

# Département du Lot

## COMMUNE DE PAYRAC

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



## Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1

Projet de PLU arrêté :

Enquête publique :

Approbation :

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE.....</b>	<b>6</b>
<b>I. PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>8</b>
1. Situation géographique.....	8
2. Caractéristiques historiques de la commune .....	8
3. Contexte intercommunal de la commune.....	9
<b>II. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES .....</b>	<b>12</b>
1. Les entités paysagères .....	12
2. La traversée de Payrac par la route départementale 820 .....	18
3. Les points de vue à protéger.....	22
<b>III. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES .....</b>	<b>30</b>
1. La population de Payrac .....	30
2. Le parc de logements.....	38
<b>IV. L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....</b>	<b>44</b>
1. Les aires d'influence .....	44
2. Les commerces, les services, l'artisanat et le tourisme .....	44
3. L'agriculture.....	47
4. Les équipements publics et les déplacements .....	57
5. La voirie .....	61
<b>V. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE URBAINE DE LA COMMUNE</b>	<b>63</b>
1. Le bourg de Payrac.....	63
2. Les hameaux ruraux de caractère .....	67
3. Les constructions récentes.....	70
<b>CHAPITRE II ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>73</b>
<b>I. IDENTIFICATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>74</b>
1. Géologie et pédologie.....	74
2. Hydrographie.....	78
3. Site d'intérêt environnemental .....	79
<b>II. LES CONTRAINTES DE LA COMMUNE.....</b>	<b>82</b>
1. Les éléments physiques .....	82
2. Les éléments réglementaires .....	87
3. Les servitudes .....	87
4. Les réseaux .....	87

<b>CHAPITRE III JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....</b>	<b>93</b>
<b>I. LES MOTIFS DU P.A.D.D .....</b>	<b>94</b>
<b>II. CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES.....</b>	<b>95</b>
1. Les zones urbaines .....	95
2. Les zones à urbaniser .....	109
3. Les zones agricoles.....	112
4. Les zones naturelles .....	113
<b>III. AUTRES LIMITATIONS .....</b>	<b>115</b>
1. Les emplacements réservés .....	115
2. Les zones à risque .....	116
3. Les espaces boisés classés.....	116
4. L'évolution du bâti diffus .....	116
<b>IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....</b>	<b>131</b>
1. La zone U .....	131
2. Les zones AU .....	134
3. Les zones AUo .....	136
4. Les zones A .....	137
5. La zone N .....	139
<b>CHAPITRE IV INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>140</b>
<b>I. EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES.....</b>	<b>141</b>
1. Les zones urbaines .....	141
2. Les zones à urbaniser .....	143
3. Les zones agricoles.....	144
4. Les zones naturelles .....	144
<b>II. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>145</b>

## PREAMBULE

Depuis la loi d'Orientation Foncière de 1967, le pouvoir a été donné aux communes de prendre en main le contrôle de leur urbanisation à travers l'élaboration d'un document d'urbanisme opposable au tiers : le Plan d'Occupation des Sols (POS). Cependant pour de nombreuses communes sans véritables enjeux urbanistiques, mais aussi sans moyens, ce furent les lois de décentralisation de Gaston Deferre de 1982 et 1983 qui simplifièrent la démarche.

Courant 2001, la commune de Payrac a entrepris la réalisation d'une étude « cœur de village » qui propose des actions sur les espaces publics et le bâti du bourg. Aujourd'hui, la municipalité souhaite prolonger cette réflexion. C'est pourquoi le 22 juillet 2005, le conseil municipal a délibéré pour prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, la commune souhaite approfondir la réflexion notamment sur :

- la mise en œuvre des préconisations de l'étude cœur de village, notamment en ce qui concerne les modalités d'extension du bourg ;
- l'opportunité de l'urbanisation de sites nouveaux tels Flagel, Magis et La Castagnol et les modalités de ces urbanisations.

La commune de Payrac ne possédait pas de document d'urbanisme pour gérer le développement de son territoire. Elle était régie par le règlement national d'urbanisme.

Il s'est avéré nécessaire pour le conseil Municipal de se doter d'un outil compatible avec les lois d'aménagement. Le PLU, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), permettra à la commune d'élaborer une stratégie de développement cohérent et une meilleure qualité de vie.

Ce document lui permettra de se mettre en accord avec la loi SRU et avec les principes que celle-ci instaure quant à la gestion des territoires, et d'autre part, de penser et de mettre en place une stratégie de développement conciliant les objectifs municipaux avec ceux prônés par la loi SRU et repris par la loi UH.

La loi SRU s'inscrit dans la continuité de la loi Voynet sur l'aménagement du territoire et de la loi « Chevènement » sur l'intercommunalité, à partir de trois principes :

☞ **L'exigence de solidarité pour assurer** un développement cohérent du territoire ; **engager** des actions fortes de renouvellement urbain ; **assurer** la mixité sociale dans des villes plus équilibrées.

☞ **Le développement durable et la qualité de la vie pour : développer** des villes en harmonie avec les territoires qui les entourent ; **intégrer** dans le développement économique et les choix d'urbanisation des enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement ; donner une priorité aux transports collectifs.

☞ **La démocratie et la décentralisation : rendre** le droit plus lisible en simplifiant les règles d'urbanisme et en privilégiant le débat public ; **clarifier** les responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités locales.

Le PLU comprend 4 documents, que sont le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement et les documents graphiques.

**Le rapport de présentation**

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comprend quatre parties :

- Le diagnostic urbain permet d'apprécier les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.
- L'état initial de l'environnement met en évidence les principaux enjeux de l'urbanisme de la commune.
- La présentation et la définition des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable, des motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement, de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme, ainsi que la justification des zones en attente.
- Enfin, évalue les incidences et les orientations du P.A.D.D sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)**

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Les orientations d'aménagement du P.A.D.D peuvent porter sur des zones à urbaniser ouvertes ou pour des quartiers ou des secteurs à restructurer. Dans ce cas, les thèmes abordés peuvent être très divers : développement ou préservation des centres-villes, aménagement des entrées de villes...

Les idées force exposées dans le P.A.D.D devront être conformes aux principes de la loi SRU, dont l'objectif est le développement durable : *« un développement qui tient compte des besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures »*.

**Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :**

☞ « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

☞ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

☞ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Compte tenu des grandes orientations qui ont pu être dégagées et les souhaits de l'équipe municipale, le P.A.D.D de la commune devra porter sur l'enjeu d'aménagement principal suivant :

**Maîtriser le développement de la commune tout en conservant la qualité de vie, la qualité des paysages et les traditions rurales.**

**Enfin, le règlement et les documents graphiques comprennent :**

- ☞ La délimitation des zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N), le territoire communal dans son ensemble étant couvert par le zonage,
- ☞ La définition des règles qui s'imposent aux constructeurs,
- ☞ La délimitation de certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés, secteurs à risques...

Le PLU est également accompagné d'annexes, qui fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations (notamment les servitudes d'utilité publique).

## **CHAPITRE I**

---

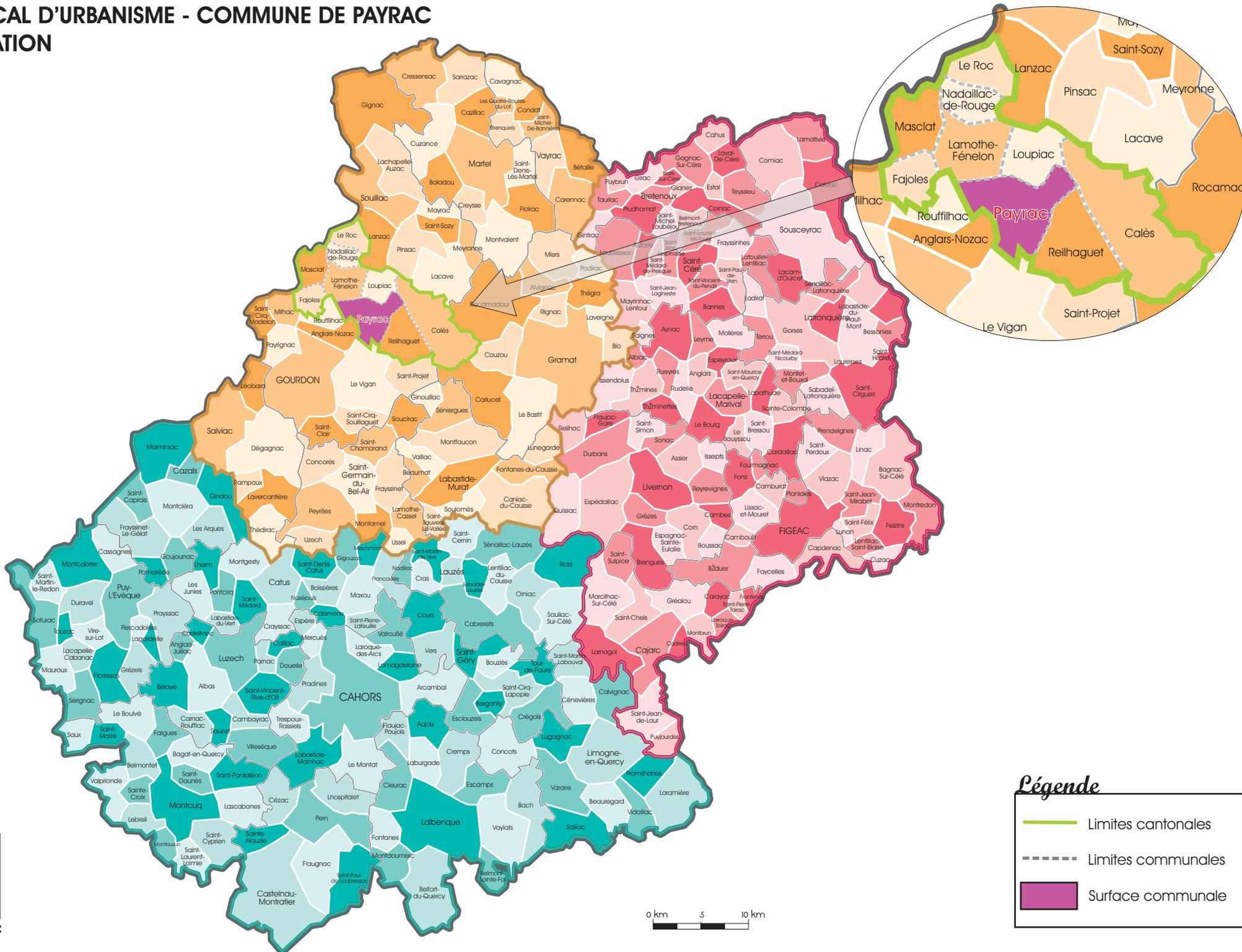
### **DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE**

### **L'ETAT INITIAL DU SITE**

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC

## LOCALISATION



**Légende**

- Limites cantonales
- Limites communales
- Surface communale



## **I. PRESENTATION GENERALE**

### **1. Situation géographique**

Payrac est le chef-lieu d'un petit canton situé au Nord-Ouest du département du Lot. La commune est située sur le Causse Payracois, entre la Bouriane, la vallée de la Dordogne et le Causse de Gramat. Le centre bourg de Payrac est distant de 13 km du pôle économique de Gourdon et de 15 km de celui de Souillac.

Huit communes sur les neuf que compte le canton de Payrac se sont regroupées au sein de la communauté de communes de la Haute-Bouriane.

La commune fait partie de la région naturelle de la Bouriane, fédérée en Pays depuis plusieurs années.

Le territoire communal s'étend sur 1 949 hectares et compte au dernier recensement, à savoir l'enquête annuelle de recensement de 2006, 626 habitants.

### **2. Caractéristiques historiques de la commune**

Payrac, qui tire son nom de l'occitan « Peyro » qui signifie « pierres », était déjà un bourg important lors de la paix romaine. L'écrit le plus ancien mentionnant le village remonte au X<sup>ème</sup> siècle. Les terribles campagnes militaires, pillages et destructions de la guerre de Cent Ans, ainsi que la peste de 1347 éprouvent la population, si bien que la région finit presque inhabitée. De nombreux paysans limousins, auvergnats, viennent alors repeupler le bourg, sous l'impulsion des seigneurs locaux. Après de nouveaux ravages apportés par les guerres de religion (500 morts à Payrac en 1589 dans l'armée protestante), Payrac, qui a de tout temps profité de son emplacement privilégié sur l'axe Paris-Toulouse, connaît un renouveau économique qui en fait une ville riche et prospère. Malheureusement, la Révolution Industrielle laisse de côté Payrac, qui perdra plus de la moitié de sa population en un siècle.

A l'époque féodale, Payrac appartenait aux seigneurs de Gourdon, ville fortifiée qui reste encore la capitale de la Bouriane. Vers 1279, Payrac devint propriété de la famille VERNEUIL, et il le resta pendant 500 ans environ. C'est à cette époque, au 13<sup>ème</sup>/14<sup>ème</sup> siècle que le château, dont il ne reste que la grosse tour féodale fut construit.

Au cours de la guerre de 100 ans, la population fut pratiquement exterminée ; la région fut donc ensuite repeuplée à partir des régions avoisinantes.

Au 16<sup>ème</sup>, Payrac souffrit des guerres de religion. Suite à une défaite en 1580 à Rocamadour les protestants se réfugièrent dans l'église et dans le château de Payrac, lequel fut incendié et les protestants exterminés.

A partir de la Renaissance, Payrac prit de l'importance en tant que centre postal et relais d'étape. Le courrier en provenance des grandes villes de France y fut déposé pour être réexpédié dans toute la région. La vie devint plus ordonnée et plus prospère. La notoriété du village dans le domaine des foires et marchés augmenta, et couvrit rapidement une zone très

étendue. Les archives montrent que d'énormes quantités de grains et de bétails furent vendues sur les marchés pendant cette période.

La révolution de 1789 engendra le dépeuplement de Payrac. En effet, la population actuelle, d'environ 600 habitants, ne représente qu'un tiers de celle de 1789.

Vint ensuite l'ouverture, sous le règne de Napoléon, d'une voie impériale traversant Payrac pour relier Paris à Toulouse (l'actuelle RD 820) puis l'avènement du chemin de fer transportant les marchandises plus vite et plus loin qui diminuèrent le rôle prépondérant de plaque commerciale qu'était devenue Payrac.

La révolution industrielle accentua ainsi le mouvement de dépeuplement et la disparition de l'artisanat local. Malgré ces pertes de population, le village réussit à conserver une communauté relativement prospère, et demeure un centre administratif.

A ce jour, l'offre en matière de services commerciaux et administratifs est bien en place et parfaitement actualisée aux exigences du moment.

Le grand attrait du village est sans doute sa situation car il est entouré de sites remarquables tels que Rocamadour ou Padirac<sup>1</sup>.

De ce passé si riche, on trouve quelques bâtiments, dont le château, avec sa grosse tour ronde du XVI<sup>ème</sup> siècle. Elle comporte deux étages sur une salle voûtée en demi-sous-sol. Des meurtrières la percent, permettant l'usage d'une petite artillerie.

L'église romane, mal entretenue, fut détruite en 1899. La nouvelle église, terminée en 1901, est une construction étonnante, d'une réelle beauté. Moderne, mais inspirée de styles antiques, elle possède de magnifiques vitraux.

Enfin, le long de l'ancienne « route royale », aujourd'hui RD 820, ainsi que dans le vieux village, quelques grandes maisons bourgeoises du XIX<sup>ème</sup>, des bâtisses du XVIII<sup>ème</sup> rendent ce bourg très pittoresque.

### **3. Contexte intercommunal de la commune**

La commune de Payrac fait partie de la communauté de communes de la Haute-Bouriane créée le 20 décembre 2002. La commune est également incluse dans le périmètre de la région naturelle de la Bouriane, fédérée en Pays depuis plusieurs années.

La communauté de communes est le fruit de l'engagement de 12 communes (Anglar-Nozac, Calès, Fajoles, Lamothe-Fénelon, Loupiac, Masclat, Milhac, Nadaillac-de-Rouge, Payrac, Reilhaguet, Rouffilhac, Le Vigan) qui ont fait le choix de travailler ensemble dans des projets communs pour dynamiser l'économie, les espaces et les services publics et favoriser un développement harmonieux du territoire intercommunal.

La communauté de communes exerce de plein droit et à la place des communes les compétences suivantes :

---

<sup>1</sup> Données transmises par la commune.

➤ **Les compétences obligatoires**

- L'Aménagement de l'Espace Communautaire
- Développement Economique : extension de la zone d'activités des Millepoises du Vigan

➤ **Les compétences facultatives**

- Protection de l'environnement
- Voirie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Action sociale

A noter également que la commune fait partie de la région naturelle de la Bouriane, fédérée en Pays depuis plusieurs années.

### *Synthèse*

*Payrac est le chef-lieu d'un petit canton situé au Nord-Ouest du département du Lot. La commune appartient à la communauté de communes de la Haute-Bouriane.*

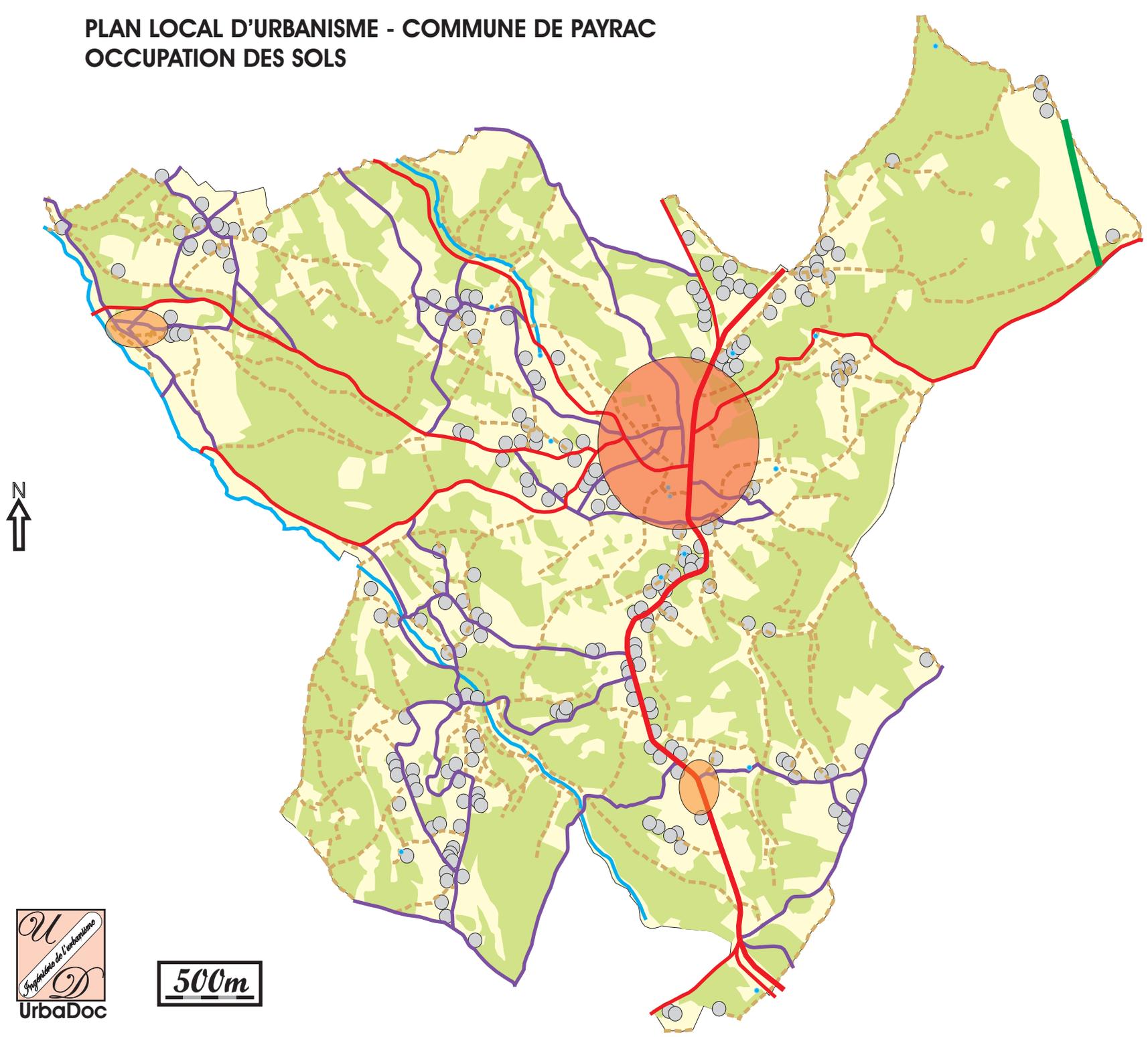
*Elle est située sur le Causse Payracois, entre Bouriane, la vallée de la Dordogne et le Causse de Gramat.*

*Son développement est attesté depuis le X<sup>ème</sup> siècle. Il subsiste, sur le territoire communal, des vestiges médiévaux tant au niveau du centre-bourg que du hameau de Camy, davantage excentré et rattaché à la commune plus tardivement.*

*La réflexion de la commune qui déterminera les objectifs du PADD devra nécessairement tenir compte des traces de ce patrimoine historique qui sont à protéger et valoriser.*

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC

## OCCUPATION DES SOLS



**Légende**

- Cours d'eau
- Autoroute
- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies tertiaires
- Surfaces agricoles
- Surfaces boisées
- Bourg centre
- Hameaux
- Surfaces bâties
- Sources, réservoirs

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et de relevés terrain



500m

## II. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

### 1. Les entités paysagères

**Paysage** : le terme évoque « la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel (c'est-à-dire peu modifié par l'homme) représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations<sup>2</sup>.

Elément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique, avec le tourisme notamment. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun (*Convention européenne du paysage*).

#### a. Le paysage de Payrac

Le paysage communal est défini par différents paramètres, on retrouve principalement :

- Le relief ;
- L'hydrographie ;
- L'occupation des sols ;
- L'utilisation des sols.

La commune de Payrac se situe à cheval entre les entités paysagères de la Bouriane et du Causse de Mayrinhac le Francal. Le territoire s'étend sur 1 949 hectares. Du Nord au Sud, il est allongé sur environ 8,5 km, sur la portion allant de la combe des Ardailloux jusqu'aux limites communales en direction du Pech Picat. La plus grande largeur Est-Ouest, de Serres jusqu'au Bois des Dames, s'étend sur près de 9 km.

L'altitude varie en moyenne de 125 m dans les secteurs situés en fond de combe (à l'extrémité Nord Est du territoire communal, Est du Pech Pila) à environ 364 m dans la partie la plus méridionale, au Sud de la Séguinie.

Certains versants présentent une forte instabilité (risque de mouvement de terrain) qu'il faudra prendre en compte dans la délimitation des secteurs.

---

<sup>2</sup> Source : Internet dans un article intitulé le paysage et les éoliennes.

Le village de Payrac est implanté en position de crête. Les versants non urbanisés, permettent le développement de l'agriculture, principale activité de la région, tandis que les reliefs les plus marqués sont, le plus souvent, occupés par des boisements.

Le territoire communal occupe majoritairement un espace contrasté en terme de sensibilité paysagère. Le territoire apparait, sur ses pourtours communaux, fortement cloisonné par les masses boisées, excepté sur sa partie septentrionale. Les espaces intra communaux centraux, au contraire, présentent un paysage plus ouvert avec un parcellaire agricole plus étendu. Cela se vérifie en particulier à proximité du bourg de Payrac et de la Séguinie mais également sur un cadran Nord-Est à hauteur de Campanole.

De la commune se dégagent ainsi deux types de paysages délimités sensiblement par le tracé de la route départementale 820 ; la mosaïque paysagère spécifique au pays Bourrian et les paysages de petites et moyennes vallées ponctuées de cloups constitutive en partie du Causse de Mayrinhac le Francal. Par leur intérêt et leur variété, ces entités paysagères constituent une richesse pour le territoire, contribuant à la qualité du cadre de vie et à son attrait touristique. Aussi le bourg-centre de Payrac représente une entité à part entière de par la densité et la qualité du tissu urbain qui le compose.

#### - **Le paysage de type caussenard**

Le Causse de Marinhac le Francal constitue une sous-entité du Causse Central. Au niveau du territoire communal il apparait sous une forme contrastée où alternent petites et moyennes vallées mais également de nombreux secteurs plus sauvages envahis par les bois. Il s'agit alors d'un paysage fermé, perçu lorsqu'on se situe sur une route le traversant (RD 673, etc.).

Au niveau de la végétation, la série du chêne pubescent est bien représentée, mêlée ponctuellement de hêtraie, et de charmaies en exposition nord ou dans les parties plus fraîches des dépressions karstiques ménageant parfois des milieux particulièrement frais pour le Causse.

Ces boisements constituent des ensembles naturels de qualité et permettent l'expression d'une diversité de milieux concernant la faune et la flore. Le cadran Nord-Est du territoire communal est ainsi concerné par la présence d'une ZNIEFF de type 1 sur les secteurs du Bois des Dames, de Pech Mouret et de Pech Guidon.

Le minéral constitue également une composante emblématique. Les petites corniches calcaires, la présence des constructions en pierre sèche avec notamment les traces de murets participent à cette perception privilégiée du minéral.



*L'étendue des massifs boisés confère au paysage caussenard un aspect sauvage.*

**- La Bouriane**

Elle constitue géologiquement le prolongement lotois du Périgord Noir et partage à ce titre certains de ses traits. Il s'agit d'un espace composite légèrement ondulé, permettant une succession de paysages pittoresques en grande partie sauvages. Les vues portent relativement loin et dans diverses directions sous la forme notamment de larges panoramas.

La végétation y est disparate alternant entre massifs boisés entrecoupés de landes et de vallons fertiles. En zone urbanisée, ce sont plutôt des haies issues d'une végétation spontanée qui donnent au pays une allure boisée. En outre, ces haies permettent de minimiser l'impact des constructions dans l'environnement. Les pelouses sèches forment également un des espaces naturels les plus représentatifs.

