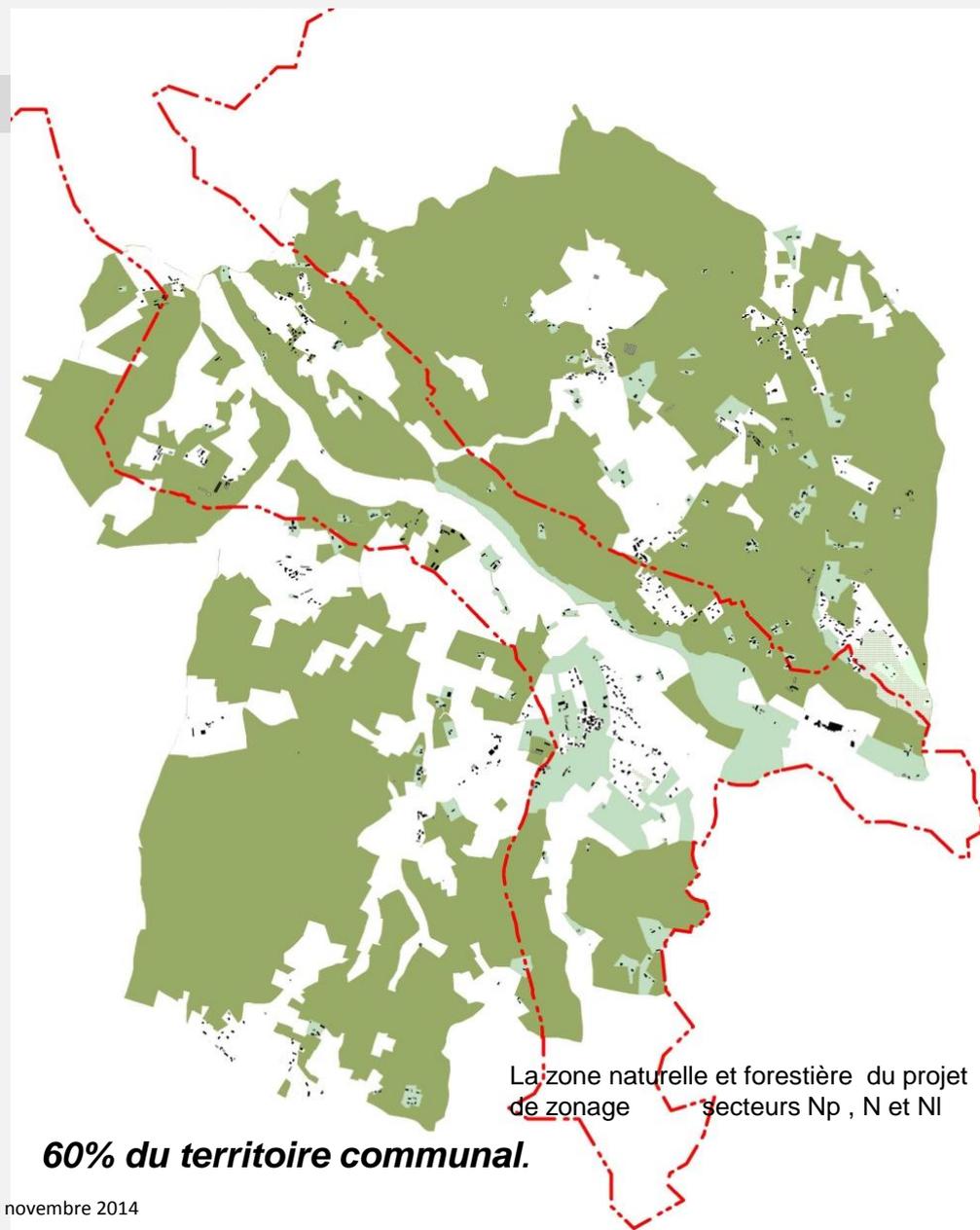
Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé.

-secteur N formant clairières autour des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire,.

Les extensions d'habitation sont autorisées.

Les changements d'affectation n'y sont pas autorisés.