La végétation désigne précisément la nature du sol sur lequel elle pousse ; Il n'est pas rare de percevoir la silhouette de hameaux ruraux se découpant au lointain, les établissements humains étant implantés de manière privilégiée sur ces espaces lorsque la topographie le permet. Aussi la Bouriane se caractérise par la présence de l'agriculture dont les productions sont dévolues pour l'essentiel à l'élevage.



*Vue typique du pays Bourian: large amplitude, paysage mollement ondulé et diversité des couvertures végétales*

**- Le bourg-centre de Payrac**

A lui seul, il constitue une unité paysagère dense et homogène, d'autant plus qu'il est installé en position dominante par rapport au paysage environnant. Le bourg concentre un bâti de grande qualité organisé autour d'une trame viaire intéressante (rues, ruelles, placettes...).

Le centre historique est parfaitement identifiable et résulte d'un réseau de rues étroites dessiné par des alignements de bâti. L'église paroissiale du 19<sup>ème</sup> siècle, constitue un référent identitaire fort et un repère évident en terme de morphologie urbaine, la plupart des chemins et voies de desserte du bourg divergeant à partir de cet édifice. Le château, positionné en retrait, au sud du centre historique, participe pleinement à la qualité et à l'intérêt du site.

D'un point de vue paysager et des ambiances qui en résultent, il en ressort une forte minéralité liée à la masse bâtie des constructions délimitées par un maillage de



muret, ainsi qu'au tissu urbain resserré au niveau du centre historique. Néanmoins, la présence de places, même résiduelles, assure une certaine respiration.

Quelques alignements de platane et l'existence de jardins privatifs permettent de créer une trame végétale. En outre les visibilitées en sortie du bourg ménagent des échappées intéressantes sur la campagne environnante, notamment au nord en direction de la Combe des Ardailloux.

Le schéma ci-dessous, permet d'illustrer de manière succincte l'agencement des différentes entités paysagères en fonction des grandes lignes structurantes (pechs, combes, terrains de moindre déclivité représentés en blanc et apte à l'activité agricole), telles qu'elles se présentent sur le territoire communal.



Payrac se distingue par une situation en interface entre la Bouriane et le Causse de Mayrinhac de Francal, mêlant de fait diverses entités fortes : les terrains de couleur ocre, les formes arrondies des collines et les clairières du pays Bourian d'une part, et, d'autre part, dans les

combes et les versants à l'Est notamment, des paysages du causse central de Mayrinhac le Francal, plus précisément de la frange de combes et de moyennes et petites vallées<sup>3</sup>. Ces deux ambiances renforcent l'intérêt paysager de la commune.

Suivant cette configuration, le milieu naturel se caractérise par une topographie chahutée mêlant micro-reliefs et replis bien plus prononcés, entaillés par de larges combes. Les lignes de crête structurent grandement le territoire en créant soit des isolats boisés peu propices à une quelconque valorisation par l'activité agricole ou bien à l'implantation d'établissements humains.

Que ce soit de l'ex RN20, du Mas de Gramat, de la voie entre la Crois Haute et les Cabres ou encore du bourg, de magnifiques perspectives se dégagent, mettant en évidence parfois de superbes silhouettes de hameaux, parfois des paysages boisés. C'est le cas de la vue panoramique sur la combe des Ardailloux et du glacis nord-ouest du village dont l'aspect naturel devra être maintenu.

La vallée du ruisseau de Tournefeuille et sa ripisylve, la combe des Ardailloux, et celle du Fond du Bois, constituent des milieux naturels de qualité et devront à ce titre être préservés afin de maintenir la biodiversité de ces vallées.

### **b. Les surfaces cultivées**

Les terres agricoles couvrent 32,6% du territoire communal soit une superficie de 707 hectares. Pour mémoire, les données moyennes départementales concernant l'étendue des surfaces destinées à l'agriculture s'élèvent à 29%.

L'agriculture, notamment dans les clairières, demeure fortement présente dans l'activité locale (polycultures, prairies, noyeraies, élevage, etc.). Au-delà de la valeur économique que cette activité représente, elle est aussi un moyen d'éviter la fermeture des espaces par la végétation et donc de valoriser les paysages qui sont le faire-valoir de ce territoire.



En outre, il convient de noter que la commune de Payrac est engagée dans des productions qualitatives de type AOC pour le bleu des Causses, le Cabécou de Rocamadour et la noix du Périgord. La présence de bâtiments d'élevage montre, également, que l'agriculture est vivante. Celle-ci ne doit pas être mise en péril par l'urbanisation dont le mitage, de plus en

<sup>3</sup> Cf., « Les sous- entités paysagères du département du Lot » - CAUE, 1997.

plus prégnant, témoigne d'une pression foncière accrue, notamment aux abords du bourg-centre de Payrac. En ce sens la promiscuité entre les bâtiments agricoles, parmi lesquels ceux destinés à l'élevage, et ceux dévolus à l'habitat dans le bourg et les noyaux constitués nécessitent de mettre en place des zones tampons en vue de restreindre la constructibilité, y compris pour les bâtiments agricoles, à proximité des futures zones urbanisées.

### c. Les espaces bâtis

Le paysage d'une commune se lit également au travers de son espace bâti. Selon une étude réalisée en liaison avec la direction de l'environnement et du paysage et la DDE, l'habitat se développe selon trois plans : le mitage de l'espace agricole ; l'extension linéaire le long des routes ; et l'extension autour des bourgs et des hameaux.

Sur le plan du bâti, la commune de Payrac est caractérisée par :

- Un bourg implanté en ligne de crête et qui s'est développé de part et d'autre de la route départementale 820 ; Si le bâti est en grande majorité relativement ancien, quelques poches d'urbanisations récentes (équipement, habitat) sont néanmoins visibles. Aussi le bourg apparaît tel un kaléidoscope dans le sens où plusieurs types de bâtiment cohabitent sans se mélanger : habitat typique des bourgs lotois bien établis au niveau du centre bourg, front urbain répondant à une architecture civile (XIX<sup>ème</sup>, XX<sup>ème</sup> siècle) de part et d'autre de la RD 820, corps de ferme et grange réhabilités, pavillon moderne à l'ouest du bourg, etc ; la juxtaposition de ces éléments renforce l'authenticité du noyau originel développé autour de l'Eglise ;
- Divers hameaux plus ou moins denses, épars sur le territoire ou bien structurés par les voies primaires de transit (RD 820, RD 36 et 129 à proximité de Payrac) ; les hameaux ruraux présentent un bâti relativement ancien avec de beaux éléments d'architecture vernaculaire. De nombreuses fermes dans le style traditionnel du pays sont également disséminées sur le territoire. Dans certains hameaux, le long Du chemin départemental 820 en particulier, on trouve également des bâtiments plus récents dotés d'une moindre qualité architecturale (la Séguinie, Bel Air, Moulin à Vent, etc.) ;
- Des constructions plus récentes répondant à des logiques individuelles (Flagel) ou bien sous forme d'opérations groupées implantées en particulier aux abords du noyau originel de Payrac (secteur de la Vaysse).



*Diversité des formes bâties : centre bourg, secteur de Flagel*

## 2. La traversée de Payrac par la route départementale 820

Sur le territoire communal, la RD 820 constitue le drain majeur en terme d'infrastructure viaire, drainant le bourg de Payrac établi sur un plateau. Il s'agit d'un axe classé à grande circulation dont le tracé épouse sensiblement une ligne de crête.

C'est également à partir cet axe que viennent se brancher nombres de route secondaire puis tertiaire de desserte en direction d'autres entités rurales plus ou moins éparses.

Cet axe de transit draine le territoire sur près de 4,8 km et permet entre autre de desservir la Séguinie, Payrac ainsi que d'autres entités diffuses. Néanmoins la RD 820 ne fait en aucun cas office de corridor urbain, le front bâti de part et d'autre étant discontinu et voué aux potentialités locales (déclivité des terrains, retrait par rapport à la voirie, situation de carrefour avec des axes de transit secondaires propices à densifier le tissu urbain, etc.).

Plusieurs séquences peuvent être analysées au regard des divers hameaux et entités bâties traversés mais également en fonction des paysages perçus : la Séguinie, Bel Air, les Pins, Payrac, la Borie de Brousse, les Roucades, etc.

En provenance de Reilhaguet et de Négrefeuille, *l'entrée sur le territoire communal* par la RD 820 s'effectue par la traversée d'un secteur méridional caractérisé par des reliefs accentués (supérieurs à 350 mètres, soit le point culminant au niveau communal), un couvert végétatif dense et une moindre présence d'établissement humain (bâti à vocation d'habitation particulièrement).

Les visibilitées de part et d'autre de la route demeurent limitées. Pourtant à la sortie de cette séquence, en direction de la Séguinie, des découvertes dans le sens Ouest-Est, se dévoilent peu à peu.



Dans un second temps la route traverse *le hameau de la Séguinie*. Malgré une apparente densité, l'urbanisation apparaît lâche ; en cause un front urbain discontinu et de faible profondeur de part et d'autre de la voirie. En outre l'orientation des façades principales des bâtiments, non mitoyens et implantés aux abords de la voie, ne s'opère pas systématiquement en fonction de cette dernière.

Le passage au niveau de Bel Air présente des caractéristiques similaires si ce n'est que l'implantation du bâti apparaît encore plus lâche avec une moindre qualité architecturale.

Sur cette séquence, la végétation est disparate, le plus souvent clairsemée, typique des couverts végétatifs inhérents aux zones de plateau. De part et d'autre de la voie, les vues sont le plus souvent ouvertes, circonscrites au lointain par les masses boisées.



*RD 820 entre la Séguinie et bel Air, ouverture Est-Ouest sur un paysage de plateau*

**Plus en aval en direction de Loupiac**, le tracé de la RD 820 épouse les courbes de niveau relatives au franchissement du Pech Le Gril. La route longe en effet le versant oriental du pech. Celui-ci, culminant à 331 mètres, constitue, au niveau communal, un des points les plus élevés.

Comme la toponymie l'indique **le lieu-dit « les Pins »** se caractérise par un couvert végétatif constitué en grande partie de résineux. Le secteur des Pins se dévoile à la sortie de Bel Air, peu avant d'arriver à Payrac, au profit du tracé de la RD 820 qui dessine à cet endroit précis un coude. Néanmoins la présence de cette masse boisée est asymétrique de part et d'autre de la voie. En effet elle prédomine nettement sur le secteur Ouest. A l'Est, la route bénéficie d'une situation de belvédère, le relief versant en effet fortement dans le sens Ouest-Est. Fort de ce positionnement et d'un cadre paysager privilégié, le camping « les Pins » s'est développé sur les versants du Pech Le Gril.

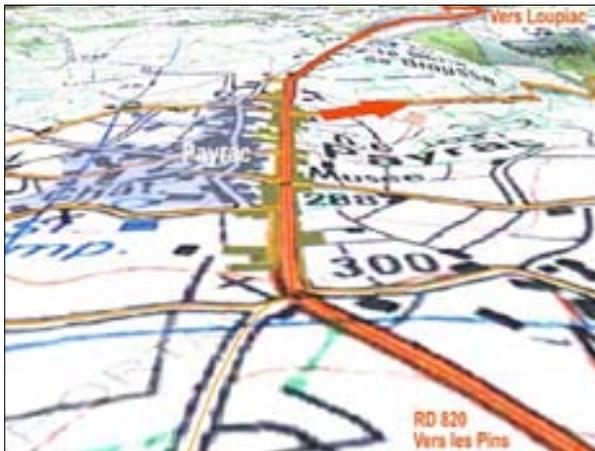
Si l'épaisseur du couvert boisé ne permet pas, dans un premier temps, de ménager, de part et d'autre de la route, des échappées visuelles de grande amplitude, il en va autrement une fois le virage négocié ; le visiteur embrasse du regard le hameau de Mazis et les extensions urbaines plus récentes à Flagel.

Sur cette portion du tracé, le bâti est implanté de manière ponctuelle, la faible densité des constructions, de part notamment la déclivité des terrains, ne permet pas la structuration d'un véritable hameau.



*RD 820 peu avant l'entrée dans le bourg de Payrac : la topographie, la visibilité limitée, le flux important des véhicules combinés avec la sortie du camping des Pins, invite les automobilistes à la prudence.*

*Dans le bourg-centre de Payrac*, la route départementale 820 se présente telle une pénétrante qui structure fortement la physionomie du village. Le bâti présente une architecture composite mêlant des bâtiments traditionnels (type 19<sup>ème</sup> siècle) et des constructions plus récentes et conventionnelles (linéaire représenté en jaune) sans comparaison avec l'esthétique spécifique au noyau villageois originel (en mauve sur le schéma). Les façades principales des bâtiments, pour la plupart mitoyens, sont agencées en fonction de la voirie. De nombreux commerces et services sont implantés tout au long de cet axe qui constitue le véritable pôle économique de la commune : station service, restaurants, bureau de poste, épicerie, pharmacie, etc.



On note également que près d'une dizaine d'axes de desserte de différents calibres viennent s'embrancher en prise directe (routes départementales, chemins vicinaux, rues, etc.) sur cette infrastructure constituant de fait un facteur accidentogène non négligeable ; la traversée de Payrac par la RD 820 bénéficie ainsi d'un traitement spécifique visant à limiter les risques (signalisation des passages piétons, limitation de la vitesse autorisée, aménagement de larges trottoirs). Nonobstant la sensation de voie de transit à forte fréquentation perdue et explique en partie un développement urbain plus en profondeur aux abords du noyau villageois voire encore plus à l'écart comme en atteste l'évolution du hameau de la Vaysse ou bien de Mazis et de Flagel.



D'un point de vue paysager, les seuls alignements de platanes ne parviennent guère à faire oublier la forte minéralité de cette traversée, en raison d'un front bâti en continu avec des tonalités de façades dans les ocre-beige. Aussi, quelques échappées visuelles se dessinent lorsque l'effet couloir, engendré par l'alignement en limite de parcelle des bâtiments, de part et d'autre de la route départementale 820, s'interrompt à la faveur du branchement d'axes de transit secondaires tels que la route départementale 673 en direction de Calès.

A la sortie de Payrac en direction de Souillac, la RD 820 reprend la physionomie d'un axe dévolu au transit. **Sur le secteur de la Borie de Brousse**, le tracé suit une ligne de partage des eaux et ménage de part et d'autre des cônes de visibilité en direction de la Combe du Fond du Bois (sens Ouest-Est) ainsi que vers la Castagnal (sens Est-Ouest). Plus au Nord, le tracé de la RD 820 est encaissé jusqu'à l'entrée dans la commune de Loupiac (chenal représenté en brun sur le plan).



### 3. Les points de vue à protéger

Le territoire communal, même s'il est en grande partie recouvert de masses boisées, présente en certains points de larges amplitudes visuelles. Ces cônes de visibilité participent à la qualité paysagère de Payrac et doivent être à ce titre préservés. Le couvert boisé présente l'avantage de camoufler certaines extensions récentes ne dénaturant ainsi que peu les hameaux ruraux traditionnels. Néanmoins, sur les secteurs de plateau et de fond de combe les nouveaux bâtiments grèvent en partie l'ambiance paysagère.

La RD 820 traverse latitudinalement le territoire communal. Son tracé, établi le plus souvent en ligne de crête (à Payrac, la Séguinie) ou bien sur les versants de reliefs prononcés (les Pins), offre en de nombreux points des perspectives visuelles intéressantes.

Ces points de vue ne sont pas uniquement ménagés à partir des reliefs les plus saillants. En effet, des échappées visuelles de grande amplitude émanent également à partir de certains secteurs implantés sur des terrains de moindre déclivité tels qu'à Campanole.

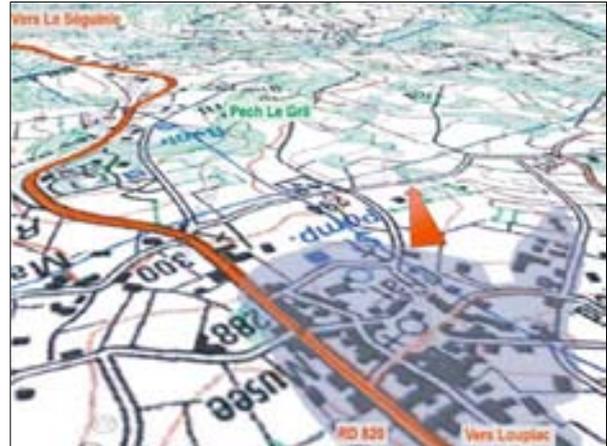
On peut identifier en particulier des vues ouvertes sur diverses entités paysagères, combes, massifs boisés, etc., préservées de toutes implantations humaines. Au contraire, certaines échappées se focalisent sur des secteurs davantage anthropisés mettant en lumière l'empreinte humaine sur l'espace approprié (terres cultivées, silhouette d'un hameau se dessinant au lointain, etc.) et permettant ainsi d'en apprécier l'impact environnemental.

#### *Les vues ménagées à partir du bourg de Payrac*

Le bourg de Payrac de par son implantation en position de crête domine la campagne lotoise et offre de nombreuses perspectives visuelles dont il faut tenir compte dans le développement urbain. En effet, ces vues sont à préserver et conditionnent ainsi grandement, en tant qu'élément discriminant, les secteurs à ouvrir ou non à l'urbanisation.



*Vue émanant de Payrac en direction de la Combe des Ardailloux*



*Vue à partir de Payrac (secteur du Château) en direction de Pech de Gril*



*Ouverture visuelle à partir de la RD 673 sur les massifs boisés de Pech Pila*

***Les visibilités ménagées en direction du bourg de Payrac***

La topographie du territoire communal permet également, à partir de larges espaces de plateau peu chahutés par les replis du relief, de dégager des points de vue en direction du centre-bourg. Ces ouvertures permettent en outre d'apprécier l'impact des extensions urbaines récentes sur le noyau villageois. Elles laissent transparaître l'image d'un hameau dont la structure originelle tend progressivement à se déliter. En cause, l'urbanisation récente, lâche, sans accord avec l'architecture traditionnelle des hameaux ruraux. Néanmoins, la silhouette de l'Eglise constitue un référent identitaire et paysager encore prégnant.



*En provenance de la RD 141, vue en direction du noyau originel de Payrac*



*Visibilité à partir de Mazis en direction de Payrac. Portée visuelle en partie grevée par un mitage important*

### ***Autres cônes de visibilité***

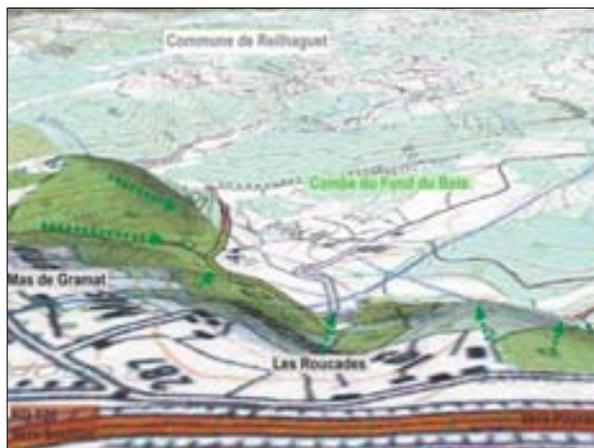
A partir des hameaux ruraux ou bien le long de la route départementale 820, de nombreuses perspectives visuelles se dégagent mettant en lumière la silhouette de masses bâties ou bien des entités paysagères de grande amplitude.



*Point de vue à partir de Mazis et Flagel, en direction des Roucaillous et du territoire communal de Reilhaguet*



*La RD 820, à la sortie des Pins, en direction de Payrac, offre une vue intéressante sur Mazis*

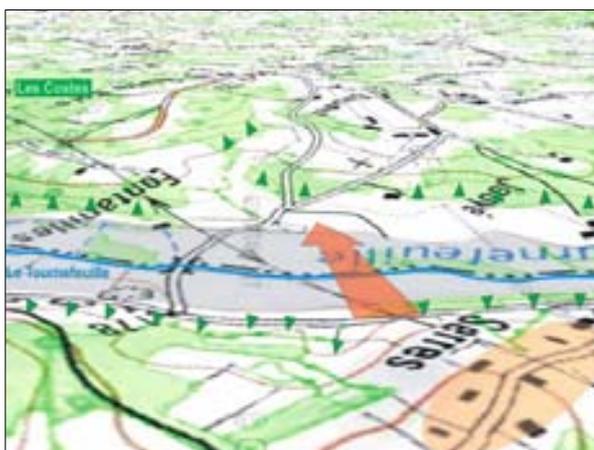


*Vue sur la Combe du Fond des Bois et la commune de Reilhaguet, à partir du Mas de Gramat*



*Vue à partir de Borie de Brousse*

*Sortie de Camy en direction de Payrac, à hauteur des Parroutous. Vue sur Pech de Lauet et la combe de Gourdon*



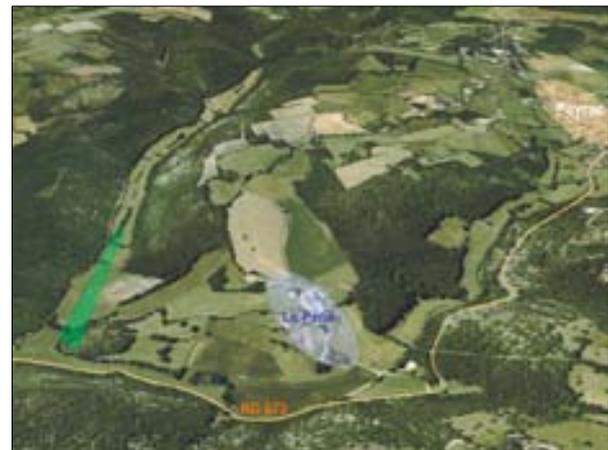
*Secteur de Serres, vue sur le repli des Costes/Combe de Sisterne, direction Rouffilhac. En milieu de plan, alignement boisé le long du ruisseau Le Tournefeuille.*



*Vue à partir de Campanole, la faible déclivité des terrains permet d'embrasser circulairement les paysages alentours*

***A ces cônes de visibilité, s'ajoutent de nombreuses vues panoramiques de grande amplitude à partir des axes primaires ou vicinaux.*** Les axes de desserte sillonnent un territoire caractérisé par une topographie quelque peu contrastée, alternant entre micro-reliefs, buttes davantage relevées et zones dépressionnaires spécifiques aux fonds de vallons.

La route départementale 673, dont le tracé borde les premiers replis annonciateurs de la présence du Pech Pilla, offre en limite communale de Calès, un point de vue saisissant sur la combe du Fond du Bois. Elle permet de distinguer notamment les mouvements de terrain qui se relèvent progressivement assurant plus en retrait le développement du bourg de Payrac sur la ligne de crête. Cet axe, en direction de Calès, se caractérise par un environnement en grande partie préservé de toute forme de construction. Seule l'exploitation agricole sur le lieu-dit du Périé pondère cette approche.



*Visibilité en direction du secteur le Périé*

En sortie du centre-bourg de Payrac, en direction du Boucot, le chemin départemental 141, longe la combe des Ardailloux. La prise en compte de cet espace naturel de qualité constitue un enjeu majeur dans le développement de la commune. Les orientations définies en matière d'aménagement et d'extension des zones ouvertes à l'urbanisation devront veiller à préserver ce cadre paysager.



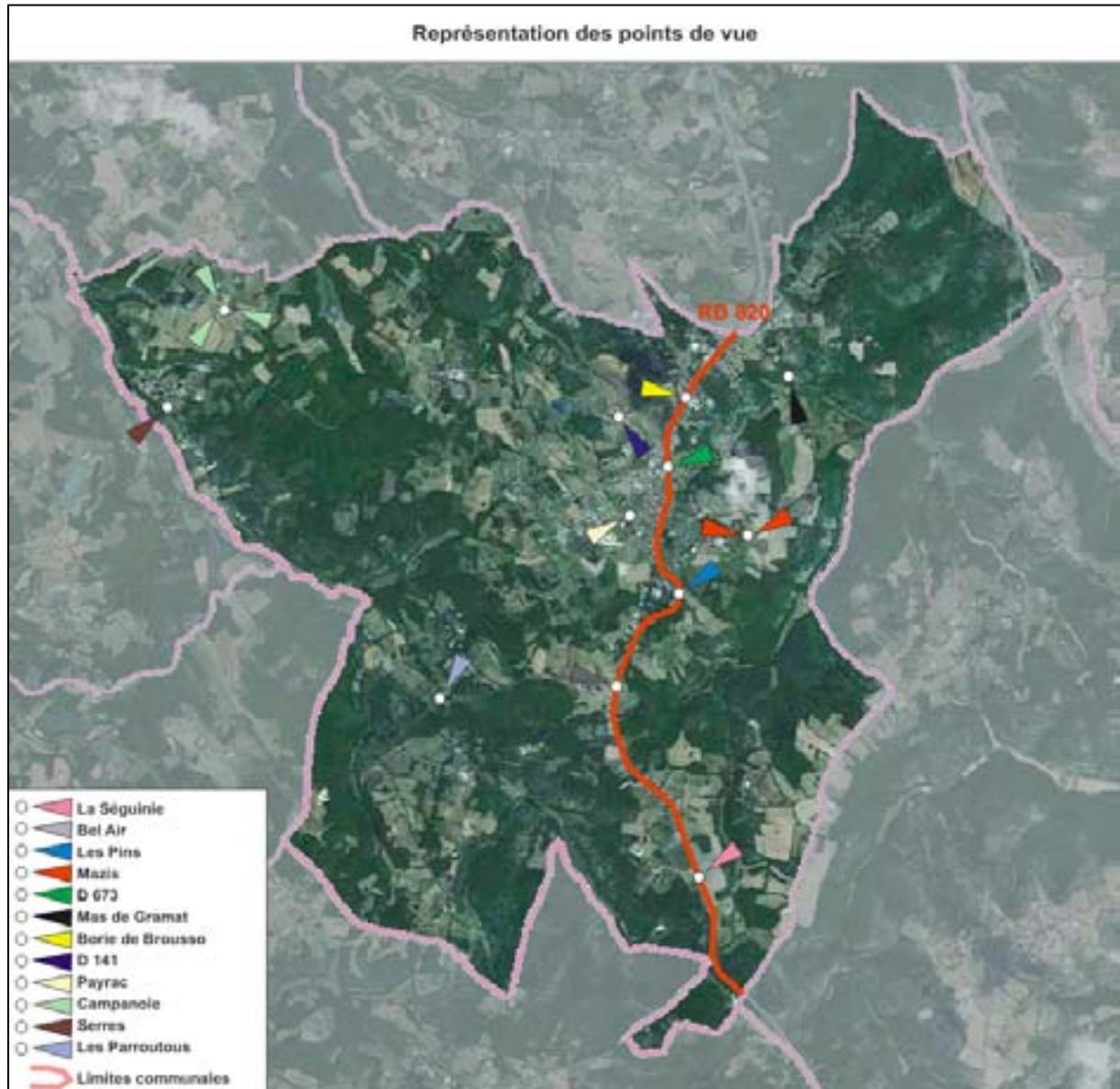
Peu après la traversée du Pech de Laux et du couvert boisé qui le caractérise, la route départementale 36 laisse apparaître des découvertes intéressantes sur des secteurs plus ouverts, en terme de couvert végétatif. En revanche, les visibilitées en direction de Campanole restent limitées.



La route départementale 129 borde le Pech de Laux jouxtant le ruisseau de Tournefeuille. Le chemin vicinal la prolongeant permet en outre de se diriger vers le hameau de Serres. Le Tournefeuille, et sa ripisylve, présente un intérêt paysager certain, qu'il convient de préserver.



*Quelques drains hydrographiques à l'instar du Tournefeuille irriguent le territoire communal*



La commune de Payrac occupe une situation particulière dans un espace où se mêlent plateaux et couverts boisés. A l'interface entre les entités paysagères de la Bouriane et du Causse de Mayrinhac le Francal, le territoire apparaît composite dans ses unités paysagères. Les points de vue ménagés relatent cette mixité des paysages ; les surfaces agricoles mises en valeur sont cloisonnées le plus souvent par un couvert boisé dense. Ainsi, sur les espaces ouverts (plateau, fond de combe, prairies sèches, etc.), les visibilitées, mêmes de grandes amplitudes, buttent au lointain sur l'épaisseur des masses boisées.

## *Synthèse*

---

*La commune est située sur le Causse Payracois, entre Bouriane, la vallée de la Dordogne et le Causse de Gramat.*

*Le paysage de la commune de Payrac présente une diversité d'une grande richesse mêlant couvert forestier et secteur de plateau caractérisé par une végétation plus éparse et tenue. Les hameaux ruraux participent également de cette qualité paysagère.*

*La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et de paysages vont dans le sens des objectifs du développement durable inhérent à la loi SRU et de la loi paysage de 1993.*

### III. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

#### a. La population de Payrac

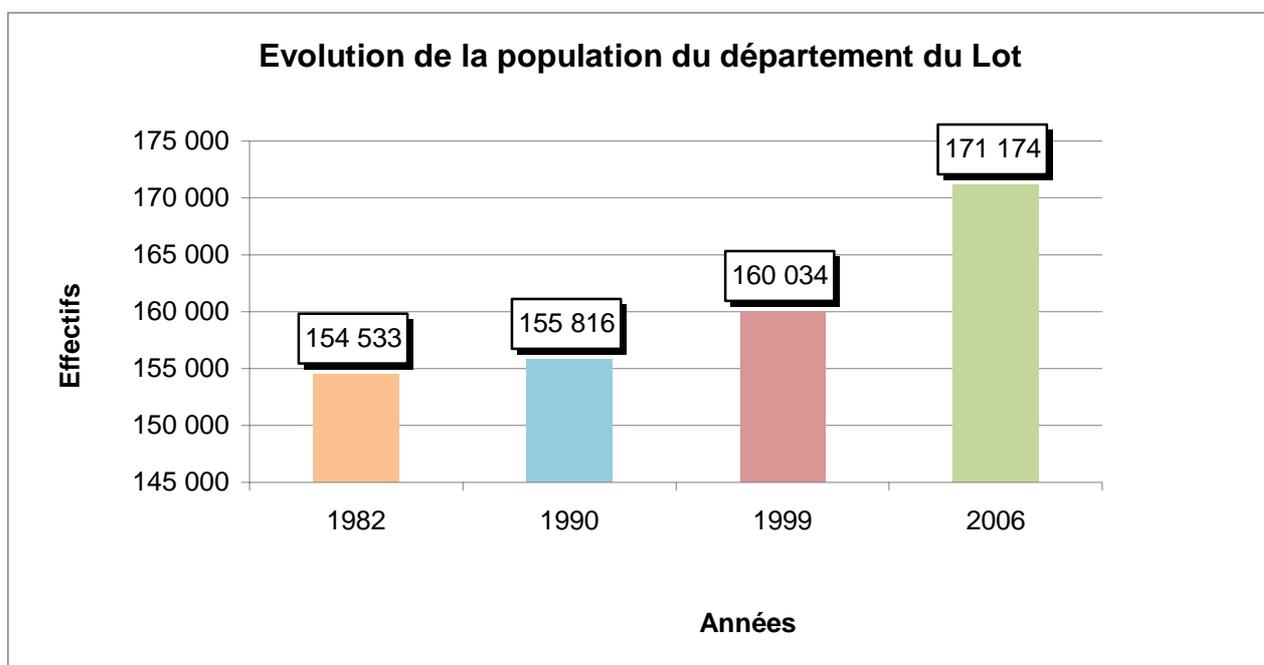
##### a. Le département du Lot

Tableau n°1 : Evolution de la population du Lot

1982	1990	1999	2006
154 533	155 816	160 197	171 0174

Source : INSEE, RGP, 1999

Graphique n°1 : Evolution de la population du Lot



Source : Insee, RGP 1999 et RP 2006

Le département du Lot a longtemps été une terre d'immigration. Jusqu'en 1954, l'exode rural y a été massif. Depuis la tendance s'est inversée et on assiste à une lente progression de la population. Le recensement de 1999 a permis d'établir la population lotoise à 160 197 habitants, soit plus de 2 % de la région Midi-Pyrénées. Le département se situe au 88<sup>ème</sup> rang national. Le taux d'urbanisation de sa population est de 33 % contre 75 % au niveau national. Au recensement de 2007, le département du Lot compte une population de 171 174 habitants soit une augmentation de 11 140 habitants depuis 1999, ce qui représente une croissance démographique de 6,96 % sur cette même période. Cette évolution s'est particulièrement accélérée par rapport à la période 1990-1999 puisqu'elle est 2,5 fois plus rapide. Le département du Lot recense ainsi 6 % de la population de Midi-Pyrénées.

Tableau n°3 : Variation annuelle moyenne de la population du département du Lot en %

	1990-1999	1999-2007
<b>Taux de variation global</b>	<b>+0,3</b>	<b>+0,8</b>
- dû au solde naturel	-0,3	-0,3
- dû au solde migratoire	+0,6	+1,1

Source : INSEE, RP1982 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2006 exploitations principales

Le taux de croissance annuel moyen du département atteint +0,8% sur la période 1999-2007, ce qui correspond au 5<sup>ème</sup> rang régional en termes de croissance démographique partagé avec le Gers. Devant se situent la Haute-Garonne (+1,8 %), le Tarn-et-Garonne (+1,5 %), l'Ariège (+1%) et le Tarn (+0,9%) et derrière on retrouve l'Aveyron (+0,5) et les Hautes-Pyrénées (+0,3%).

Le solde naturel étant négatif, l'augmentation de la population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants dans le département. En effet, le solde migratoire est de +1,1 % par an et permet de compenser le solde naturel qui est de -0,3 %.

### b. Le canton de Payrac

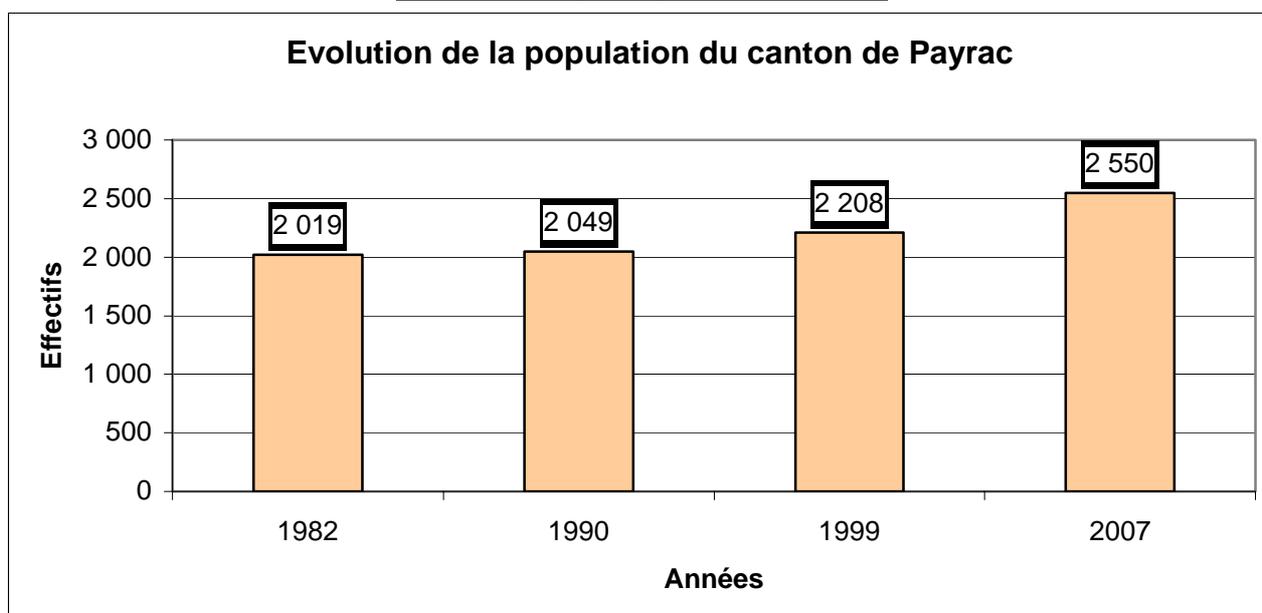
Tableau n° 3 : Evolution de la population du canton de Payrac

Années	1982	1990	1999	2007
Population	2 019	2 049	2 208	2550

Source : INSEE, RGP, 1999 et RP 2007

Graphique n°2 : Evolution de la population du canton de Payrac

Source : Insee, RGP, 1999 et RP 2006



La population du canton de Payrac est en augmentation depuis 1982. En l'espace de 25 ans, la population totale du canton a augmenté de 431 habitants avec une nette augmentation lors de la dernière période intercensitaire.

Tableau n°4 : Evolution de la population du canton

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999/2007
Taux d'évolution global	-0,09 %	+0,18 %	+0,83 %	+1.8 %
- dû au solde naturel	-1,16 %	-1,11 %	-0,45 %	-0.4 %
- dû au solde migratoire	+1,07 %	+1,30 %	+1,28 %	+2.2 %

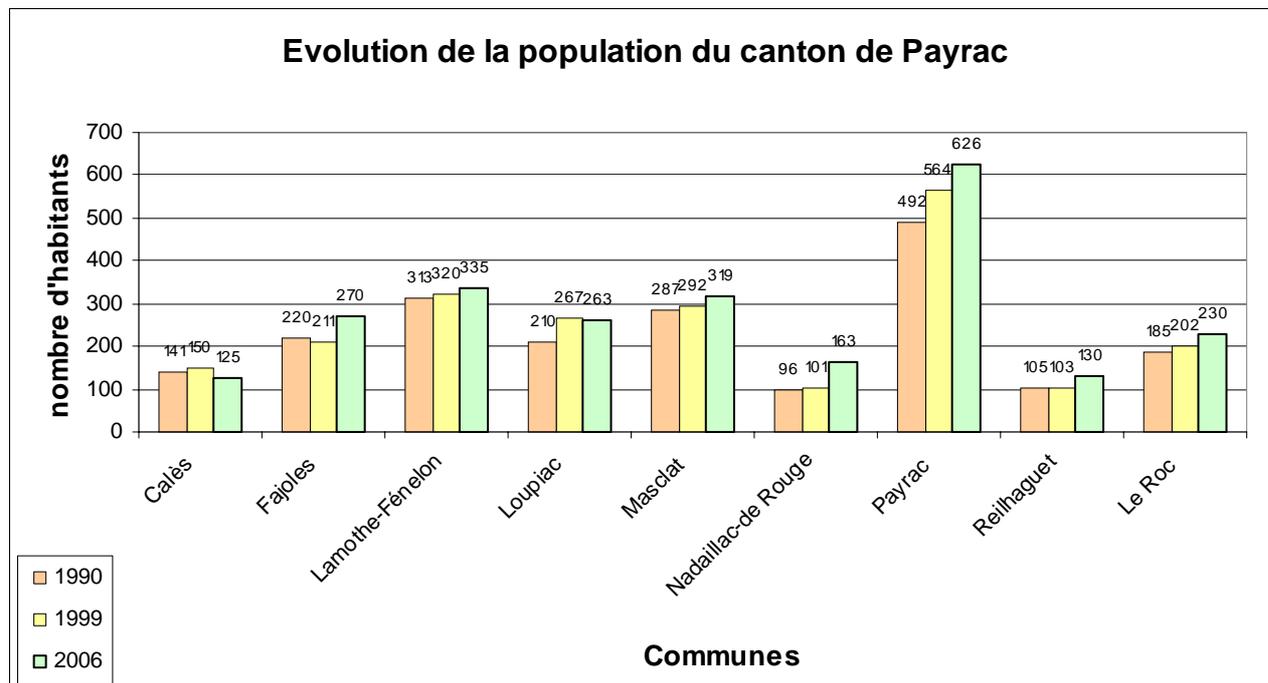
Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

Les chiffres fournis par le recensement Insee montre une augmentation de la population du canton depuis 1982. Le solde naturel s'exprime par la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de partants et d'arrivants. Depuis 1982, le canton enregistre un solde naturel négatif et un solde migratoire positif, lequel a permis au canton d'accroître sa population. Ce sont en effet ces mouvements de populations qui ont contribué à l'accroissement de la population dans le canton de Payrac.

c. La démographie de Payrac

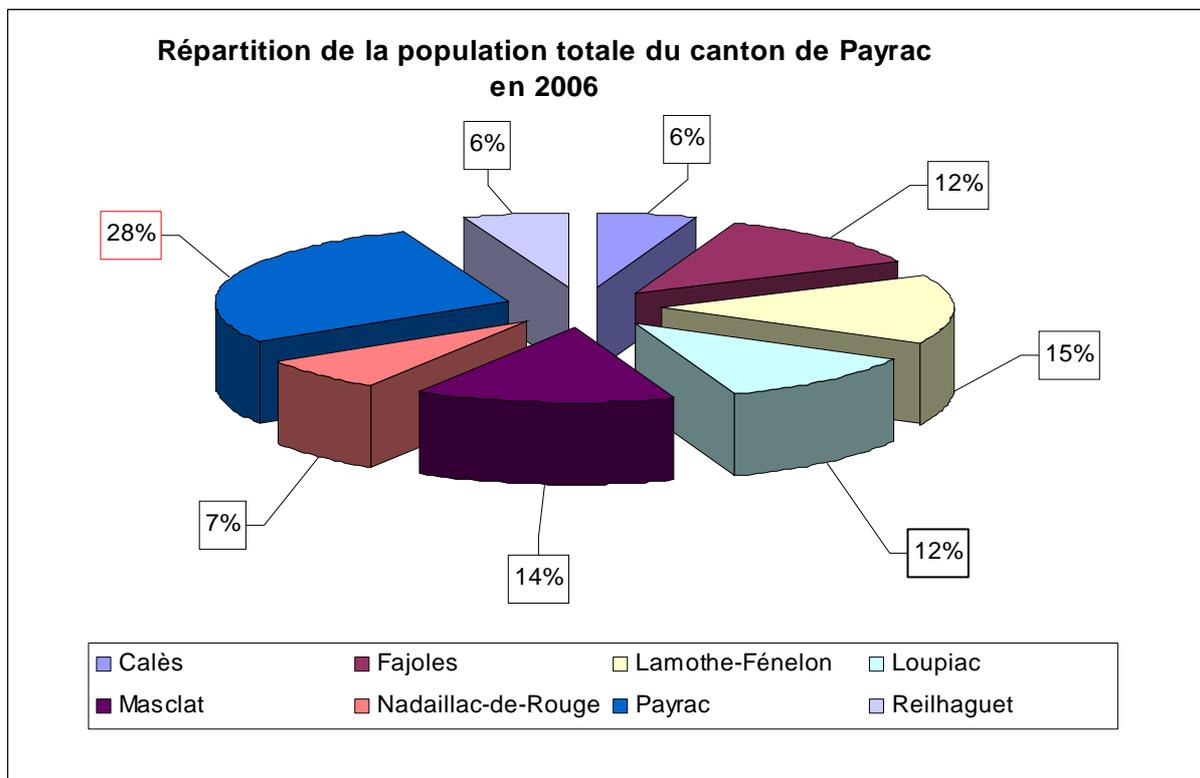
Graphique n°3 : Evolution de la population du canton

Source : Insee, RGP 1999 et RP 2006



Graphique n°4 : Répartition de la population du canton de Payrac en 2006

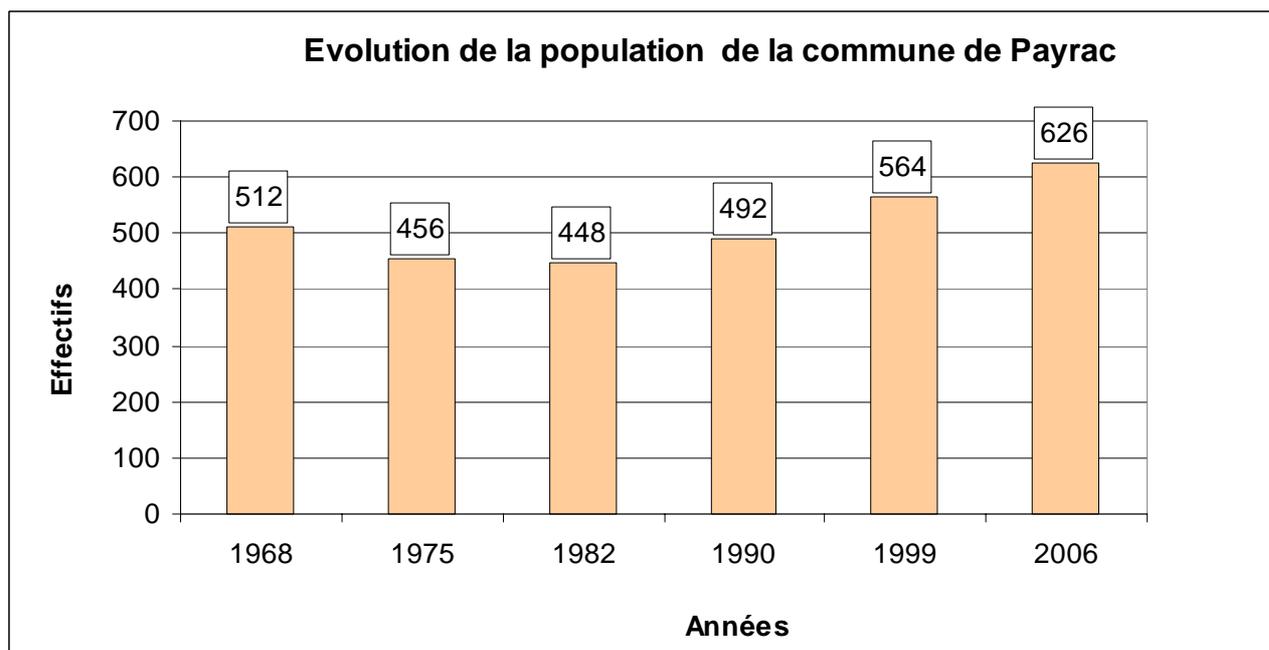
Source : Insee, RGP 1999 et RP 2006



L'observation du graphique ci-dessus montre que la commune de Payrac, chef-lieu du canton est la plus peuplée. Elle représente à elle seule 28 % de la population totale du canton. Elle est suivie de la commune de Lamothe-Fénelon (15%).

Graphique n°5 : Evolution de la population de Payrac

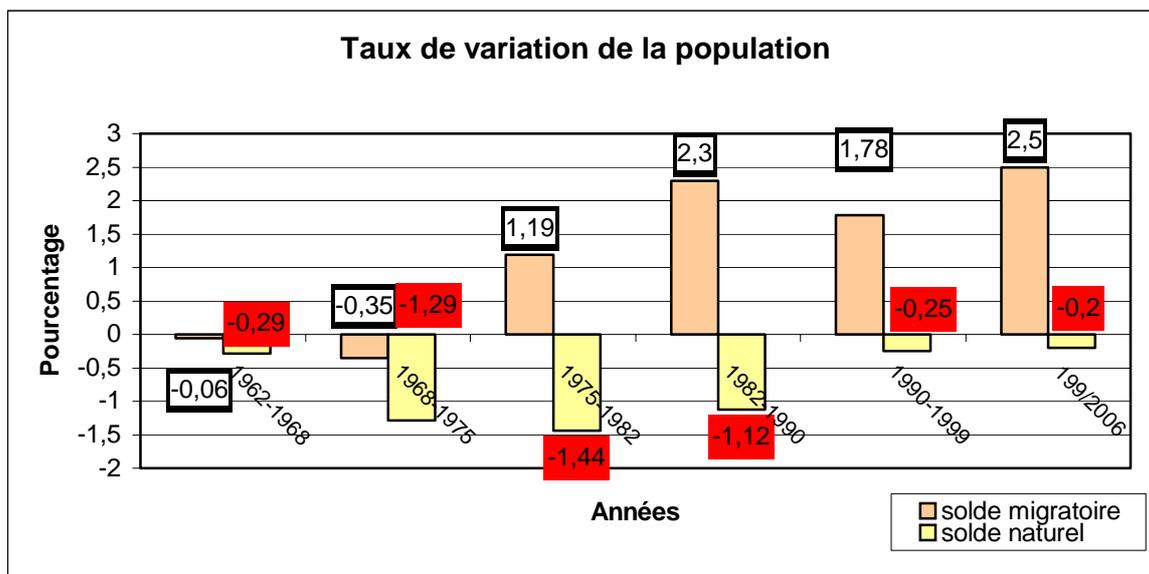
Source : Insee, RGP 1999 et RP 2006



En 2006, Payrac comptait 626 habitants, soit une densité de 34 habitants au km<sup>2</sup>. La population est en forte hausse par rapport au recensement de 1990. En neuf ans, depuis 1999, la commune a gagné 62 habitants. En trente ans, depuis 1975, la commune a gagné 170 habitants supplémentaires.

Graphique n°6 : Taux de variation de la population de Payrac

Source : Insee, RGP 1999 et RP 2007



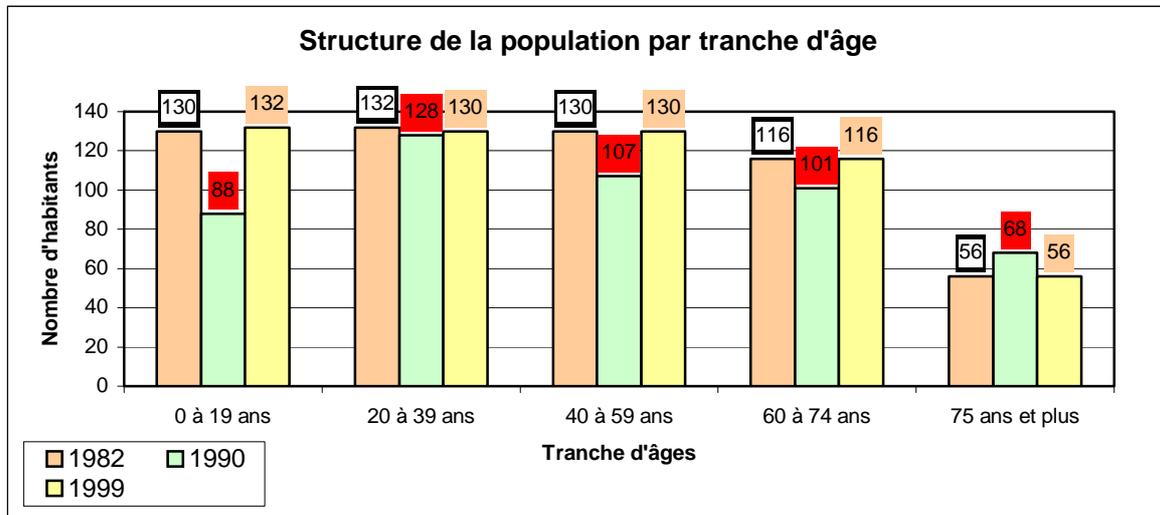
Le graphique précédent a montré les phases de croissance qui ont dominé l'évolution récente de la démographie de la commune de Payrac. Le graphique ci-dessus met en évidence les facteurs d'accroissement de la population de la commune. Le solde naturel s'exprime par la différence entre le nombre des décès et des naissances enregistrées sur le territoire communal. Le solde naturel est de l'ordre de  $-0,2$  %. Le solde migratoire fait le rapport entre les nouveaux arrivants et les partants. Durant la même période, le solde migratoire est positif, il est de  $+2,5$  %.

Ainsi, à l'image du département du Lot, le dynamisme démographique de la commune de Payrac est la résultante de l'intensification de l'apport migratoire depuis 1982.