- secteur N/: parking en lien avec l'activité de tourisme des grottes de Cougnac,



III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

.le règlement

les zones agricoles

diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA.

3 grands enjeux identifiés :

- parcelles équipées irrigation,
- parcelles d'épandage,
- parcelles labourées.

et les sièges d'exploitation .

-secteur Ap: fort potentiel agronomique.

Toutes constructions y sont interdites.

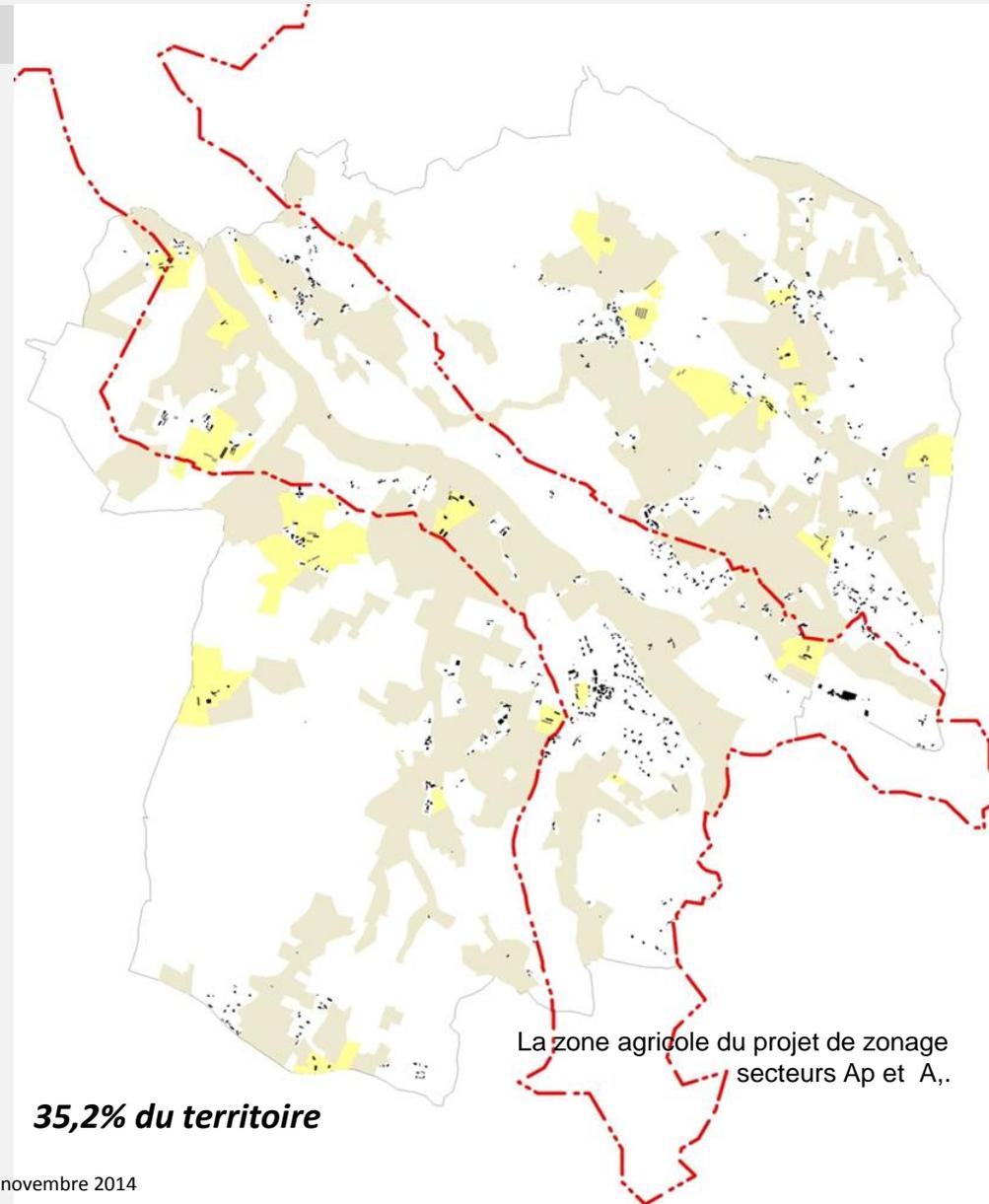
Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées.

Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé. Des abris légers pour animaux sont admis sous réserve

-secteur A: sièges des exploitations agricoles,

Seules les constructions à usage agricole sont autorisées. Le changement de destination des bâtiments à usage agricole n'y est pas accepté.

Les constructions et extensions d'habitations strictement liées à l'activité agricole sont autorisées.



35,2% du territoire

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

.le règlement

les zones urbaines et à urbaniser

-secteur Ua:

hameaux traditionnels de la commune,

-secteur Ub:

développement urbain du 20^e siècle, et notamment d'anciennes zones Nb du POS

-secteur Ue:

le projet d'écopôle de Cougnac, porté par la communauté de communes, règlement précisant la qualité environnementale.

-six zones 1AU

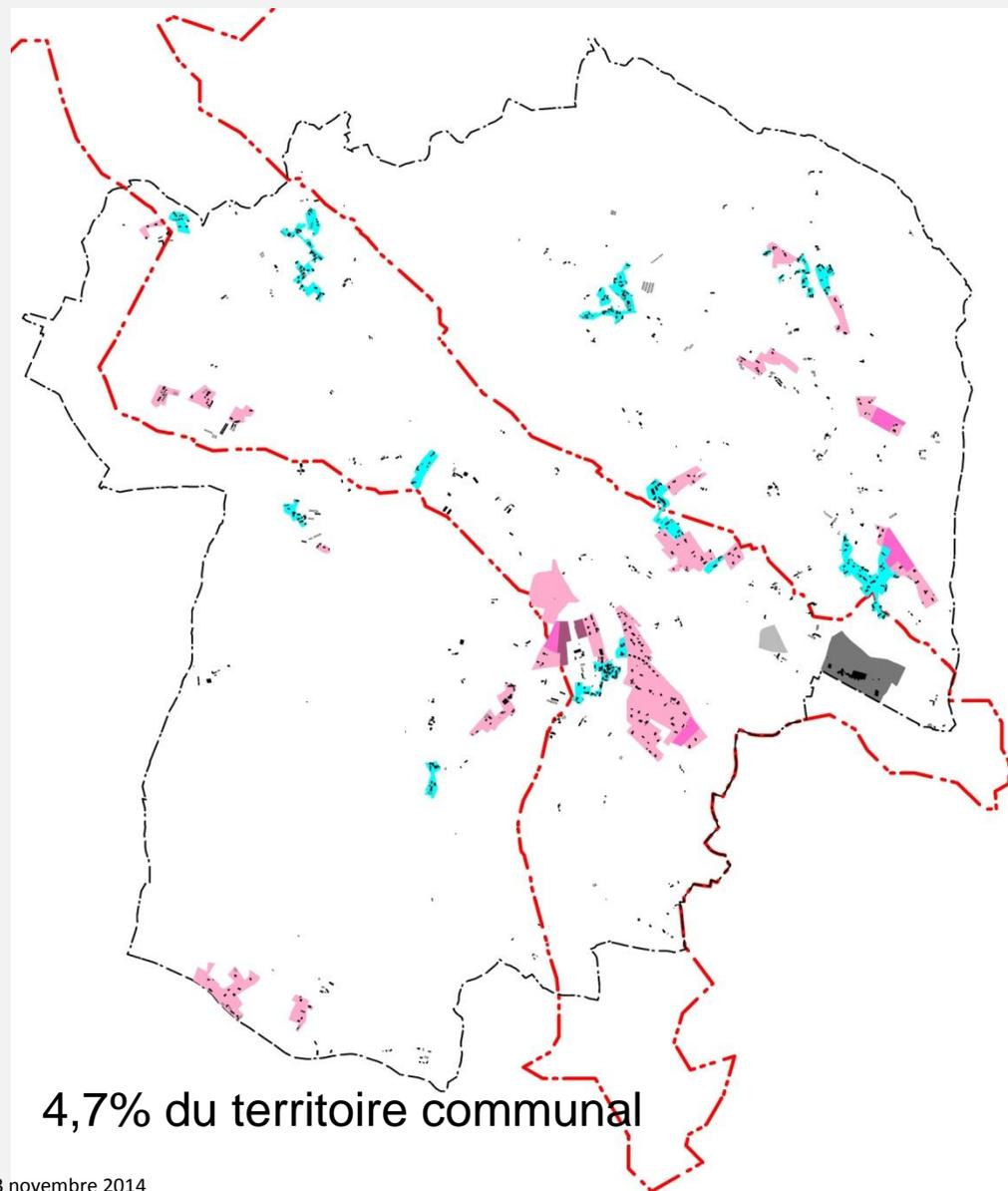
ouvertes à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