**d. La composition de la population**

Graphique n°7 : Evolution de la structure de la population par tranche d'âge

*Source : Insee, RGP, 1999*



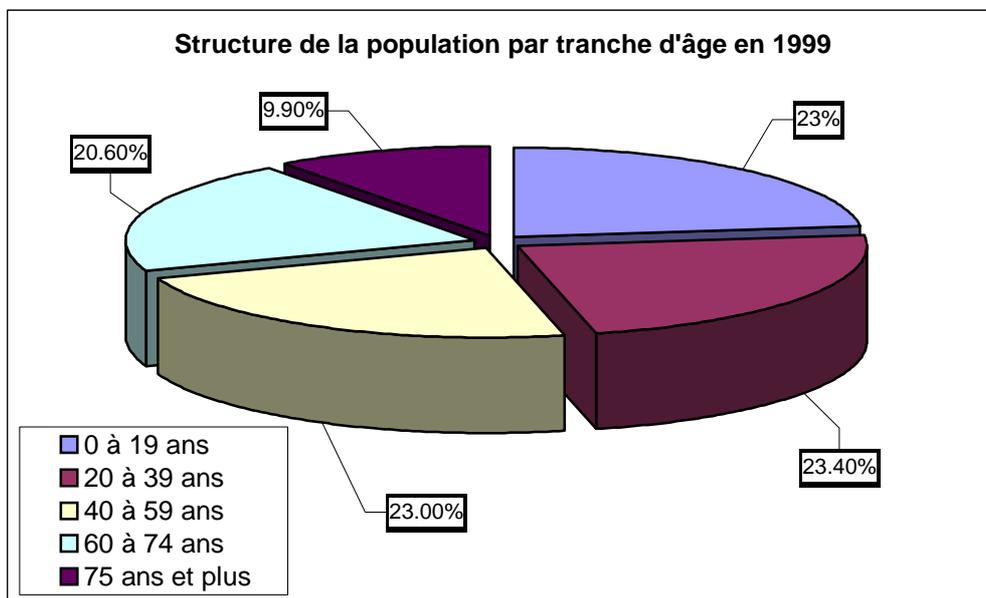
La répartition par âge de la population découle en partie des différents éléments démographiques qui ont jalonné le 20<sup>ème</sup> siècle. Les fluctuations de la natalité, la baisse de la mortalité, l'augmentation de l'espérance de vie, l'impact des migrations sont autant de facteurs qui influent sur la pyramide des âges au niveau du département.

La structure de la population de la commune de Payrac paraît différente de celle de 1990. En effet, entre 1990-1999, l'évolution de la population par tranche d'âge témoigne de :

- Une forte augmentation de la catégorie des 0 à 19 ans ;
- Un maintien de la tranche d'âge des 20 à 39 ans ;
- Une augmentation des 40 à 59 ans,
- Une augmentation progressive des 60 à 74 ans, c'est-à-dire l'âge de la retraite ;
- Une baisse des 60 ans et plus.

Graphique n°8 : Structure de la population par tranche d'âge en 1999

*Source : Insee, RGP, 1999*



Les jeunes sont nombreux dans la commune. Les 130 jeunes de moins de 20 ans représentent 23 % de la population alors que cette population est de 20,3 % seulement dans le département.

Pour conserver cette population relativement jeune, la commune devra leur offrir des possibilités de logement. Les conditions favorables dont bénéficie la commune, auront certainement des répercussions, notamment en terme de logements.

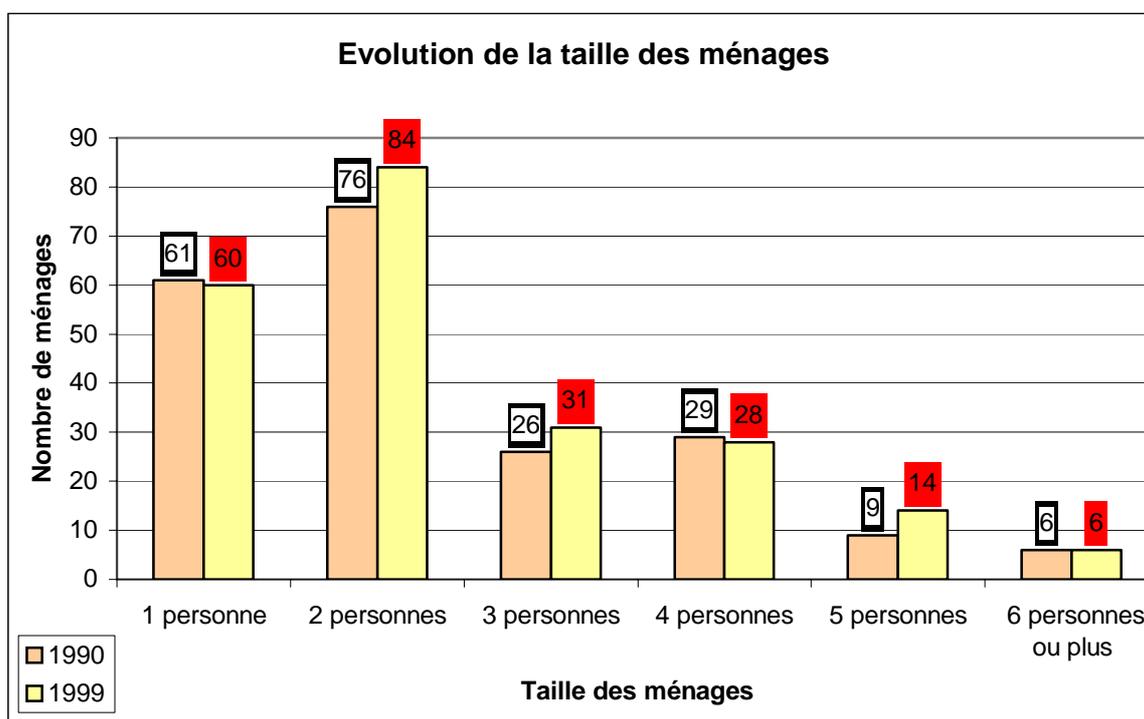
A l'opposé, les 56 personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 9,9 % de la population alors que la proportion est de 11,9 % dans le département.

### e. La taille des ménages

En matière d'habitat, les ménages constituent une donnée importante, en complément des données quantitatives sur les logements, dans la mesure où ils permettent d'évaluer les besoins en fonction du développement démographique. En matière de consommation, cette donnée est importante. Le ménage constitue en effet l'unité de base qui détermine le calcul du marché de la consommation.

Graphique n°9 : Taille des ménages

Source : Insee, RGP, 1999



La part qui connaît le plus fort changement est celle des ménages de deux personnes qui est passée de 76 à 84, soit une progression de 10,5 %. On retrouve ensuite les ménages d'une personne. Les ménages de trois personnes ont augmenté de 5 unités, conséquence de l'attraction de couples désireux d'accéder à la propriété.

Alors que les grandes familles de quatre et cinq personnes se maintiennent, on assiste à une augmentation des familles de 5 personnes de l'ordre de 55 %.

Selon les informations fournies par l'Insee, en 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3 dans le département du Lot. Parmi les 68 500 ménages lotois, 21 000 sont constitués de personnes vivant seules, un peu plus de 24 000 de deux personnes et moins de 1 000 comprennent au moins six membres. Le nombre de personnes par ménage diminue de façon régulière passant de 3,3 au recensement de 1962 à 2,3 aujourd'hui.

Ce constat n'est pas spécifique au Lot. Il résulte en effet de l'évolution des modes de vie (diminution du nombre d'enfants dans les familles, raréfaction de la coexistence de plusieurs générations sous le même toit, augmentation des divorces) qui a entraîné la multiplication des ménages de petite taille. Toutefois, l'évolution est plus marquée dans ce département au passé rural qu'à l'échelle nationale. C'est dans les espaces faiblement peuplés des Causses et dans l'ouest de la vallée du Lot que la proportion de personnes vivant seules est la plus élevée. Il s'agit souvent d'ailleurs de personnes âgées. Néanmoins, dans les communes importantes, la solitude est également très présente et concerne aussi les jeunes.

**f. La population active**

Tableau n°5 : Evolution de la population active

1982	1990	1999	2006
174	198	228	377

Source : INSEE, recensement 1999 et 2006

Parmi les 626 habitants de la commune en 2006, 377 personnes sont actives. Au moment du recensement, 38 de ces actifs cherchent un emploi et 339 travaillent.

Tableau n° 6 : Nombre de chômeurs

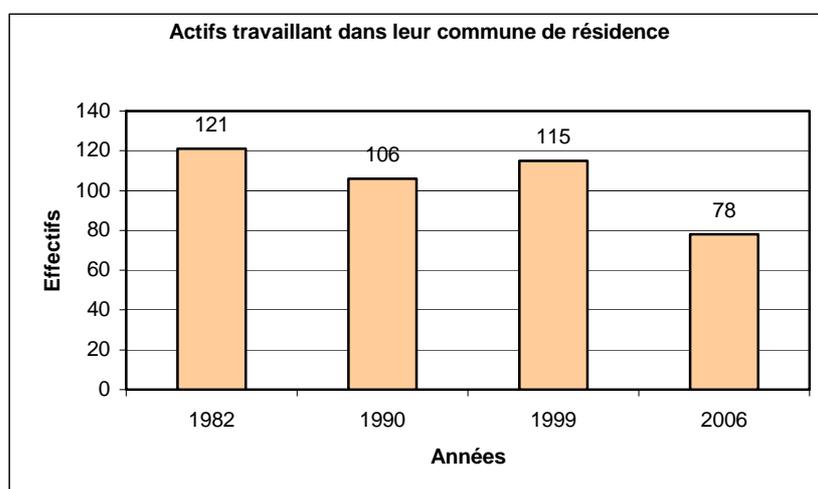
1982	1990	1999	2006
23	13	24	38

Source : INSEE, recensement 1999 et 2006

La commune compte 38 chômeurs en 2006. Le taux de chômage de la commune représente 10,3 %. Dans le département, celui-ci est de 10,9 %.

Graphique n°10 : Population active travaillant sur la commune

Source : Insee, RGP 1999 et RP 2006



Une majorité de ces actifs exerce son emploi sur la commune ; seules 78 personnes vivent et travaillent sur la commune de Payrac.

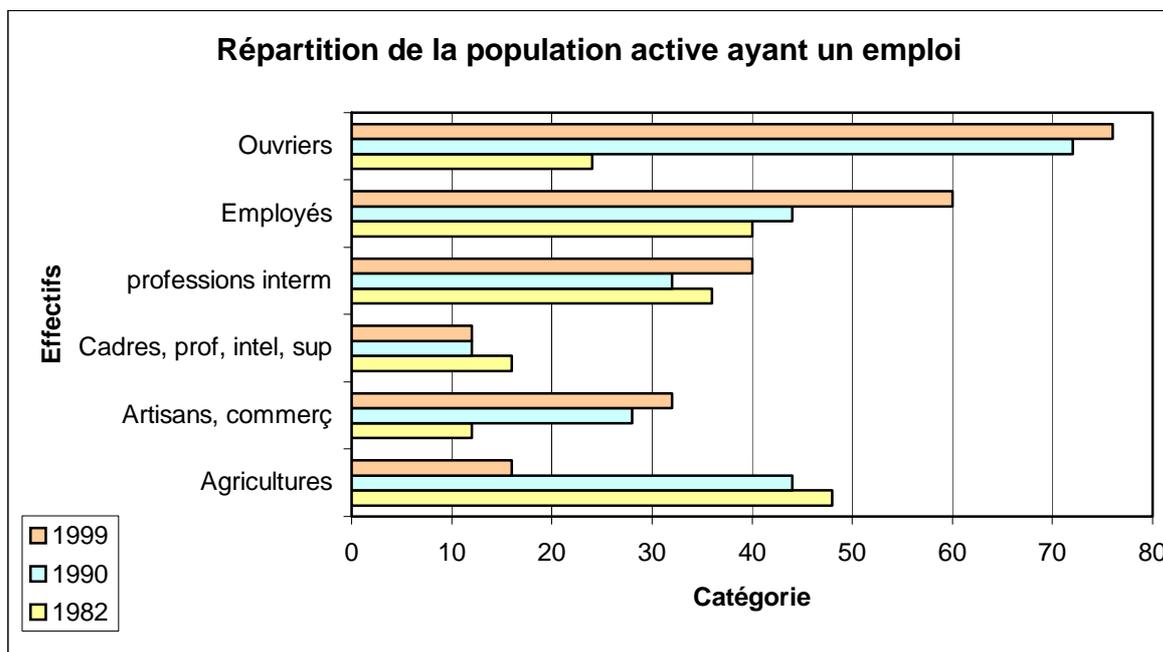
Cette situation est le résultat d'une évolution des modes de vie, elle est aussi caractérisée par le fait que la commune ne peut procurer assez d'emplois à ses habitants. Par ailleurs, avec le développement de l'automobile, les gens n'hésitent plus à se déplacer pour aller travailler loin de leur commune de résidence. D'autres facteurs viennent étayer cette évolution, notamment la baisse du nombre des agriculteurs qui généralement, vivent à proximité des terres qu'ils travaillent.

➤ **La structure de l'emploi**

En 1999, la catégorie la plus représentée au niveau de la commune est celle des ouvriers, suivie des employés. Il convient de signaler également la baisse significative du nombre d'agriculteurs qui est passé 48 en 1982 à 16 en 1999, soit une diminution de plus de 66 %. Cette baisse est intimement liée à l'augmentation du nombre de retraités qui est passé de 132 à 164 agriculteurs.

Graphique n°11 : Répartition par catégorie socio-professionnelle de la population active ayant un emploi.

Source : Insee, RGP, 1999



**2. Le parc de logements**

**a. La situation générale du logement**

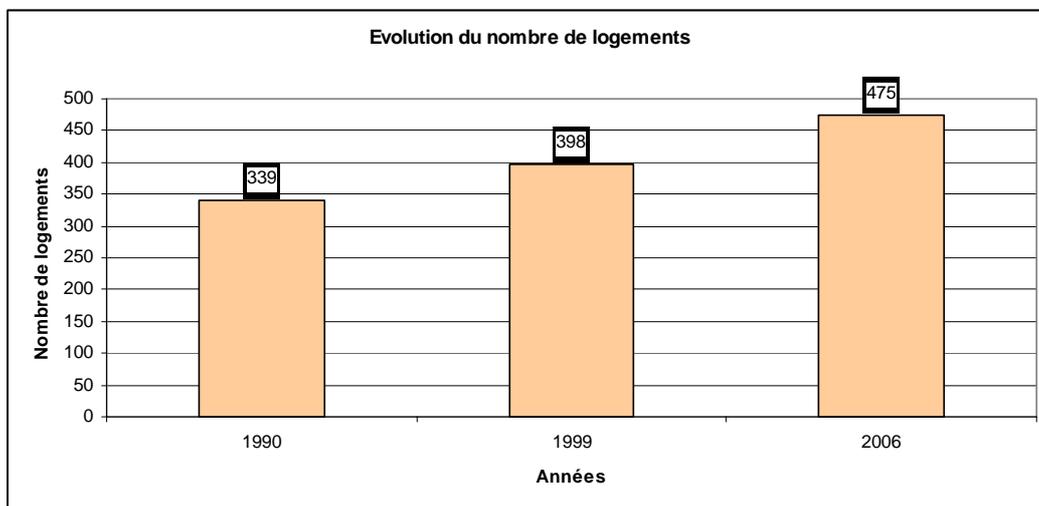
A l'image de la population, le parc de logement est très inégalement réparti sur le territoire de Midi-Pyrénées. Sous l'effet de l'accroissement de la population en milieu rural et périurbain,

ce parc se renouvelle assez fortement : 14 % des résidences principales de ces zones ont été construites entre 1990 et 1999. Le logement constitue donc aujourd’hui un levier de développement pour des territoires ruraux comme le département du Lot.

Graphique n°12 : Evolution du nombre de logements

Source : Insee, RGP, 1999

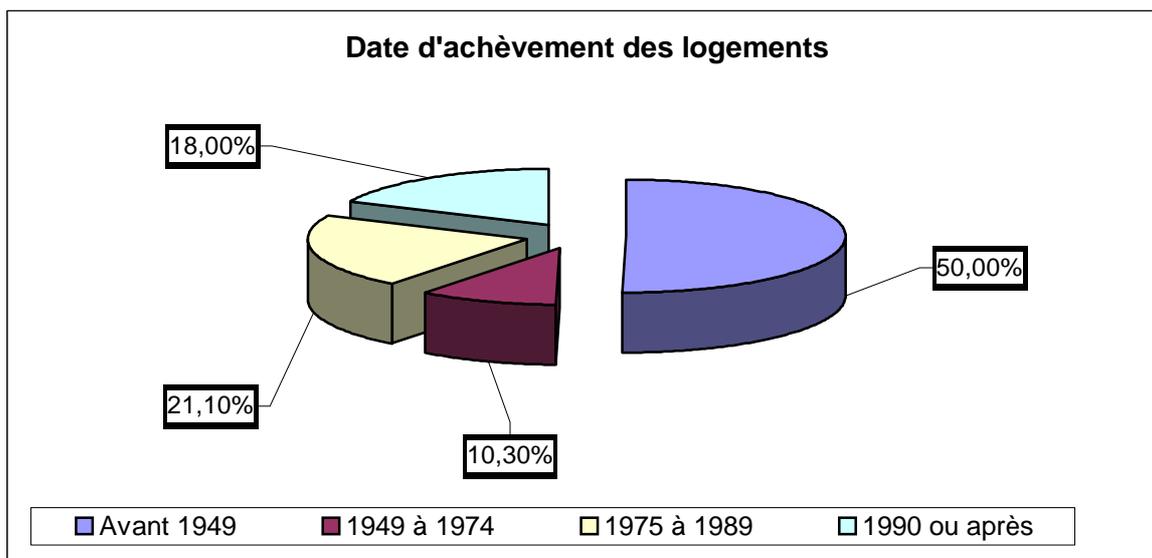
Le



nombre d’habitation est en augmentation depuis 1990. Il est passé de 339 logements en 1990 à 398 en 1999, ce qui représente une hausse de 17,4 %. Au recensement provisoire de 2006, la commune comptait 475 logements. Cette augmentation du parc de logements est le résultat de l’attractivité du département du Lot depuis quelques années que l’on retrouve également dans la commune de Payrac.

Graphique n°13 : Résidences principales selon l’époque d’achèvements :

Source : Insee, RGP, 1999



L’observation de ce graphique révèle que 50 % des résidences principales de la commune datent d’avant 1949. Ce parc de logements est relativement ancien.

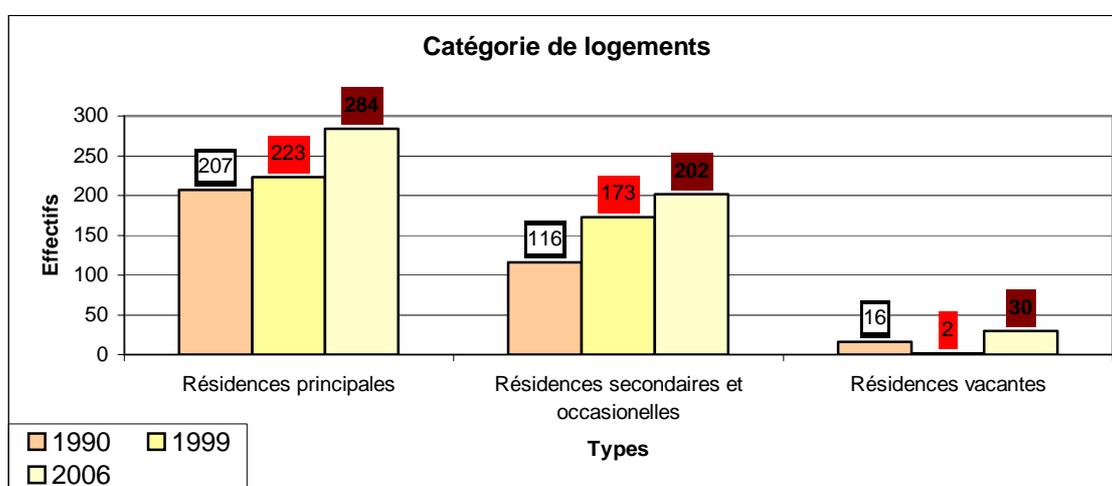
La part des logements construits entre 1949-1974 ne représente que 10,3 %. Ceux construits entre 1975-1989 représentent une part non négligeable, elle est d'environ 21 %. Quant aux logements construits après 1990, ils représentent 18 %.

Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 53,8 % dans l'arrondissement et de 53,2 % dans le département.

D'après les informations fournies par le recensement de l'Insee, la construction des immeubles et maisons lotoises n'est pas récente : un tiers des logements date d'avant 1915 et la moitié est antérieure à 1968. Dans les Causses, la Bouriane et le Quercy blanc, les maisons anciennes constituent l'habitat majoritaire.

Graphique n°14 : Répartition du parc par catégorie de logements:

Source : Insee, RGP, 1999



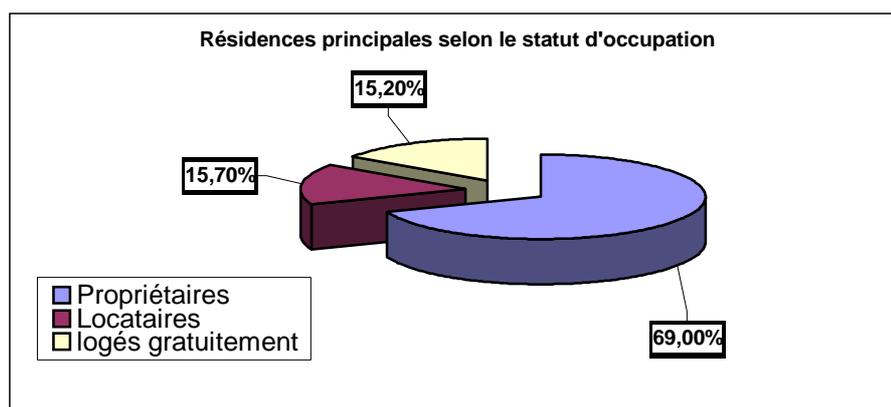
Au recensement de 2006, la commune comprend 516 logements dont :

- 284 résidences principales ;
- 202 résidences secondaires ou occasionnelles ;
- 30 logements ayant été déclarés vacants.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possède le chauffage central ou électrique.

Graphique n°15 : Répartition du parc de logements par statut d'occupation

Source : Insee, RGP, 1999



La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (96,4 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 69,1% des ménages. C'est ce genre d'habitation que recherchent les accédants à la propriété qui font le choix de s'installer dans la commune. A l'image d'autres départements peu urbanisés comme l'Aveyron ou la Creuse, les deux tiers des Lotois sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion est la plus élevée de Midi-Pyrénées. En milieu rural, être propriétaire d'une maison individuelle constitue la situation de loin la plus courante.

Les locataires représentent une part non négligeable : 15,7 %. Ce qui apparaît aujourd'hui au vu des statistiques fournies par l'Insee dans le département du Lot, c'est que le logement locatif progresse plus vite que la construction. « Dans les zones où le nombre de résidences a progressé, l'essor du locatif a été aussi le plus significatif ». Il convient par ailleurs de signaler que 15 % des habitants de la commune sont logés gratuitement. La commune dispose également de logements HLM, 3 % des habitants habitent dans ce type de logements en 1999.

**b. La dynamique de la construction**

Tableau n°7 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale  
*Source : Insee, Enquête annuelle de recensement, 2006*

<b>Part des Logements occupés depuis</b>		
Depuis moins de 5 ans	De 5 à 9 ans	10 ans ou plus
31,3%	19,2%	49,4%

Le tableau ci-dessus permet de souligner que près de la moitié du parc des logements est occupée depuis plus de dix ans. La part des logements emménagés depuis 5 à 9 ans concerne près de 20% du parc total. 31,3% de ce même parc de logements est emménagé depuis moins de 5 ans. Ce dernier chiffre atteste soit d'un rythme de construction plus soutenu ces dernières années, et qui concernerait des produits immobiliers sous-représentés jusqu'à présent sur le marché, ou bien encore une rotation plus importante des occupants.

Tableau n°8 : Autorisation délivrée sur la construction neuve

*Source : SITADEL*

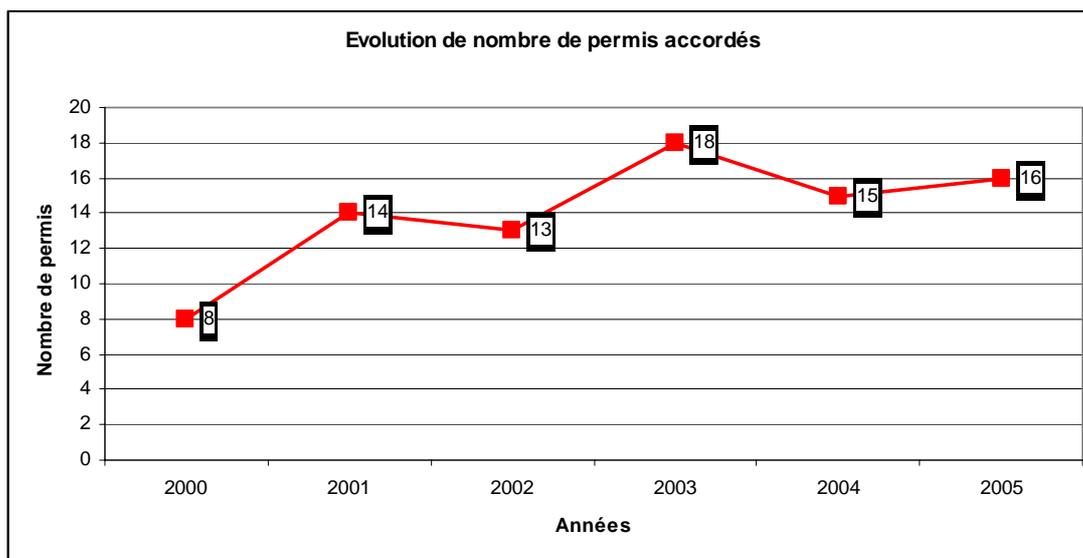
Année	Nombre de logements autorisés					Surfaces de logements autorisés (en m <sup>2</sup> )
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total	individuels purs
1995	3	0	0	0	3	510
1996	4	0	0	0	4	421
1997	1	0	0	0	1	127
1998	5	0	0	0	5	661
1999	6	0	0	0	6	1 172
2000	3	0	0	0	3	381
2001	4	0	0	0	4	483
2002	6	0	0	0	6	813
2003	5	7	0	24	36	813
2004	8	0	0	0	8	1 151
2005	5	0	0	0	5	1 097
2006	11	0	0	0	11	1 503

Le tableau ci-dessus met en évidence le fait que les autorisations à la construction concernent essentiellement l'individuel pur avec ces dernières années un rythme davantage soutenu quant à leur délivrance. En 2003, 7 autorisations pour des logements individuels groupés ont été autorisées, avec également la délivrance concernant 24 logements sous forme de résidence. La superficie des logements en individuels purs autorisés est variable dans le temps avec néanmoins une surreprésentation des surfaces moyennes oscillant entre 100 et 135 m<sup>2</sup>. En 1996, la superficie moyenne des constructions autorisées était de 105 m<sup>2</sup> tandis qu'en 1999 et 2005, cette même superficie s'élevait respectivement à 195,3 m<sup>2</sup> et à 219,4 m<sup>2</sup>.

Tableau n°9 : Evolution des C.U et des permis de construire

	Certificats d'urbanisme		Permis de construire	
	Demandés	Obtenus	Demandés	Obtenus
2000	11	4	12	8
2001	8	8	18	14
2002	16	13	14	13
2003	17	11	23	18
2004	47	35	21	15
2005	67	40	22	16
Total	166	122	110	84

Graphique n°16 : Evolution du nombre de permis de construire

*Source : Données fournies par la Mairie*

Le rythme de construction est très différent selon les années. Pendant la période de 2000 à 2005, 84 permis ont été délivrés par la Mairie, soit une moyenne de 16,8 par an. Un des enjeux du PLU et du PADD sera de contenir cet attrait pour la commune et de maîtriser l'urbanisation.

## Synthèse

*La commune de Payrac bénéficie de nombreux facteurs favorables pour envisager un développement cohérent.*

*En neuf ans, depuis 1990, la commune a gagné 72 habitants. En vingt-quatre ans, depuis 1975, la commune a gagné 108 habitants, soit une progression de 23,6 %.*

*Au recensement de 2005, la commune compte 600 habitants, soit 36 personnes de plus par rapport à 1999, correspondant à une augmentation de 6,3 %.*

*Parmi les 564 habitants de la commune en 1999, 228 personnes sont actives. Au moment du recensement, 24 de ces actifs cherchent un emploi et 204 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 64 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 140 autres sont salariés.*

*Le nombre d'habitations est en augmentation depuis 1990. Il est passé de 339 logements en 1990 à 398 en 1999, ce qui représente une hausse de 17,4 %. Au recensement provisoire de 2006, la commune comptait 475 logements.*

*La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (96,4 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 69,1% des ménages.*

## IV. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### 1. Les aires d'influence

Bien que la commune de Payrac soit proche de Gourdon et de Souillac, elle dispose de quelques commerces et équipements sur son territoire.

Pour ce qui est de l'enseignement, la commune dispose d'une école maternelle et primaire avec les effectif suivants :

Tableau n°10 : Effectifs des écoles

#### Ecole maternelle

	2004-2005	2005-2006	2006-2007
PS+MS	32	18	21
MS+GS	16	25	20
Total	48	43	41

#### Ecole primaire

	2004-2005	2005-2006	2006-2007
CP	9	13	16
CE1	16	11	14
CE2	7	16	7
CM1	15	7	16
CM2	23	15	11
Total	70	62	64

### 2. Les commerces, les services, l'artisanat et le tourisme

L'analyse de l'activité commerciale est basée sur une grille de valeurs INSEE qui détermine les gammes d'équipement des communes. L'échelle utilisée est la suivante :

- gamme minimale (bureau de tabac, alimentation générale...);
- gamme de proximité (bureau de poste, pharmacie...);
- gamme intermédiaire (droguerie, collège...);
- gamme supérieure (laboratoire d'analyse médicale, cinémas...).

Tableau n°11 : Niveau des équipements

Commune	Distance à la commune la plus fréquentée	Niveau d'équipement	Niveau des équipements	Eloignements des équipements	Eloignements des produits et services
Payrac	13.0	17	C	4.0	4.0
Souillac	37.0	36	A	0.0	0.0
Gourdon	26.0	35	A	0.3	0.3

Source : INSEE, Inventaire communal 1998.

L'inventaire communal offre une vision synthétique de la vie et de l'équipement des communes et constitue de ce fait un outil apprécié des décideurs ayant des responsabilités territoriales. Il vise à :

- mieux connaître le cadre de vie au niveau local en réalisant un inventaire des commerces, services et équipements fréquentés par les particuliers ;
- mesurer la densité d'implantation de ceux-ci et la proximité d'accès aux services ;
- dresser pour les bourgs et petites villes la carte des attractions générées par la fréquentation de certains équipements.

En effet, l'Insee a montré que la répartition territoriale des services est fortement liée à l'implantation de l'habitat : les très petites communes n'ont le plus souvent qu'un très faible équipement (aucun équipement dans 40 communes, un seul dans 53 autres), celles à peine plus importantes sont très peu équipées (2 à 5 équipements dans 141 communes). A l'inverse le rôle que jouent certaines communes parfois de taille très modeste, en particulier la plupart des chefs-lieux de canton, fait que s'y rassemblent encore de nombreux services commerciaux et administratifs.

Au moment de l'inventaire communal de 1998, la commune de Payrac dispose de 17 équipements sur la liste des 36 établie par l'INSEE. Les autres pôles d'activités de Souillac et de Gourdon qui possèdent la quasi-totalité des commerces et des services attirent de ce fait toutes les communes environnantes qui en sont dépourvues.

Cependant, la commune de Payrac connaît un regain d'intérêt même si elle n'offre pas d'avantages économiques à ses nouveaux arrivants. Beaucoup de personnes viennent chercher la qualité de la vie, le paysage, la tranquillité dans ces communes.

La commune veillera à protéger ses atouts de village accueillant, par contre dans le cadre de son développement ultérieur, elle devra prendre en compte une augmentation des services et des commerces sur le territoire.

Tableau n°12 : Les équipements présents sur Payrac et les communes alentours

GAMME DE PROXIMITE	PAYRAC	SOUILLAC	GOURDON
Boucherie	1	Entre 5 et 8	Entre 5 et 8
Boulangerie/Pâtisserie	1	Entre 5 et 8	Entre 5 et 8
Bureau de poste	1	1	1
Electricien	1	Entre 3-4	2
Infirmier	3	9 ou plus	Entre 5 et 8
Médecin généraliste	2	9 ou plus	9 ou plus
Pharmacie	1	Entre 3 et 4	Entre 3 et 4
Salon de coiffure	1	Entre 5 et 8	Entre 5 et 8

GAMME INTERMEDIAIRE	PAYRAC	SOUILLAC	GOURDON
Alimentation générale ou supérette	1	Entre 3-4	1
Bureau de tabac	1	Entre 5 et 8	Entre 5 et 8
Ecole primaire	Oui	Oui	Oui
Garage	Entre 3-4	9 ou plus	Entre 5 et 8
Maçon	1	2	Entre 5 et 8
Débit de boisson	2	9 ou plus	9 ou plus
Restaurant	Entre 5 et 8	9 ou plus	9 ou plus

GAMME SUPERIEURE	PAYRAC	SOUILLAC	GOURDON
Dentiste		9 ou plus	Entre 5 et 8
Collège public		Oui	Oui
Librairie/Papeterie		Entre 3 et 4	2

Source : RGP, INSEE, inventaire communal 1998

Ce tableau est basé sur l'inventaire communal réalisé par l'INSEE en 1998 sur les informations essentielles dans chaque commune. L'Insee a établi une liste des 21 services essentiels qui permettent d'établir un constat sur l'offre des communes. La commune de Payrac dispose aujourd'hui de quelques services et commerces, on trouve ainsi :

- un atelier de mécanique générale ;
- une station service ;
- deux hôtels restaurants ;
- un café restaurant snack ;
- un tabac presse ;
- une boulangerie ;
- une supérette boucherie ;
- un salon de coiffure ;
- une pharmacie ;
- deux plombiers chauffagiste ;
- une maison de retraite ;
- trois campings
- une brocante saisonnière et un marché fermier réunissant des producteurs chaque samedi matin, de mai à septembre.

Il convient de souligner par ailleurs, que la commune possède des édifices et des monuments remarquables non protégés au rang desquels :

- Le château de Payrac avec son corps de logis du 18<sup>ème</sup> et sa tour médiévale ;
- L'église romane de notre Dame de Camy, attestée dès 1108. On note à l'intérieur de l'édifice, des peintures du 19<sup>ème</sup> en voie de dépiquage dans la nef et des peintures fin 15<sup>ème</sup> encore présentes sur les voûtes du chœur et l'arc triomphal ;
- Le manoir de Camy, demeure d'origine du 15<sup>ème</sup> siècle remaniée, entourée d'un très beau parc ;
- L'hôtel de ville de Payrac, bel exemple d'architecture civile du 19<sup>ème</sup> siècle ;
- L'école dont la silhouette massive vient ponctuer celle du village.

La qualité de l'architecture vernaculaire fait également partie des atouts de la commune lorsqu'elle est l'objet d'une restauration respectueuse comme au Colombier, à moins qu'elle ait subi très peu d'interventions comme à Campanole et à Boucot. Sur toute la commune, elle s'accompagne de petit patrimoine, travail à boeufs, lavoirs, croix...

Enfin, on note à Payrac et à Camy, la présence de nombreux éléments d'architecture médiévale : fenêtres à meneaux, appareils de maçonnerie...

### **3. L'agriculture**

#### **a. Situation générale**

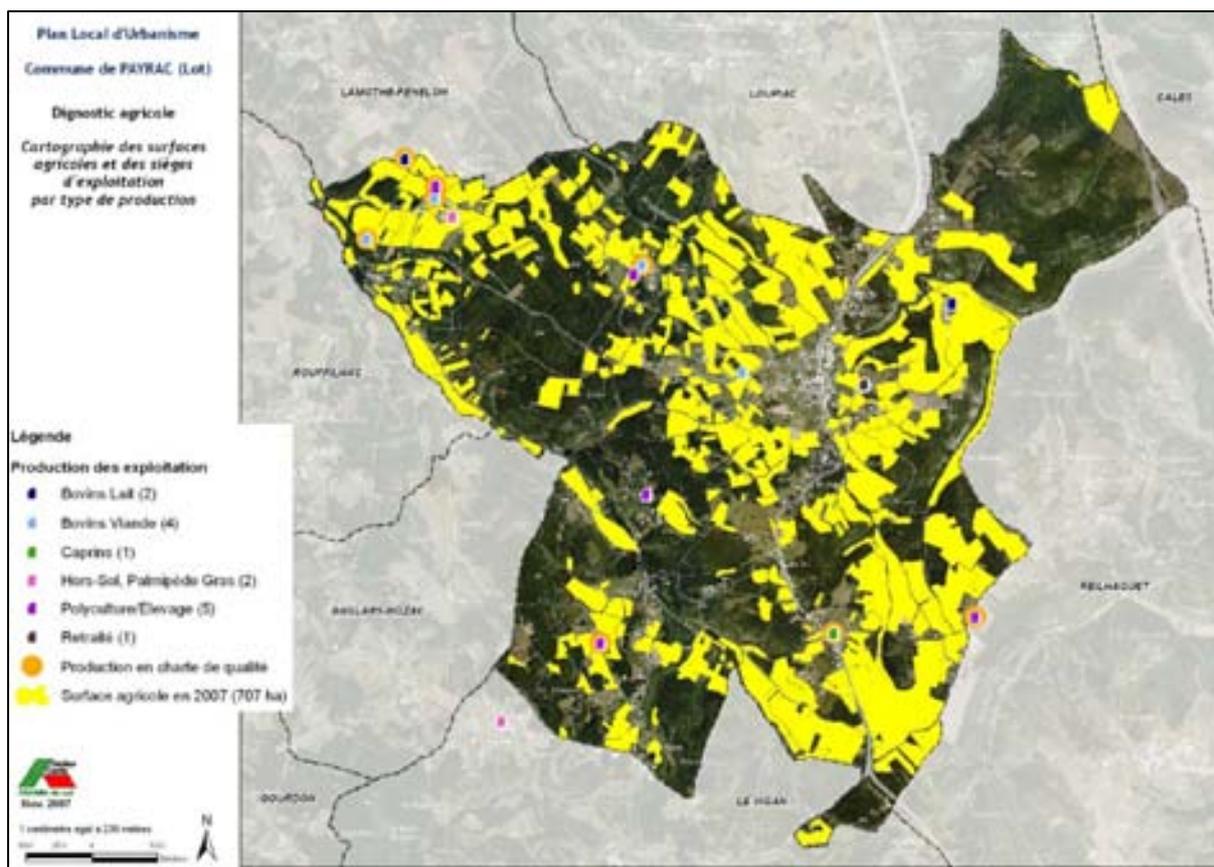
La commune de Payrac se situe sur une zone de transition entre les Causses du Quercy à l'est et la Bouriane à l'Ouest. Ainsi, la géologie de ce territoire est très liée aux formations calcaires des Causses, composés de plateaux marno-calcaires très découpés avec des sols calcaires, caillouteux et superficiels.

Cette situation en limite de zone karstique révèle un territoire varié propice à une agriculture polyvalente.

L'agriculture constitue ainsi une activité importante sur la commune, bien représentée dans l'économie locale. D'une superficie totale de 1 950 hectares, la commune possédait au recensement agricole de 2000 une superficie agricole utilisée communale de 707 hectares, soit un ratio de 36,2 %.

Surfaces agricoles et sièges d'exploitation par type de production

Source : ADASEA du Lot, Novembre 2007



**b. L'évolution de l'agriculture sur la commune**

Cette première approche statistique est consacrée à l'analyse de l'évolution de l'agriculture de la commune. Elle est réalisée à partir des différents recensements agricoles qui malgré leur ancienneté permettent de se baser sur des données comparables dans le temps.

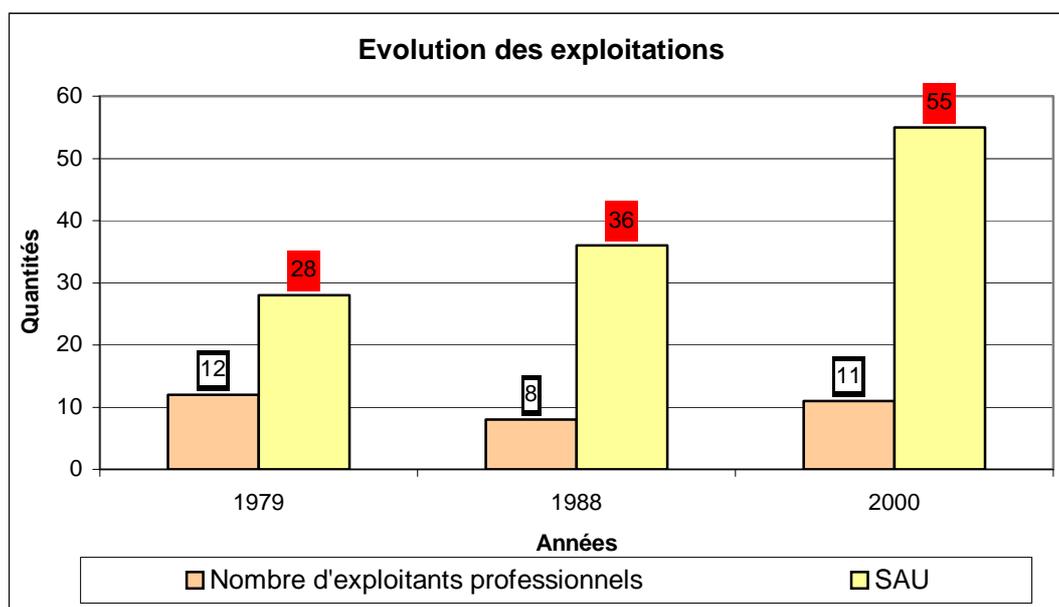
Données en 2000	Payrac	Lot
Population	586 hab	167 211 hab
Superficie totale	1 950 ha	521 653 ha
Surface agricole utile (SAU)	707 ha	219 432 ha
Nombre d'exploitations professionnelles	11	3 778
Nombre total d'exploitations	28	6 963
SAU moyenne par exploitation professionnelle	55 ha	51 ha
Population familiale agricole	59 hab	13 276 hab

active (1)		
Ratio entre la population agricole (1) et la population totale	10%	7,9%

(1) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

Source : RGA 2000

Malgré la qualité moyenne des sols et un relief assez accidenté, l'agriculture est très présente sur la commune. La surface utilisée par l'agriculture en 2000 représente 1/3 du territoire et la population familiale agricole active représente elle 10% de la population totale (7,9% pour le Lot).



Graphique n°17 : Evolution des exploitations

Source : RGA, 2000

L'étude comparative des recensements agricoles 1979, 1988 et 2000 permet de formuler un certain nombre de remarques significatives.

L'observation quant à l'évolution du nombre d'exploitations montre un maintien sur la période 1979/2000 (1 exploitation professionnelle en moins seulement) alors que dans le même temps ¼ des exploitations du Lot ont disparu. Ce qui là aussi est assez remarquable dans un territoire aussi peu propice à une agriculture intensive. En revanche, les autres exploitations ont fortement diminué (-33%).

Durant la même période, la SAU (Surface Agricole Utilisée) moyenne des exploitations de la commune a augmenté de 27 ha (passant de 28 à 55 ha, soit une hausse de près de 96%), alors que cette augmentation est de 20 ha sur l'ensemble du département.

Les informations fournies par le RGA 2000 montrent que le département du Lot s'inscrit à sa façon dans le mouvement général de diminution du nombre d'exploitations. Seul département

de Midi-Pyrénées avec l'Aveyron à voir croître sa surface exploitée, il connaît également une moindre baisse de ses exploitations. Il se distingue par la plus forte féminisation des chefs et co-exploitants et par l'évolution la plus conséquente de la surface moyenne des exploitations professionnelles.

**Au cours des 25 dernières années, les exploitations professionnelles de la commune de Payrac se sont assez bien maintenues. Elles se sont spécialisées sur des productions d'élevage. L'agriculture utilise toujours une part importante du foncier de la commune avec des productions de plus en plus spécialisées en élevage.**

### **c. Caractéristiques de la production agricole**

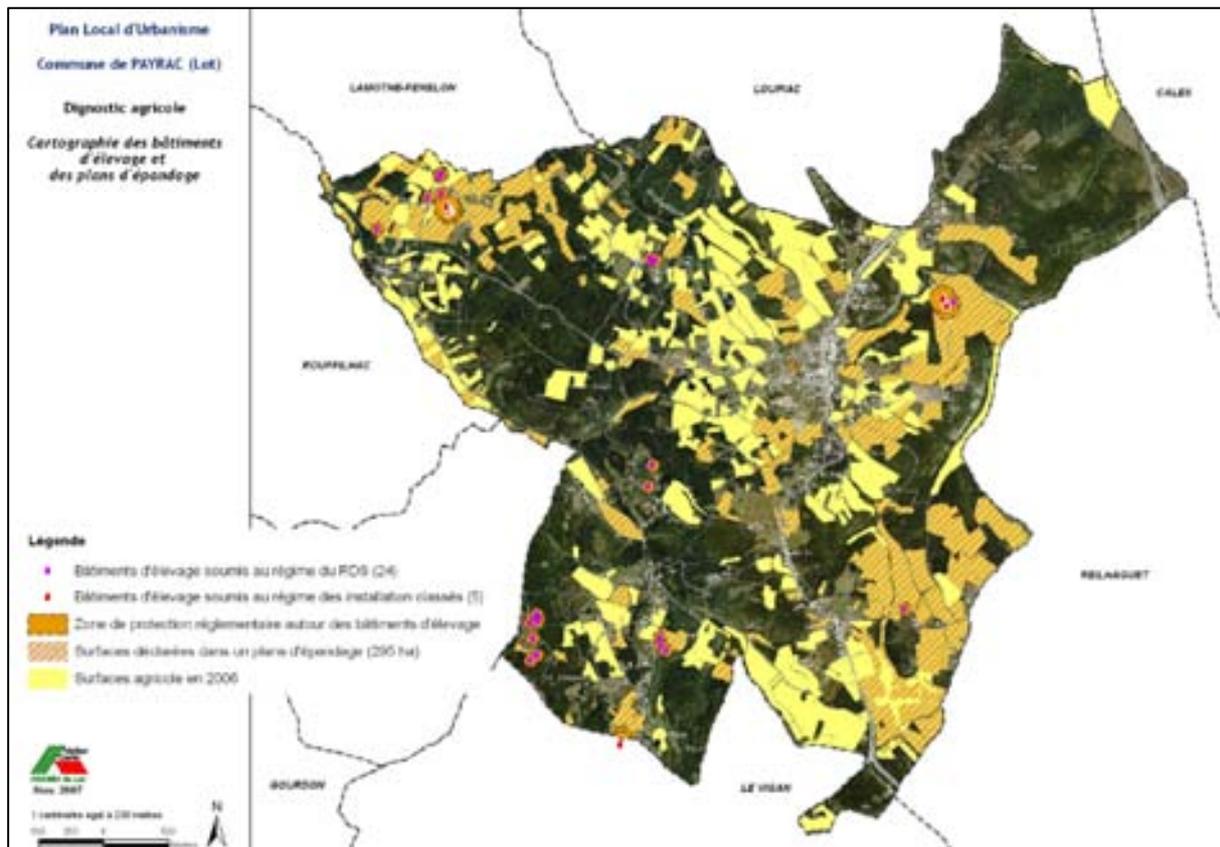
#### **Les productions animales : l'élevage**

La totalité des productions agricoles de la commune sont liées à l'élevage. Toutes les exploitations ont un élevage avec une grande diversité de production. Ainsi on compte en 2006 sur la commune :

- 20 400 canards
- 60 caprins
- 2 500 chapons
- 5 équins
- 3 900 porcs
- 8 800 poulets
- 417 vaches allaitantes
- 114 vaches laitières
- 240 veaux en batterie
- 920 ovins

Cette quantité et cette diversité d'élevages se traduisent par la présence de 29 bâtiments où s'appliquent des zones de réciprocité par rapport aux habitations de tiers mais aussi de vastes surfaces nécessaires aux épandages avec là encore des distances à respecter par rapport aux habitations. Les bâtiments soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être implantés à plus de 100 mètres des tiers et des zones destinées à l'habitation. Par réciprocité, il est imposé aux habitations de s'implanter à plus de 100 mètres des installations classées pour la protection de l'environnement.

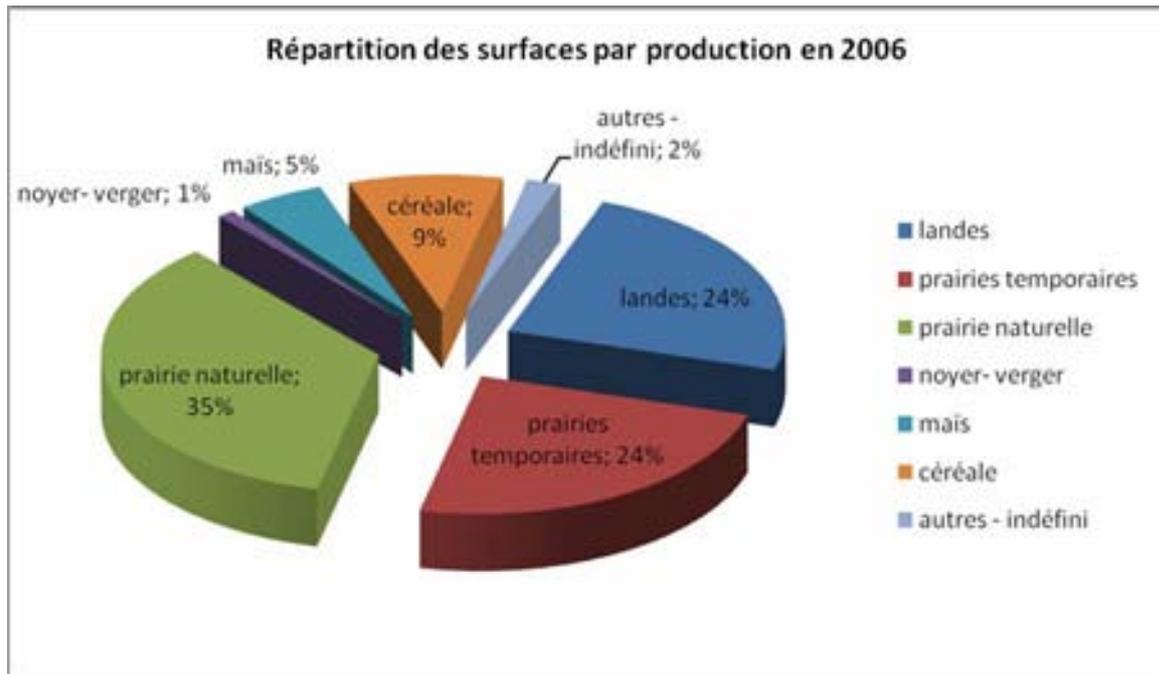
La production est basée sur une grande diversité d'élevages et notamment l'élevage bovin, qu'il soit laitier ou à viande, dont le nombre de tête augmente de plus de 50% de 1988 à 2000. Parmi les autres élevages présents sur la commune, les productions « hors sols » (porcins mais aussi les volailles et les palmipèdes gras) augmentent fortement en nombre d'animaux sur la même période au détriment des troupeaux ovins et caprins qui eux diminuent.