zone 1AUc :

vocation commerciale sur le RD, intercommunalité

-une zone AU 2 fermée

révision du PLU



IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU

au regard du PADD

		Ua	Ub	1AU	total
restructurer le bourg en nbr d'habitations					
	le bourg		4		4
	la Borie			5	5
	la Borie Hte		25		25
	le Ségala		5	4	9
les secteurs d'habitat récent					
	Cognac		2	7	9
	le Périé		1	4	5
	les Encabanes		8		8
conforter l'identité des hameaux					
Est	Cournazac		4	2	6
	Roquedeval				0
	Nadaillac				0
	Pech Salvié		1		1
Ouest	le Noyer		1		1
	le Syndic	1			1
	Empérigord		2		2
	les Oulières		1		1
	les Vitarelles		4		4
	Gibau les Pincats		1		1
			1	59	22
2,2 hab/log 1500 m²/parcelle		2,2	129,8	48,4	180,4
		1 500	88 500	33 000	123 000

*document de travail
à préciser*

**objectifs du PADD
environ 61 logts**

**135 hab
10 ha**

IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU

bilan de la consommation d'espace agricole

le projet de PLU

4,7% : zones urbaines et à urbaniser
 95,3% : zones naturelle forestière et agricole
 dont 85% au titre des continuités écologiques

les surfaces urbanisables par rapport à l'ancien POS

POS			projet de PLU			évolution
	en ha	%		en ha	%	en ha
U	41,0	1,9%	Ua-Ub	82,1	3,8%	41,0
Ue-NAe	10,0	0,5%	Uc-Ue	11,8	0,6%	1,8
NA	11,0	0,5%	AU1-AU2	8,1	0,4%	- 2,9
NB	133,0	6,1%				-133,0
NC	1016,0	47,0%	Ap-A	762,4	35,2%	-253,6
ND	953,0	44,0%	Np-N-NI	1299,7	60,1%	346,7

consommation de l'espace agricole

-les dix dernières années:

30 hectares.

1,4% du territoire communal

-projet de PLU, dix prochaines années:

10 hectares

0,45% du territoire communal

**réduction de 93 hectares (4,3% du territoire communal)
 des zones potentiellement constructibles du POS
 au profit des zones naturelles N.**

calendrier prévisionnel

étapes de l'élaboration du PLU	personnes publiques associées	réunions publiques
1: diagnostic	27 janvier 2011	13 mars 2011
2 : projet de développement et d'aménagement durable	3 mai 2012 *13 novembre 2012	28 juin 2012
conseil municipal : débat sur le PADD		7 mars 2013
3: orientations d'aménagement	18 juin 2013	16 juillet 2013
4 : élaboration du dossier de PLU	25 février 2014	
5: mise au point du projet de PLU	3 octobre 2014	13 novembre 2014
conseil municipal : arrêt du PLU		décembre 2014
6 : avis des personnes publiques associées et enquête publique.	avis des services 3 mois janvier -fin mars	enquête publique + 1 mois avril-mai 2015
7 : bilan de l'avis des services et de l'enquête publique.		
conseil municipal: approbation PLU		mai 2015
contrôle de légalité préfecture	1 mois	

** et 2 réunions spécifiques secteur de Cougnac 5 et 22 octobre 2012.*