Bâtiments d'élevage et plan d'épandageSource : ADASEA, Novembre 2007**Les productions végétales**

707 ha sont exploités par les agriculteurs sur la commune soit 36% du territoire. L'espace agricole est important en surface mais il est assez peu structuré et souvent entrecoupé de zones boisées ou urbanisées.

Les exploitations sont d'assez grande taille avec une moyenne de 74 ha alors que la moyenne départementale est de 51 ha. Il existe une certaine disparité car la surface exploitée est de 22 ha pour la plus petite à plus de 180 ha pour les plus grandes. Ces chiffres n'ont rien de très atypique pour des types de production relativement extensif.

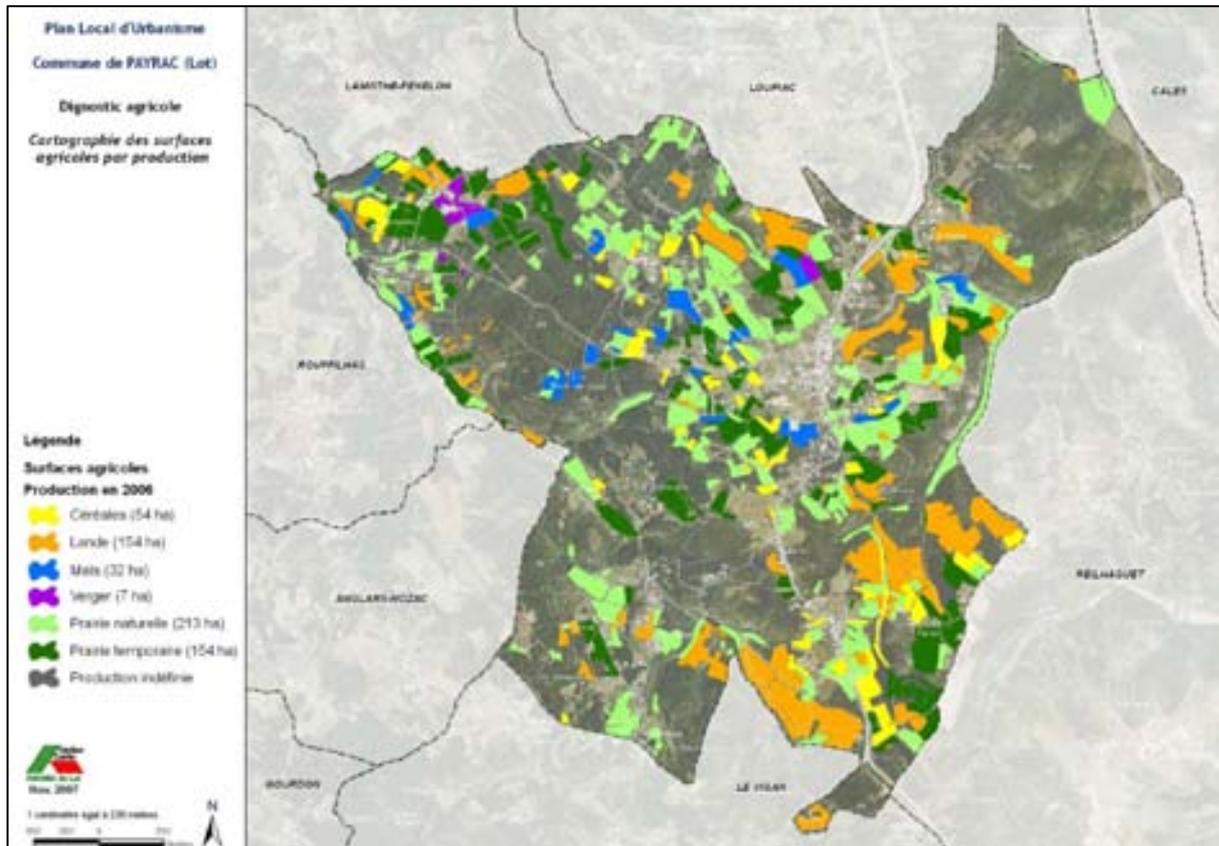
La surface agricole est utilisée quasi exclusivement pour l'élevage que ce soit pour les prairies naturelles ou temporaires ou les landes-parcours. Les surfaces en herbe représentent 83% de l'assolement, le reste étant dédié à la production de céréales qui sont consommées par les animaux. Seuls 7 ha sont exploités pour la production de noix. Seulement 40% des surfaces concernent les terres labourables.



Source : ADASEA du Lot 2006

Surfaces agricoles par type de production

Source : ADASEA du Lot, Novembre 2007



## Plan d'épandage

12 exploitations ont déclaré des surfaces sur la commune dans leur plan d'épandage. Cela représente 294 ha. Ces surfaces sont particulièrement importantes pour ces éleveurs. Elles sont utilisées pour épandre les engrais de ferme en respectant les distances réglementaires notamment par rapport aux habitations. **Il est donc essentiel de les préserver et de ne pas développer l'habitat à proximité immédiates de ces terrains.**

## d. Les exploitants et leurs exploitations

Tableau n°15: L'âge des exploitants

*Source : RGA, 2000*

	1979	1988	2000
<b>Moins de 40 ans</b>	9	14	4
<b>De 40 ans à moins de 55 ans</b>	13	10	11
<b>55 ans et plus</b>	16	20	13
<b>Total</b>	38	44	28

Le recensement agricole de 2000 montre que près de la moitié des exploitants de la commune de Payrac est âgée de 55 ans et plus. Les agriculteurs de moins de 40 ans ne représentent qu'un septième de la part globale des agriculteurs. La tendance est donc au vieillissement des agriculteurs de la commune.

La classe d'âge des plus de 60 ans bien qu'ayant fortement baissé depuis 1988 en valeur absolue (-46 %) est encore très présente (24,6 % du total contre 22 % en moyenne régionale). Toutefois la part relative des exploitants les plus âgés (65 ans et au-delà) passe de 53 % en 1988 à près de 70 % en 2000, laissant présager un prochain tassement de cette sur-représentation.

A l'autre extrémité, la population des chefs de moins de 30 ans évolue par contre à l'identique de la moyenne régionale et s'établit à un peu plus de 5 % du total contre près de 10 % en 1988.

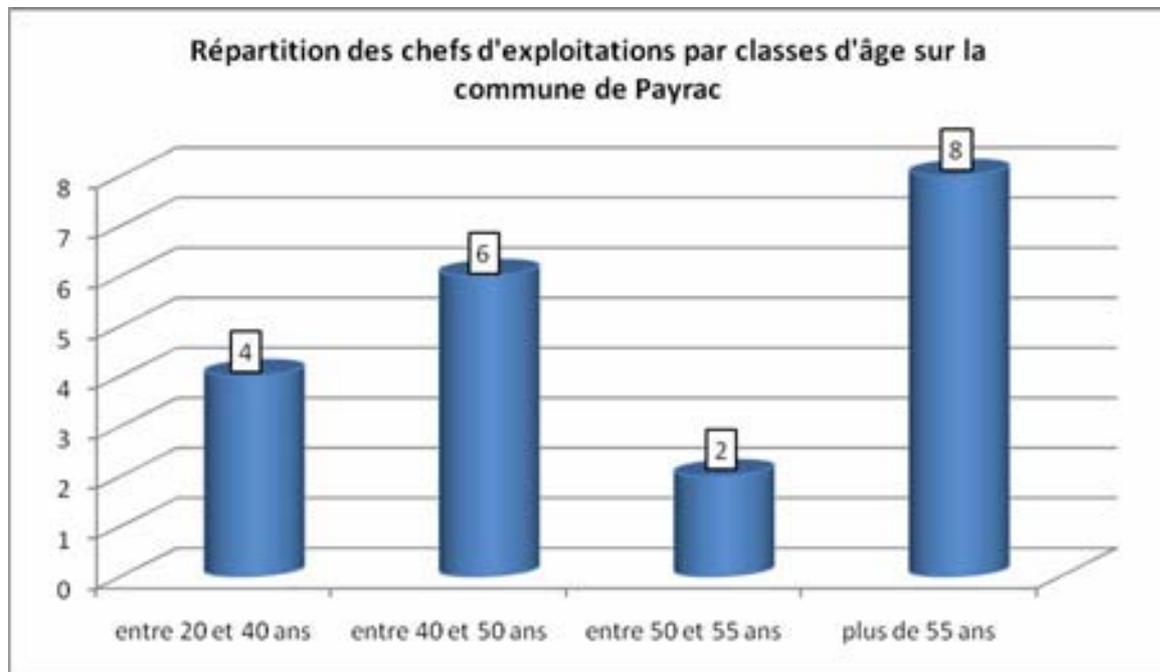
Afin d'affiner ces données, l'ADASEA du Lot a réalisé auprès de 15 exploitations qui ont leur siège sur la commune ou les communes voisines mais qui sont toutes concernées par le territoire de Payrac. Cela représente une population de 20 chefs d'exploitation agricole. Il est à noter que parmi ces 15 entreprises seules 14 sont encore réellement en activité, 1 exploitant ayant déjà cessé son activité (retraite).

L'âge moyen de ces 19 exploitants en activité est de 48 ans. Le tableau suivant permet de comparer la répartition des exploitants par tranche d'âge avec la moyenne du département.

	Moins de 40 ans	De 40 à 55 ans	Plus de 55 ans
<b>Payrac</b>	21%	42%	37%
<b>Lot</b>	23%	42%	35%

*Source : ADASEA du Lot - 2006*

La composition de la population agricole de la commune fait apparaître une part assez faible d'exploitants de moins de 40 ans, alors que 40% ont entre 40 et 55 ans. Un tiers des exploitants sont proche de la cessation d'activité. Ces chiffres sont quasiment alignés sur la moyenne départementale.



*Source : ADASEA du Lot - 2006*

La population agricole est donc vieillissante avec 8 exploitants de plus de 55 ans. Le problème du renouvellement des actifs agricoles va se poser sur 2 exploitations alors que 2 installations sont envisagées sur la commune. La tendance au maintien du nombre d'entreprises agricoles se confirme donc pour les années à venir.

Parmi les 14 exploitations en activité, 3 sont des sociétés (1 GAEC, 2 EARL), les autres étant des exploitations individuelles. Une seule exploitation emploie un salarié principalement pour l'élevage de palmipèdes gras.

Aussi il convient de souligner que les exploitations ont orienté leurs productions vers des filières de qualité puisque 8 d'entre elle rentrent dans un système de produits labellisés (Label rouge, blason prestige, bon lait, veaux sous la mère, fromage AOC Rocamadour, ...).

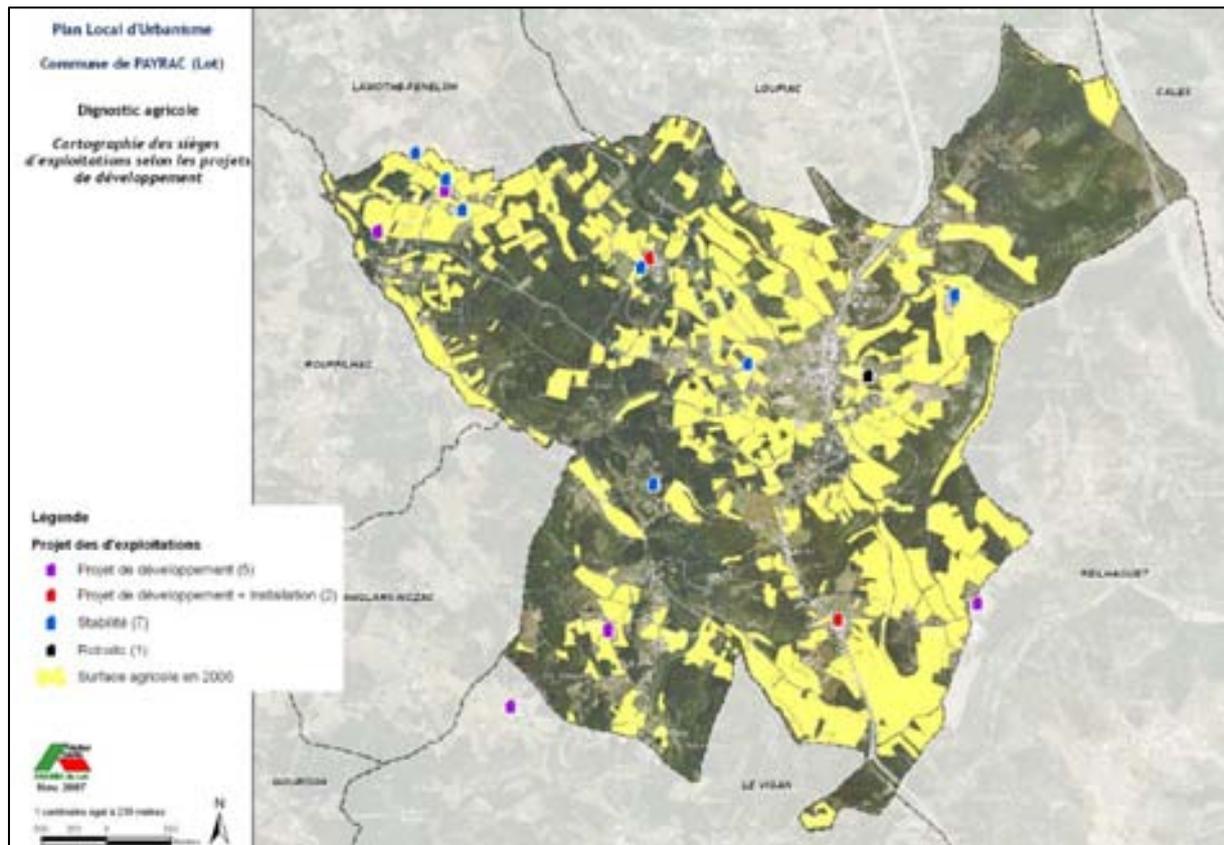
Par ailleurs, l'agrotourisme est peu développé puisqu'une seule exploitation s'est diversifiée dans la location de gîtes.

### **L'évolution des exploitations**

Sur les 14 exploitations en activité, 8 souhaitent se développer dont 2 avec une installation envisagée à court terme. Ces projets vont de la construction ou l'extension de bâtiments agricoles, à l'augmentation de la production ou l'agrandissement des surfaces.

6 sont professionnellement stables même si la succession n'est pas assurée pour 2 d'entre elles d'ici 5 à 10 ans.

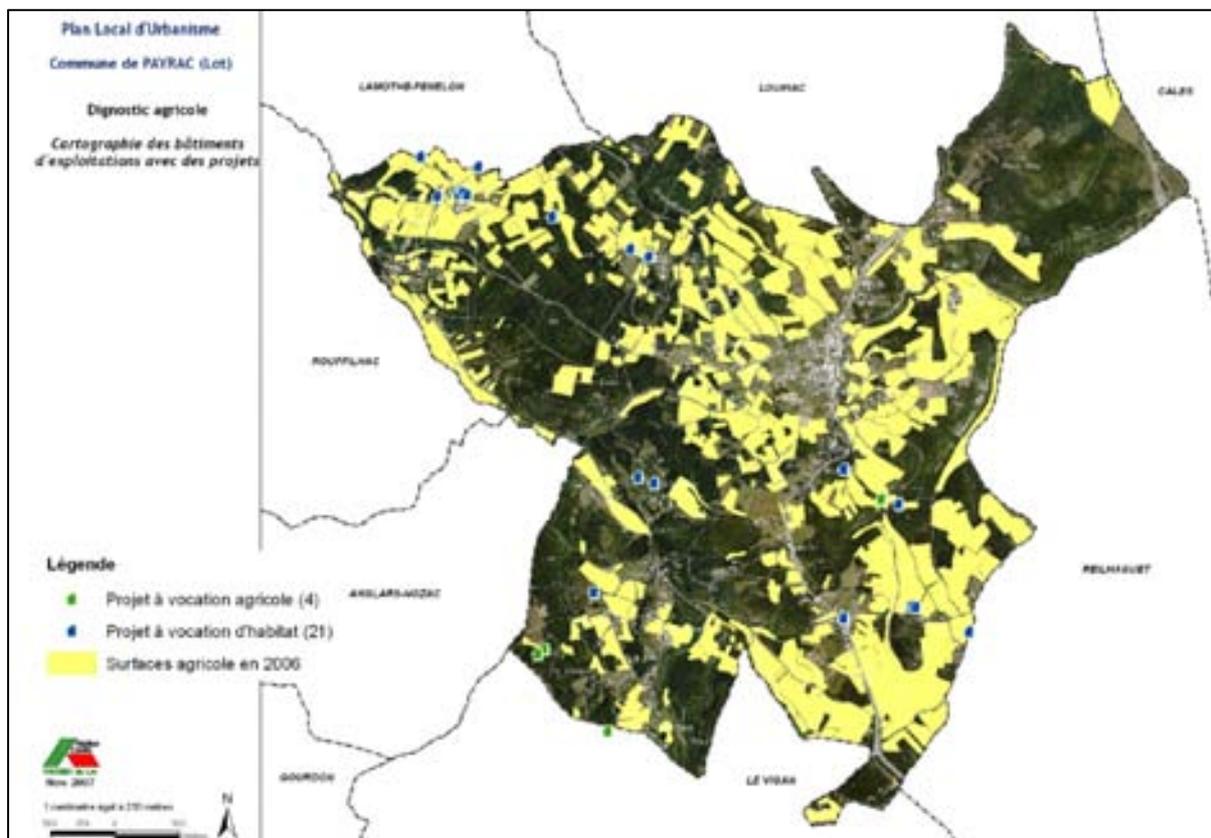
Malgré ces situations, la tendance au maintien du nombre d'exploitations semble se confirmer dans la mesure où les surfaces agricoles restent préservées.

Sièges d'exploitation selon les projets de développement*Source : ADASEA du Lot, Novembre 2007***Les bâtiments agricoles**

L'enquête a permis de recenser 101 bâtiments sur les exploitations agricoles (dont 29 bâtiments d'élevage). 82 de ces bâtiments vont garder une vocation agricole. On trouve surtout des maisons d'habitation pour l'exploitant et sa famille proche mais aussi des bâtiments d'élevage, des hangars et des granges en nombre important.

Il existe des projets de construction, de rénovation ou d'agrandissement sur 3 bâtiments dans le cadre de l'activité agricole.

Par ailleurs, on trouve 18 projets de rénovation de bâtiments en vue de les améliorer ou de les rénover pour accueillir de l'habitat permanent ou saisonnier (gîtes).

Bâtiments d'exploitation avec des projets*Source : ADASEA du Lot, Novembre 2007***Synthèse**

*La commune de Payrac possède un patrimoine naturel de grande qualité lié à une activité agricole d'élevage qui a façonné un paysage bocager. Mais le bâti, implanté de manière dispersée sur le territoire, crée un mitage important de l'espace agricole.*

*Le nombre d'agriculteurs et d'exploitations n'a pas beaucoup baissé ces dernières années et va continuer globalement à se maintenir*

*Malgré un certain vieillissement des agriculteurs, c'est un secteur d'activité dynamique basé sur des productions de qualité.*

*L'activité agricole est basée sur des productions de type polyélevages (bovins, hors-sols) mais aussi sur des productions plus extensives (ovins) dans la partie de Causse, à l'Est de la commune. Ce qui se traduit par une forte proportion de surfaces fourragères (83% des surfaces exploitées), par la présence de nombreux bâtiments d'élevages et par un besoin important de surfaces disponibles pour l'épandage des engrais de ferme.*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il paraît important :*

- *De préserver les îlots agricoles existants en évitant le mitage par l'urbanisation,*
- *D'éviter le développement de l'urbanisme à proximité immédiate d'exploitations existantes et particulièrement des élevages (règles de réciprocité et d'antériorité),*
- *De prendre en compte les besoins de développement notamment des bâtiments d'élevage (construction, agrandissement de bâtiments agricoles),*
- *De permettre la rénovation du bâti agricole en habitation quand cela ne remet pas en cause l'activité agricole environnante.*

## **4. Les équipements publics et les déplacements**

### **a. Les équipements**

La commune de Payrac est dotée d'un panel intéressant en terme de services et d'équipements :

- deux médecins ;
- un cabinet réunissant trois infirmières libérales ;
- un kinésithérapeute ;
- un assureur ;
- la poste ;
- une pharmacie ;
- la Mairie ;
- la gendarmerie ;
- une école primaire et maternelle ;
- une salle des fêtes ;
- une salle polyvalente ;
- une maison des associations ;
- un syndicat d'initiative avec salle d'exposition ;
- une bibliothèque municipale ;
- un terrain de pétanque ;
- un camping municipal ;
- une piscine municipale ;
- deux campings privés ;
- un terrain de football ;
- des gîtes.

Le tourisme représente une activité importante pour la commune qui voit tripler sa population pendant l'été. Cette activité permet de maintenir les commerces et bouleverse également les déplacements à l'intérieur du bourg.

### **b. Les équipements sportifs**

La commune dispose d'infrastructures sportives sur son territoire, telle qu'une piscine, ou bien encore un boulodrome. Un terrain permettant la pratique du football se trouve également à proximité immédiate en limite communale avec Loupiac.

### **c. Les associations**

On trouve dans la commune plusieurs associations diversifiées qui participent pleinement à la vie du village tout au long de l'année.

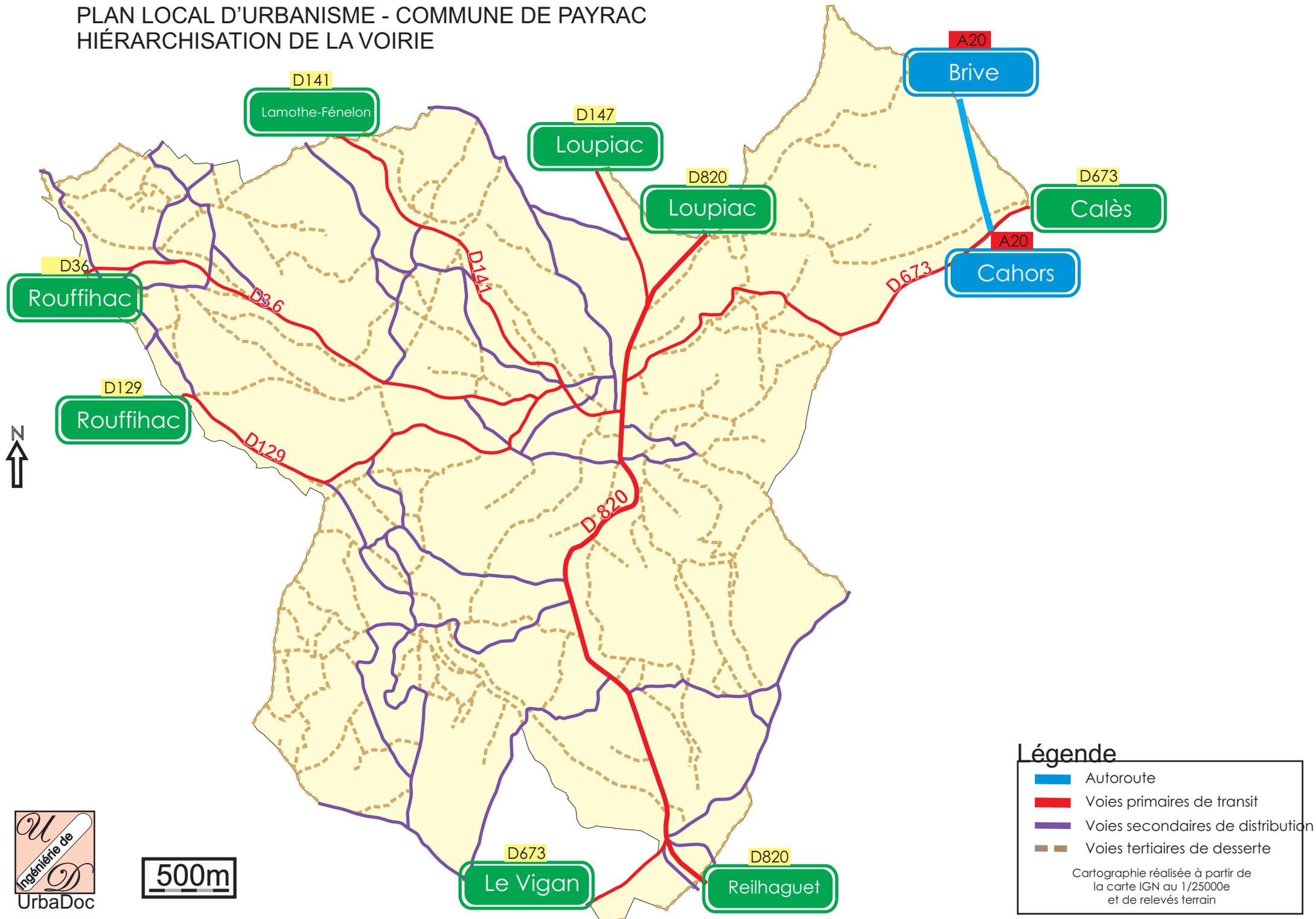
Parmi celles-ci, on distingue :

- L'ADMR ;
- La Pétanque ;

- Le Comité des Fêtes ;
- Le Foot ;
- Les Anciens Combattants ;
- Le Syndicat d'Initiative ;
- Le Cercle de l'Amitié ;
- L'APPE ;
- Les Randonnées Pédestres ;
- La Chasse ;
- Le Tennis ;
- Le Gym Form ;
- L'OMS ;
- La Cantarelle.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC

## HIÉRARCHISATION DE LA VOIRIE



500m

### Légende

- Autoroute
- Voies primaires de transit
- Voies secondaires de distribution
- Voies tertiaires de desserte

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et de relevés terrain

## d. Les déplacements

➤ **Piétons et cycles**

L'utilisation de la voiture est prioritaire dans la commune à cause de la configuration du territoire. La distance entre la commune et les communes voisines, mais également les centres d'approvisionnement favorisent l'utilisation de la voiture. En ce qui concerne les déplacements entre les habitations dispersées sur la commune et au niveau du bourg, ils s'effectuent généralement en voiture.

➤ **L'automobile**

La majorité des déplacements à Payrac se fait en voiture. L'utilisation massive de l'automobile peut s'expliquer par :

- L'organisation de l'habitat en hameaux dispersés et maisons isolées, ou en habitat disséminé sur certains secteurs ;
- La localisation des emplois hors commune qui rend nécessaire l'usage de la voiture et souvent la possession de deux véhicules par ménages ;
- La localisation des services de base en majorité sur les communes voisines qui rend obligatoire l'utilisation de la voiture.

Tableau n°16 : Migrations domicile-travail en 1999

*Source, INSEE, recensement 1999*

Dans la même commune	Dans une commune différente	De la même unité urbaine	De la même zone d'emploi	Du même département	De la même région	Autre cas
115	89	0	62	78	78	11

Au moment du recensement, 115 personnes sur 204 travaillent dans la commune de résidence, Le reste de la population active travaille dans une autre commune du département.

Tableau n° 17 : Migrations domicile-travail en 1999 par mode de transport

*Source, INSEE, recensement 1999*

	Ensemble	Dans la même commune	Autre commune différente	De la même unité urbaine	De la même zone d'emploi	Du même département	De la même région	Autre cas
Pas de transport	27	26	1	0	1	1	1	0
Marche à pied seul	25	24	1	0	0	0	0	1
Un seul mode de transport	140	60	80	0	59	74	74	6
Plusieurs modes de transport	12	5	7	0	2	3	3	4

Parmi les actifs travaillant dans la commune, on trouve les agriculteurs qui n'utilisent pas de moyens de transport pour se rendre sur leurs lieux de travail. La marche à pied est utilisée par les personnes qui travaillent sur leurs communes de résidence. Par contre, dès qu'il s'agit de travailler en dehors de la commune, la voiture devient incontournable.

## 5. La voirie

### ➤ Analyse du réseau

La commune de Payrac est traversée par la RD 820, voie de grand passage reliant Paris au Sud de la France. Cette voie de grande circulation crée une rupture dans le développement de la commune.

On retrouve ensuite un certain nombre de routes départementales qui relient les communes limitrophes à Payrac : D 673 ; D147 ; D141 ; D 36 ; D 673.

Le reste de la commune est desservi par des voies secondaires et tertiaires.

### ➤ La sécurité routière

Les voies les plus fréquentées méritent une limitation du nombre des accès directs pour préserver la sécurité des usagers et des personnes utilisant ces accès. L'objectif étant à la fois d'assurer la sécurité des citoyens et de maintenir leur fonction première de voie de transit.

L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme permet au stade du permis de construire de traiter les problèmes de la sécurité.

Son application peut conduire à la réalisation d'aménagements particuliers ou à l'interdiction de certaines formes d'accès, notamment lorsque les terrains sont desservis par plusieurs voies. En outre, cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité est un objectif qui ne doit pas être négligé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Tout accès nouveau est à éviter sur les voies de transit (RD essentiellement).

## **Synthèse**

*La commune de Payrac possède un niveau d'équipements assez important avec une offre en matière de service diversifiée. L'activité économique est tournée en partie vers le tourisme qui représente un secteur d'activité de grande importance.*

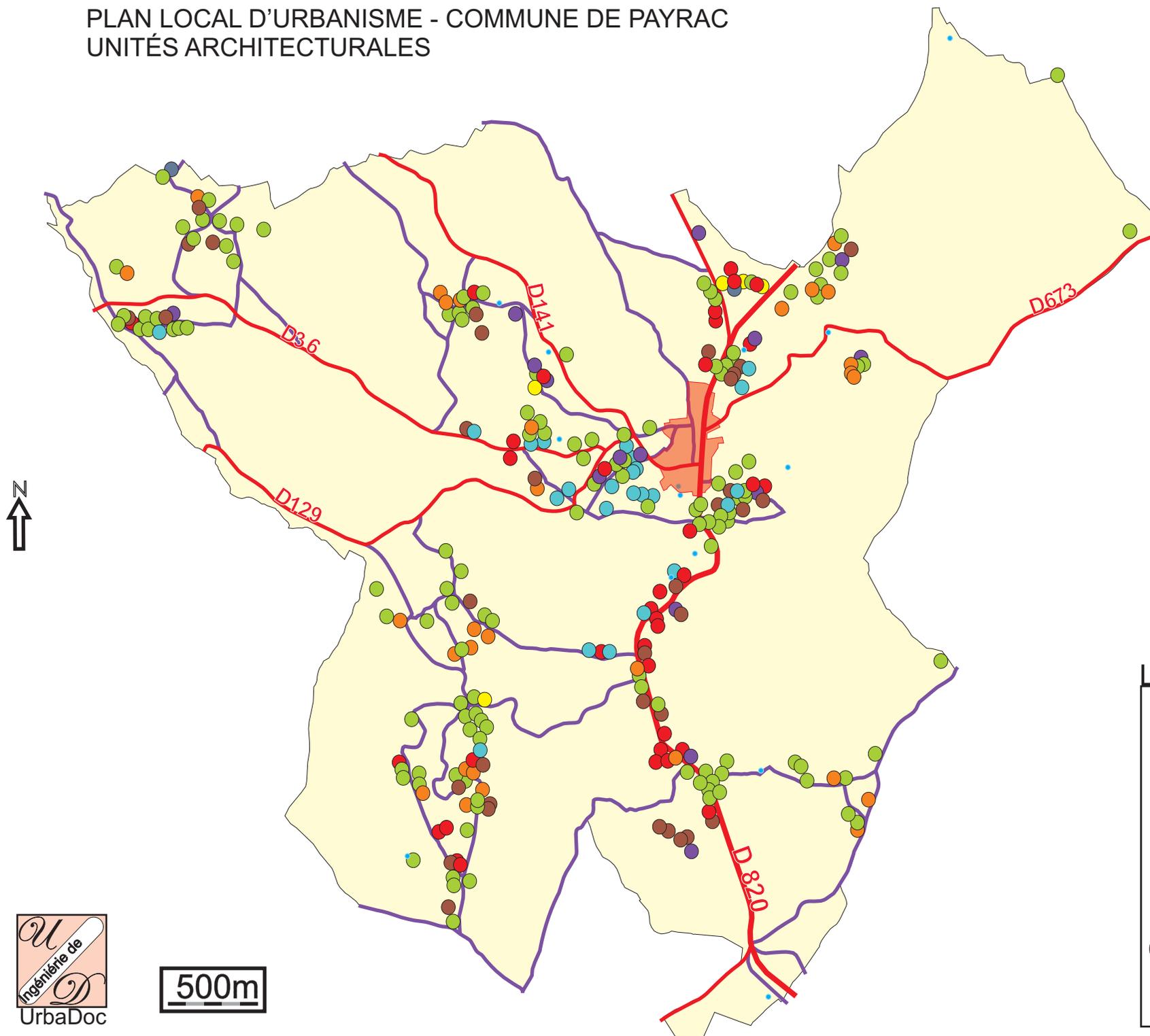
*L'utilisation de la voiture est prioritaire dans la commune à cause de la configuration du territoire.*

*Quelques associations dynamiques existent au sein de la commune et permettent aux populations de se rencontrer et d'organiser des activités tout au long de l'année. La commune bénéficie également d'une salle des fêtes.*

*La commune de Payrac est traversée par la RD 820, voie de grand passage reliant Paris au Sud de la France. Cette voie de grande circulation crée une rupture dans le développement du territoire.*

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC

## UNITÉS ARCHITECTURALES



### Légende

- Pavillons type quercynois
- Maisons type pavillon
- Maisons traditionnelles quercynois
- Pavillons type méditerranéens
- Hangars traditionnels quercynois
- Hangars en tôle
- Hangars en dur
- Ruines
- Sources, réservoirs
- Bourg centre

Cartographie réalisée à partir des relevés de terrain d'Urbadoc le 12 mars 2007

## V. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE URBAINE DE LA COMMUNE

L'analyse de l'organisation d'une commune permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse est reprise dans le PADD car elle détermine le type d'habitat existant sur la commune et préfigure les objectifs de ce document en la matière, notamment pour ce qui est de la dynamique de la construction.

Le mitage de l'habitat est très présent dans la commune de Payrac. Héritage de l'activité agricole, il n'est pas conforme aux objectifs prônés par la loi SRU en terme de gestion économe et rationnelle de l'espace.

On distingue sur la commune de Payrac plusieurs types d'implantation du bâti :

- Le centre-bourg de Payrac présente la plus forte densité du bâti à l'échelle communale. Plusieurs styles architecturaux se côtoient sans vraiment se mêler, renvoyant ainsi l'image d'un bourg composite mais dont les grands ensembles morphologiques se lisent distinctement ;
- Divers hameaux ruraux s'égrainent pour l'essentiel le long des voies de transit primaires (RD 820) ou bien annexes. Certains d'entre eux présentent une forte connotation quant au style architectural du pays ; ils sont le plus souvent desservis par des voies de desserte secondaires voire tertiaires ;
- Des poches d'urbanisation récentes se développent à partir des hameaux traditionnels, à proximité du bourg originel de Payrac, au niveau de la Vaysse, de Flagel, ou bien de manière isolée en certains secteurs épars de la commune (Serres, Moulin à Vent, etc.).

### 1. Le bourg de Payrac

Le bourg se situe sur une ligne de partage des eaux à hauteur de plateau. Il s'étire selon un axe Nord-Sud, aux abords de la route départementale n°820. Néanmoins à partir du noyau originel, diverses lignes de forces ont contribué à guider l'urbanisation vers l'Ouest (chemins départementaux 36 et 129) et le Nord (axes de transit secondaires et tertiaires).

La photographie actuelle quant à l'organisation urbaine, atteste d'un développement asymétrique de part et d'autre de la route départementale 820, opéré sous une forme hybride, mêlant une densité affirmée du bâti au niveau du bourg originel et une urbanisation plus lâche aux abords de ce noyau (implantations plus récentes).

En fonction de la taille des parcelles et de la densité de l'habitat, on peut distinguer trois ensembles :



- Une zone d'habitat dense où les parcelles sont de petite taille et structurées tout autour de l'Eglise. Cette entité correspond au noyau originel du bourg de Payrac (représenté en mauve sur le schéma) et explique le développement asymétrique du bâti de part et d'autre du chemin départemental 820 ;
- Des extensions à partir du noyau primitif qui se sont développées en plusieurs phases : 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle (dégradé orangé sur le plan), urbanisation récente et contemporaine (lignes de force en pointillé rouge) ;
- Un linéaire bâti le long de la route départementale 820 et qui semble créer un effet tunnel assez prégnant, non pas uniquement physiquement (le nombre de barreaux de liaison avec le noyau originel demeurant important) mais bien davantage fonctionnellement : un nombre important de services et d'équipements se concentrant le long de ce linéaire.

### *Le noyau originel*

Il s'est développé sur une ligne de crête, dominant de fait la campagne lotoise. Aujourd'hui il se trouve en retrait de l'actuelle route départementale 820, autrefois chemin royal reliant Toulouse à Paris et établi au 18<sup>ème</sup> siècle. L'église (originellement du 12<sup>ème</sup> siècle puis reconstruite au 19<sup>ème</sup> siècle) et le château (12<sup>ème</sup> siècle) constituent les catalyseurs fondamentaux en terme d'organisation de la trame urbaine. En particulier, nombres de rues se développent de manière stellaire à partir de l'église. Ces deux éléments patrimoniaux, de part leur monumentalité, constituent des marqueurs identitaires importants qu'il convient de préserver et valoriser.



Les constructions anciennes sont implantées de manière continue, en accroche de la voirie, sur un parcellaire de petite dimension. Suivant cette configuration, elles constituent autant d'îlots agencés les un les autres en fonction d'une trame viaire resserrée et tortueuse ce qui confère au centre-bourg toute sa qualité. La tendance récente à la réhabilitation d'une partie des bâtiments, dans le respect des valeurs architecturales vernaculaires, participe également à entretenir une image pittoresque du centre-bourg.

Les bâtiments en eux-mêmes présentent des volumétries simples sous la forme d'un parallélépipède rectangle. Ils sont caractérisés par des toits à fortes pentes et à coyaux, couverts de tuiles plates à crochet. La hauteur des constructions est généralement R+1 (un étage sur rez-de-chaussée) et de façon ponctuelle R+2. La couleur des façades est relativement homogène dans une totalité d'ocre beige, couleur issue de la pierre locale. Fenêtre à meneaux, utilisation abondante de la pierre locale, toiture à coyau, appareil de



maçonnerie, encadrement des ouvertures, arrêtes soulignées par des poutres apparentes, constituent autant d'éléments dénotant une forte qualité architecturale.

De par son étendue, *la place de l'église* surprend le visiteur, qui, à la sortie d'un lacs de ruelles étriquées se retrouve au pied de l'édifice dont la monumentalité est mise en scène. On note néanmoins la présence d'un bâtiment implanté sur cette esplanade qui grève fortement la perspective sur l'édifice. La place de l'église constitue un espace résiduel entre le noyau primitif de Payrac et les extensions du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle. En ce sens elle apparaît telle un espace tampon assurant la démarcation entre ces diverses entités bâties.



Au sud de ce noyau originel, est établi *le château* avec son corps de logis du 18<sup>ème</sup> et sa tour médiévale (12<sup>ème</sup> siècle). *La place du lavoir* qui jouxte le château apparaît comme un espace quelque peu déqualifié de par son positionnement en marge du bourg, et cela même malgré l'aménagement d'espace de convivialité tel que le boulodrome.



*Les extensions du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle*

En annexe au noyau historique, *divers ilots se sont développés courant 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle* avec par exemple l'implantation de la mairie et de l'école qui constituent des exemples intéressants d'architecture civile.



*Ecole municipale et Hôtel de Ville de Payrac*

Aux abords immédiats de l'Eglise, les caractéristiques du bâti demeurent sensiblement similaires à celles inhérentes au noyau originel, notamment en terme d'esthétique traditionnelle ; néanmoins, en raison d'un parcellaire de dimension plus généreuse, certains

bâtiments (le plus souvent en R+1 et R+2) bénéficient d'une volumétrie plus imposante. Au Nord de l'Eglise, ce développement urbain s'est organisé de part et d'autre de la rue Saint-Paul, axe viaire rectiligne tracé parallèlement à la route départementale 820.

**Linéaire bâti le long de la R.D. 820**

En provenance de la Séguinie, *l'entrée de Payrac par la RD 820* illustre une phase différente dans le développement urbain du bourg. Elle se présente par une organisation linéaire, fortement structurée par le passage de cet axe de transit primaire, bordé ponctuellement de platane. Les bâtiments implantés en léger retrait par rapport à la voirie sont caractérisés par une hauteur de construction le plus souvent en R+1 (un étage sur rez de chaussé) ou bien d'un seul niveau.



*Implantation en linéaire le long de la RD 820*

Même si l'esthétique de ce linéaire bâti apparaît quelque peu bigarrée, mêlant architecture lotoise et esthétique plus conventionnelle, l'image renvoyée via l'accroche sur la voirie des façades du bâti, s'avère non dénuée d'intérêt et mérite en ce sens un traitement spécifique en vue de la valoriser.

Les principaux commerces et services de la commune se concentrent le long de cet axe qui joue dès lors un rôle de pôle économique majeur. Du fait de ce glissement des activités et des fonctions, opéré au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, le centre bourg se retrouve marginalisé, souffrant d'un déficit en terme d'équipements propices à répondre aux besoins d'une économie dite résidentielle.

Le bourg-centre de Payrac se caractérise également par la **présence de quatre places** qui contribuent à aérer le tissu urbain :

- La place de l'Eglise
- La place du Foirail
- La place de la Bascule
- La place du Lavoir.

Ces places ne présentent pas, d'un point de vue général, de composition particulière et d'aménagements valorisants. Elles sont perçues comme des espaces résiduels, parfois



vastes, sans fonction apparente formant des vides entre les constructions environnantes avec lesquelles elles ne parviennent pas à établir de liens<sup>4</sup>.

Une urbanisation récente sous forme d'habitations isolée s'est développée en retrait du hameau originel. Le mitage est particulièrement prégnant en direction de la Castagnal et de Loupiac. Il convient ainsi d'analyser sur quels secteurs précis peuvent se greffer de nouvelles extensions, susceptibles d'assurer une certaine cohésion avec le centre-bourg, sans pour autant dénaturer la qualité paysagère qui lui incombe. En réponse à cet enjeu, pourrait s'opérer un redéploiement de l'offre en matière de service et d'équipement (d'ores et déjà visible à la Vaysse) contrebalançant ainsi la situation hégémonique inhérente au corridor urbain structuré par la RD 820.

Le bourg de Payrac possède de nombreux atouts qu'il convient de protéger ainsi que de nombreuses potentialités en vue d'assurer un développement urbain cohérent ;

En bordure de la RD 820, l'alignement des façades, le traitement à poursuivre, de la traversée, confèrent un caractère urbain au village. A l'écart de la circulation, le centre bourg, que rien n'engage à visiter, est doté pourtant d'un cachet bien particulier en raison d'un noyau villageois dont la qualité architecturale a été préservée et valorisée (réhabilitation, éléments d'architecture médiévale, absence de constructions parasites, etc.). Sur une distance d'environ 700 m, la rue Saint Paul, parallèle à la RD 820, permet l'accroche du quartier de l'église et des principaux espaces publics. Pas moins de six connexions relient les deux voies en amorçant une trame urbaine orthogonale et en définissant de petits îlots d'habitat entre centre bourg et route nationale.

### **b. Les hameaux ruraux de caractère**

La diversité géographique et paysagère de la commune a généré des hameaux présentant chacun leurs spécificités. Ces entités bâties, dispersées sur l'ensemble du territoire sont héritées de l'activité agricole. En ce sens, on peut distinguer :

- La présence de fermes massives aérées par des grandes parcelles agricoles, telle à Campanole ;
- Divers bâtis et granges du 19<sup>ème</sup> siècle organisés sur un versant à Boucot ;
- Villages de pied de coteau comme Serres ou encore Camy qui s'organise autour d'une église romane ;
- Hameaux linéaires du plateau, de part et d'autre de la RD 820, comme la Séguinie et Bel Air, dotés néanmoins d'une moindre qualité architecturale.

Les hameaux ruraux, situés en retrait de la RD 820, présentent une forte personnalité mettant en avant la typicité de l'architecture lotoise. Ils se remarquent ainsi par la qualité et la densité du tissu urbain qui les compose.

*Campanole* est un hameau rural, dont le parcellaire apparaît très distendu. Le bâti est implanté préférentiellement aux abords des chemins vicinaux. Les éléments de couverture alternent entre tuile plate et ardoise. Les murs érigés avec les matériaux de constructions locaux tendent vers des tonalités claires. Très peu d'éléments de séparation viennent délimiter les parcelles. Les points de vue sur les paysages alentours sont nombreux et participent à la qualité de ce bourg. On note également la présence d'un élevage dont l'importance des bâtiments atteste d'une production de type agro-industrielle. La volumétrie, les matériaux de constructions, dénaturent en partie l'image renvoyée par le hameau originel de Campanole.

---

<sup>4</sup> Cf., Opération cœur de village, commune de Payrac, 2002.



*Le Boucot* est un petit hameau replié sur lui-même, dont la nature du bâti (nombreuses granges et unités de stockage du matériel) rappelle l'importance de l'activité agricole dans le tissu économique de la commune.

Le hameau s'est développé à la faveur de l'intersection de chemins vicinaux. L'utilisation de matériaux locaux, l'implantation discontinue des granges et des corps de ferme du 19<sup>ème</sup> siècle sont caractéristiques des hameaux ruraux présents dans le Lot. Aussi la présence d'éléments architecturaux revendicatifs d'une identité locale (pigeonnier attenant, toiture à coyau), les volumétries différentes entre les corps de ferme et les annexes mais également le pigeonnier qui domine, rendent la découverte de ce hameau particulièrement pittoresque. Le lieu-dit est exempt de nouvelle construction, ce qui lui confère une typicité et une authenticité prompte à

enchanter les visiteurs. En outre, le hameau du Boucot bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité immédiate de la combe des Ardailloux.



*Le hameau du Boucot se distingue par l'agencement des bâtiments en fonction du tracé du chemin vicinal, en limite de parcelle.*

**Le hameau de Camy** s'est développé en dévers, en bordure de coteau. Le bâti, d'aspect massif, en R et R+1, épouse la topographie ondulée du site. Plus en hauteur, sur le secteur des Cabres, on note la présence de constructions récentes dont l'aspect architectural dénature quelque peu l'ambiance qui émane de ce hameau. La volumétrie de ces nouvelles implantations, les matériaux usités tant de recouvrement que de construction, ne s'accordent guère avec le bâti traditionnel localisé aux abords de l'Eglise. Cette dernière de type médiéval et datant du 12<sup>ème</sup> siècle constitue un marqueur identitaire et paysager fort, rappelant par la même que Camy ne fut rattaché que tardivement au territoire communal de Payrac. Le site de Camy se caractérise également par la proximité de la combe de Sisterne.

*Constructions implantées en dévers sur le hameau de Camy*

La partie basse du hameau de Camy ne permet pas une urbanisation davantage soutenue en raison d'une densité affirmée. Les dynamiques urbaines récentes se sont reportées sur le secteur des Cabres au sud et en contre-haut du hameau afin de bénéficier de visibilité en direction de la combe de Sisterne. La préservation de cet espace naturel de qualité invite à restreindre l'urbanisation sur ce secteur.



### **Patrimoine mineur**

A ces hameaux structurés s'ajoutent également la présence d'un habitat traditionnel, épars sur l'ensemble du territoire communal, ainsi que d'un patrimoine mineur qui constitue autant de marqueurs identitaires à préserver et valoriser.



*Lavoirs, fours à pain, pigeonniers, constituent autant d'éléments revendicatifs d'une identité rurale.*

### 3. Les constructions récentes

Elles se localisent de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire communal mais également sous la forme d'opérations groupées, circonscrites (secteur la Vaysse, etc.).

Nombres de constructions récentes sont implantées sans que ne soit accordée une réelle importance en terme d'intégration paysagère. Il s'agit notamment d'habitat pavillonnaire de style méditerranéen dont l'esthétique est le plus souvent en rupture avec le bâti traditionnel.

Ces nouvelles constructions répondent plus généralement à une logique individuelle dans la mesure où elles ne jouent pas un rôle structurant au niveau du bourg-centre et des hameaux. L'implantation de ce bâti récent s'opère en milieu de parcelle, rompant au niveau architectural avec l'unité des anciennes bâtisses en R+1 du noyau historique et des hameaux traditionnels. Pour certains de ces bâtiments, la diversité des éléments de construction, le degré aléatoire de pente des toitures, tout comme les volumes et les coloris employés (pavillon de plein pied, tonalités saumonées ou ocre, etc.) ne dénotent aucun attachement à l'identité architecturale spécifique aux hameaux ruraux. De part leur esthétique, ces constructions attestent d'un appauvrissement certain en terme de qualité architecturale vernaculaire.



A l'inverse, certaines constructions revendiquent, par le biais des appareils de maçonnerie usités, un attachement local fort. La qualité architecturale de ces nouvelles constructions, atteste dès lors d'une volonté avérée de se fondre parmi le bâti traditionnel. Cet effort exige

notamment l'utilisation de matériaux et d'éléments revendicatifs d'une appartenance locale : murs en pierres apparentes, respect du degré de la pente des toitures, prise en considération des coloris locaux, volumétrie, etc.



L'ensemble de ces constructions récentes révèle l'importance du mitage sur le territoire communal.



*Secteur de la Vaysse*

En direction de Loupiac, sur le secteur du Moulin à Vent, cette urbanisation lâche progresse en fonction des lignes de force que représentent les infrastructures viaries.

Contrairement au secteur de Mazies et Flagel, où l'on peut noter la présence d'un noyau villageois pré-existant, le développement des nouvelles constructions sur le secteur de Moulin à Vent s'effectue de manière ex-nihilo, sans que ne puisse s'opérer une quelconque attache à une entité bâtie plus dense et ancienne. Dès lors l'enjeu consiste à densifier un secteur isolé car fortement circonscrit par les infrastructures viaries.



Aux abords du bourg de Payrac, les extensions récentes poursuivent logiquement le développement du noyau initial, notamment sur la partie Ouest, à la Vaysse et au nord sur le lieu dit de la Borrio del Sut..

Au nord, on peut souligner que la vue panoramique sur la combe des Ardailloux n'est entachée d'aucune construction parasite.

*Sortie du bourg, en direction de la Vaysse*



A proximité immédiate du bourg, l'aménagement de vastes secteurs propices à l'implantation de nouvelles constructions, permettra de restructurer le bourg, notamment sur son entrée nord-ouest en provenance de Lamothe Fénelon (secteur de la Borrio del Sut).

Plusieurs secteurs sont propices à accueillir une urbanisation plus soutenue. Les disponibilités foncières sous la forme de délaissés entre des zones urbaines déjà constituées (Barrio del Sut, La Vaysse, etc.), ou bien dans le prolongement des entités bâties d'ores et déjà structurées (La Castagnal, Flagel, Mazis) sont importantes sur le territoire communal. Les secteurs équipés en réseaux et assainissement collectif ou bien localisés au sein d'espaces interstitiels seront urbanisés en priorité.



Sur ces secteurs, la densification projetée générera une certaine cohérence entre les diverses constructions d'âge varié. Ces zones devront faire l'objet d'une orientation quant aux règles édictées en termes d'intégration paysagère des nouvelles constructions, afin de composer une entité cohérente et solidaire, dans son fonctionnement (implantation des équipements, des services) vis-à-vis du noyau villageois originel.

## ***Synthèse***

***La commune de Payrac dispose d'un bâti de qualité réparti en différentes entités.***

***Le centre-bourg de par la densité et la qualité architecturale des éléments qui le compose constitue un pôle majeur quant à la concentration des services et des équipements. Le centre historique organisé autour de l'Eglise et englobant le Château confère au centre-bourg un cachet particulier qu'il convient de préserver.***

***Les autres établissements humains se déclinent sous la forme de hameau, s'égrainant le long de la route départementale 820, ou bien répartis de manière plus ou moins isolée sur le territoire. Ils se remarquent par une forte personnalité attestant d'un fort attachement à l'identité locale (le Boucot, Camy, etc.).***

***Les constructions les plus récentes se développent de manière ponctuelle grevant en partie la qualité paysagère de la commune, mais également sous la forme d'opérations groupées.***

## **CHAPITRE II**

---

### **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE**

### **L'ENVIRONNEMENT**

---

## I. IDENTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. Géologie et pédologie<sup>5</sup>

#### a. Géologie locale

Le territoire communal est situé sur la partie septentrionale du Causse de Gramat, constitué de plateaux au relief karstique, tarudés par d'innombrables cloups et igues, entaillés par de longues vallées sèches. Les calcaires jurassiques du Causse constituent les marges Nord-Est du bassin sédimentaire aquitain qui vient recouvrir en discordance le Massif Central cristallin. Ils forment un ensemble compact et assez homogène, constitué de vastes plateaux calcaires, de faible altitude à fonctionnement karstique, à végétation clairsemée, adaptés à la sécheresse, avec dominance d'affleurements rocheux et de sols caillouteux superficiels.

Du point de vue géomorphologique, le Causse apparaît globalement comme de grands plateaux ondulés, d'altitude comprise entre 300 et 400 m, avec des zones hautes constituées d'affleurements rocheux, des zones intermédiaires de pente faible avec des sols superficiels et des zones dépressionnaires de taille, de forme et de densité variables.

Les sols se développant sur ce substratum sont généralement très superficiels et peu évolués. Sur ces plateaux rocaillieux, on rencontre des formations typiquement karstiques (dolines, gouffres, failles...) parsemées d'une végétation xérophile peu abondante.

L'hydrologie générale est de type karstique : percolation en profondeur dans les fissures du calcaire et circulation en rivières souterraines vers les grandes rivières encaissées qui constituent les drains.

#### b. Hydrogéologie

L'aquifère de cette région est formé d'un système multicouche, à nappe supérieure libre perchée du Crétacé-Portlandien, alimentant l'aquifère principal du Jurassique à travers les formations semi-perméables du Kimméridgien.

Les altérites sableuses forment un aquifère à porosité d'interstice, à sources de faible débit. Des remplissages argilo-sableux de poches paléokarstiques très localisés peuvent constituer des réservoirs d'aquifères locaux.

Les alluvions et colluvions des vallées secondaires constituent un réservoir médiocre : de composition argilo-limoneuse, elles sont très peu perméables. Dans certaines vallées, quelques accumulations locales de cailloutis calcaires forment des aquifères exploitables pour des besoins locaux. Dans ce cas, des puits ou des excavations qui ajoutent une réserve d'eau à la production de l'ouvrage, permettent des débits d'exploitation suffisants pour l'irrigation des cultures.

---

<sup>5</sup> Cf schéma communal d'assainissement.

La commune de Payrac est située sur des terrains semi-perméables où la pollution peut se propager assez rapidement mais avec un risque variable dans l'espace du fait de l'hétérogénéité des terrains. Le risque de pollution de nappes captives profondes n'est cependant pas à écarter.

### **c. Pédologie**

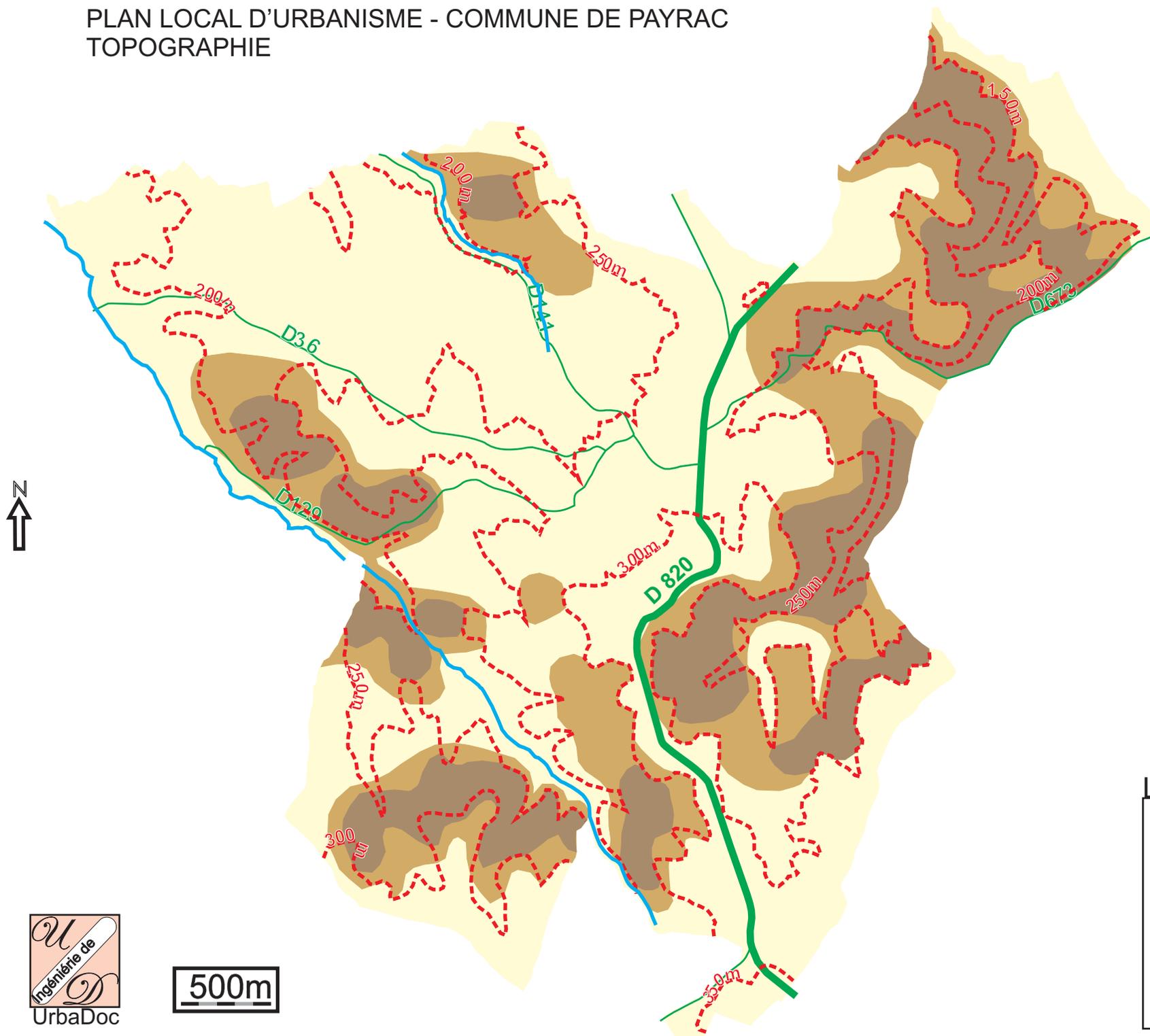
La commune de Payrac se situe sur une zone de transition entre les Causses du Quercy à l'est et la Bouriane à l'Ouest. Ainsi, la pédologie de ce territoire est très liée aux formations calcaires des Causses, composés de plateaux marno-calcaires très découpés avec des sols calcaires, caillouteux et superficiels.

Dans la partie Nord de la commune (Combe des Ardailloux, Boucot) le sous-sol composé sur dépôts détritiques-acides, provenant de l'érosion du massif central ou de l'altération de calcaires donne des sols acides de couleur souvent rougeâtre.

Plus précisément, différentes sortes de sols ont été répertoriées sur le territoire communal. Il s'agit :

- Sols bruns calciques à contact lithique ;
- Sols bruns calciques des dépressions karstiques ;
- Sols bruns lessivés sur altérites ;
- Sols bruns de la formation alluviale de saint Denis-Catus ;
- Sols hydromorphes.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC TOPOGRAPHIE



## Légende

-  Courbes de niveau
-  Pentes nulles (< à 10%)
-  Pentes moyennes (10 à 15%)
-  Pentes fortes (> à 15%)

Cartographie réalisée à partir  
de la carte IGN au 1/25000e

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC

## RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



500m

### Légende

-  Cours d'eau
-  Sources, réservoirs

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et de relevés terrain

## 2. Hydrographie

### a. Réseau hydrographique

La situation en limite de zone karstique fait de ce territoire un lieu privilégié de sources entraînant la formation de vallées et de combes parfois assez profondes (jusqu'à près de 100 m).

Le réseau hydrographique superficiel de la commune de Payrac est composé du ruisseau principal *Le Tournefeuille* (bassin versant d'une superficie de 51 km<sup>2</sup>) et de ses affluents *Les Ardailloux* et le ruisseau du *Flacou*. On trouve par ailleurs quelques sources et fontaines donnant parfois naissance à des ruisseaux temporaires.

### b. Qualité de l'eau

Le Tournefeuille, ruisseau de première catégorie piscicole, prend sa source à 267 mètres d'altitude, entre la Séguinie et Négrefeuille, non loin de Payrac. Il s'écoule sur 13 km avec une pente moyenne de 15 % avant de se jeter dans la Dordogne, à l'aval immédiat de Mareuil. La confluence est à 83m d'altitude. En étiage, la partie supérieure du Tournefeuille s'assèche régulièrement, ce phénomène s'explique par la géologie karstique du bassin versant qui se traduit par un enfouissement de l'eau de surface au profit des circulations souterraines, alors que le débit de son cours inférieur est soutenu par des résurgences provenant sans doute pour partie des pertes du Bléou et peut-être de celles du Céou.

Une expertise scientifique aquatique réalisée en Novembre 1999 a révélé que le ruisseau du Tournefeuille ne semble pas présenter d'atteintes importantes. Le Tournefeuille peut ainsi être classé en 1A (Excellente qualité) pour l'ensemble de ses stations de mesures.

### c. Zone inondable

D'après les informations fournies par la « Cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées - Bassin de la Dordogne en 1999 », le ruisseau du Tournefeuille déborde de façon fréquente (5 à 15 ans) à exceptionnelle de son lit et inonde les terrains alentours (aval du hameau de « Serres, « les Parrouteux »).

Cela concerne également La Combe des Ardailloux et la Dame qui sont soumis à l'aléa inondation avec une période de retour exceptionnelle.

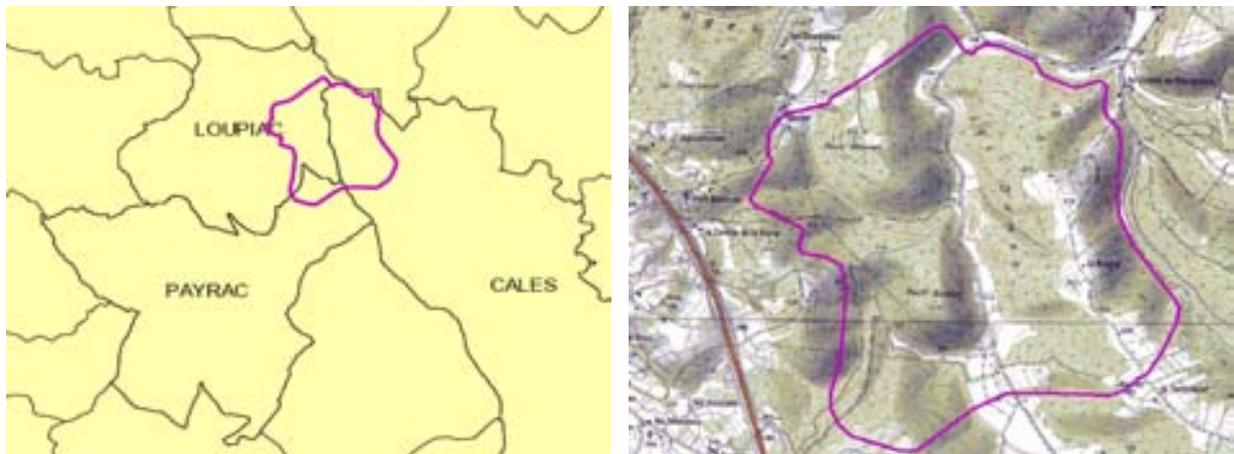
Les circulaires du 24 janvier 1994, du 2 février 1994 et du 24 avril 1996 définissent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence dont la définition est la suivante. C'est un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données ; dans le cadre de l'élaboration du PPRI, il correspond à la crue de référence, c'est-à-dire la plus forte crue connue ou à défaut la crue centennale si celle-ci lui est supérieure, qui peut-être caractérisée par un ou plusieurs critères :

- la hauteur de submersion ;
- la vitesse d'écoulement ;
- la durée de submersion.

### 3. Site d'intérêt environnemental

Du point de vue écologique, Payrac possède une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit du bois de Dames, de Pech Mouret et de Pech Guidon (zone à cheval sur les communes de Loupiac et Calès). Cette zone présente un intérêt ornithologique, puisqu'on y trouve des rapaces forestiers nicheurs tels que l'Autour des palombes et le Circaète jean le Blanc. Le relief y est assez accidenté et souvent occupé par la forêt (plus de 950 ha sur la commune d'après Corine Land Cover 2000).

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. La prise en compte d'une zone ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire, c'est simplement un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement.



**Les zones de type I**, sont des sites de superficie en général limitées, identifiées et délimitées parce qu'elles contiennent des ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

**Les zones de type II**, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique paysagère.

## *Synthèse*

*Le réseau hydrographique superficiel de la commune de Payrac est composé du ruisseau principal Le Tournefeuille (bassin versant d'une superficie de 51 km<sup>2</sup>) et de ses affluents Les Ardailloux et le ruisseau du Flacou.*

*La commune est concernée par le risque inondation : le ruisseau du Tournefeuille déborde de façon fréquente à exceptionnelle de son lit et inonde les terrains alentours (aval du hameau de « Serres, « les Parrouteux »).*

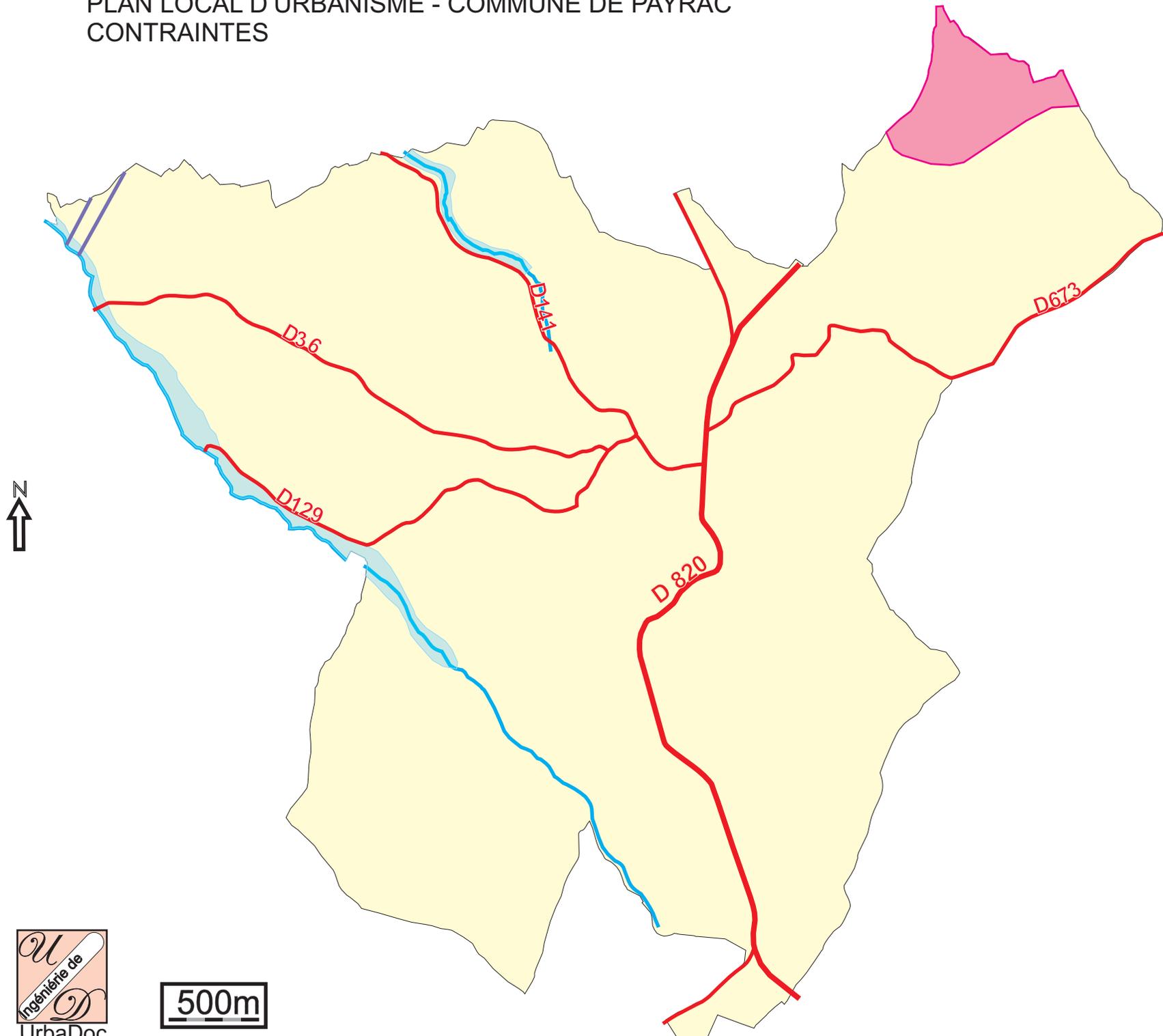
*Cela concerne également La Combe des Ardailloux et la Dame qui sont soumis à l'aléa inondation avec une période de retour exceptionnelle.*

*Aussi bien au niveau géologique qu'hydrologique, les extensions éviteront d'être réalisées le long des ruisseaux et sur les zones géologiques sensibles.*

*En ce qui concerne la valeur patrimoniale de l'eau, les dispositions prises devront permettre le respect de cette ressource, et les projets ultérieurs devront intégrer la problématique de l'eau dans leur conception comme le préconise la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.*

*Le PADD devra tenir compte de toutes les caractéristiques de la commune au niveau environnemental, et protéger les ressources en eau et la qualité des paysages.*

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE PAYRAC CONTRAINTES



### Légende

**Contraintes naturelles**

-  Cours d'eau
-  Zone inondable
-  ZNIEFF de type I  
Bois de dames, de Pech  
Mouret et de Pech Guidon

**Servitudes**

-  Liaison hertzienne PT2



500m

## II. LES CONTRAINTES DE LA COMMUNE

Le PLU est grevé d'un certain nombre de contraintes administratives incontournables que l'on désigne sous le nom de « servitudes d'utilité publique ». A côté de ces servitudes, on recense les contraintes qui sont d'ordre naturel ou environnemental.

Les préconisations d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et définies dans le cadre du PADD devront incontestablement prendre en considération les contraintes présentes sur le territoire communal. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et par conséquent vont peser sur les choix à retenir pour le développement ultérieur de la commune.

### 1. Les éléments physiques

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

#### a. Les risques d'inondation

Le principal risque naturel recensé dans le pays, (80 % des communes), est le risque d'inondation : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations, crues torrentielles) ou inondations par ruissellement urbain.

En matière de prévention des risques d'inondation, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs, complétée par la loi du 2 février 1995.

La loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » (avec les décrets d'application et la circulaire du 24 avril 1996) :

- Crée un outil juridique spécifique à la prise en compte, sur l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : **le Plan de Prévention des Risques prévisibles (PPR)** ;
- Renforce les objectifs de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : libre écoulement des eaux et protection contre les inondations.

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Cependant, tous les textes législatifs entrant dans ce champ de préoccupations (la loi sur l'eau de 1992, par exemple ou le code de l'urbanisme) n'oublie pas ce type de risques et les moyens d'y remédier.

La circulaire du 24 avril 1996 complète les dispositions de la circulaire du 24 janvier 1994 relative aux zones inondables :

- La crue de référence à prendre en compte est la **crue historique la plus forte connue**, et au minimum une crue de fréquence centennale ;
- Il est impératif de **préserver les zones d'expansion des crues** afin de ne pas aggraver le risque (en amont et en aval) ;
- **Un principe général d'inconstructibilité dans les zones inondables** est édicté : interdiction de toute augmentation de l'emprise du sol dans les zones les plus exposées ; extensions mesurées strictement limitées dans les autres zones ;
- **Il faut réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** déjà installées dans les zones exposées sans aggraver le risque dans d'autres secteurs : **tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisable est interdit.**

D'après les informations fournies par la « Cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées - Bassin de la Dordogne en 1999 », le ruisseau du Tournefeuille déborde de façon fréquente (5 à 15 ans) à exceptionnelle de son lit et inonde les terrains alentours (aval du hameau de « Serres, « les Parrouteux »).

Cela concerne également La Combe des Ardailloux et la Dame qui sont soumis à l'aléa inondation avec une période de retour exceptionnelle.

Par ailleurs, la commune a pris plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle relatifs à

- l'inondation par crue (débordement de cours d'eau) en 1982 et en 1999
- et inondation par ruissellement et coulée de boue en 1982 et en 1999

## **b. Les mouvements de terrain**

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est principalement dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par l'action de l'eau, du vent et de l'homme.

Ces mouvements de terrain font partie des risques naturels auxquels la France est confrontée. La classification de ces mouvements de terrain repose sur la vitesse avec laquelle ils se produisent. La première catégorie regroupe les mouvements lents et continus, tels que les affaissements, les tassements et les glissements. En s'accélération, ces derniers peuvent être rattachés, tout comme les effondrements, à la seconde catégorie : les mouvements rapides et brusques.

Les conséquences de ces catastrophes peuvent être multiples : évacuation de bâtiments, ensevelissements et destructions d'habitations, perte de vies humaines, etc. Face à ces phénomènes, le rôle des autorités consiste à développer l'information du public sur les zones à risques.

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître des arrêtés de catastrophes naturelles datant du 12 juin 1993 concernant les mouvements de terrain (tassements différentiels). Le risque de glissement de terrain est présent notamment sur les versants du plateau.

La commune est concernée par le risque mouvement de terrain sans enjeu humain. Par ailleurs, elle a pris des arrêtés de catastrophe naturelle pour :

- Des mouvements de terrain : tassements différentiels en 1989 ;

- Des mouvements de terrain en 1999.

### **c. Le ruissellement pluvial**

La gestion des eaux pluviales est réglementée par le code civil (articles 640 et 641), le code général des collectivités locales (articles L 2212-2, L 2224-10), le code de l'environnement (articles L 212-1, L 214-2) et le code de l'urbanisme (L 123-1-11). Cette législation donne aux collectivités la possibilité de faire de la prévention en matière de pollution et d'inondation. Cette réglementation nationale peut s'accompagner d'une réglementation locale.

En effet, contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées. La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

### **d. Les risques feux de forêt et de végétation**

Bien que les incendies fassent partie des risques naturels majeurs, leur déclenchement et arrêt sont très dépendants de l'action de l'homme. Ce dernier a en effet deux actions opposées sur le phénomène :

- Il est responsable de la plupart des mises à feu ;
- Il limite son évolution et ses conséquences par des actions de prévention et de lutte.

Le renforcement des mesures de prévention est le complément indispensable des efforts de lutte actuels. L'accroissement de la végétation doit être compensé par la diminution du nombre de départs de feu et la gestion des zones vulnérables, notamment des interfaces habitat-forêt.

Formant une ceinture sur les bordures est-sud et ouest de la commune de Payrac, les massifs boisés constituent en surface une grande partie du territoire (plus de 900 ha). Les plus conséquents se développent sur la partie ouest de la commune, côté Bouriane.

L'analyse menée par le SDIS montre que la défense incendie est assurée par le réseau AEP qui permet d'assurer une défense d'incendie correcte sur le bourg mais non réglementaire dans les hameaux et les écarts.

En l'état actuel 8 poteaux incendie de diamètre 100 mm et 8 poteaux de 70 mm sont répartis sur le territoire communal.

La commune est concernée par le risque feu de forêts avec enjeu humain à définir.

### **e. Risque artisanaux et / ou industriel**

Seul un garage avec une station service, implanté dans le bourg de Payrac constitue ce risque. Par ailleurs, il n'existe pas d'exploitations agricoles conséquentes sur le territoire communal.

**f. Risque établissement recevant du public**

La quasi-majorité de ces établissements sont implantés dans le bourg de Payrac et sont défendus réglementairement

Ils sont présents sur le territoire communal sous la forme de

- 2 établissements de type L5<sup>ème</sup> catégorie
- 3 M5<sup>ème</sup>
- 6 N5
- 2 O5
- 1 O3
- 2 PA5
- 4 R5
- 2 U5
- 4 W5
- 1 J4

**g. Les risques sanitaires**

Bien que ceux-ci ne relèvent pas directement des documents d'urbanisme, il convient tout de même de les prendre en compte.

Selon l'article L.22061 du code de l'urbanisme « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* ».

L'article L.1334-7 du code de la santé publique précise qu' « *un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ».

Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Bien que ces dispositions ne concernent pas directement les documents d'urbanisme, elles pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document d'urbanisme à travers, par exemple, la phase de concertation au public.

**La commune de Payrac est concernée par deux arrêtés préfectoraux :**

➤ Du 10 décembre 2001 instituant sur l'ensemble du département du Lot une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Les dispositions de cet arrêté doivent faire l'objet d'une information quant aux risques et nuisances engendrés sur les constructions ;

➤ Il en est de même pour les risques liés à l'amiante (décret n°96-97, modifié, du 7 février 1996).

**h. Les déchets**

Seuls les dépôts réglementaires autorisés peuvent exister et aucune habitation ne peut être réalisée à moins de 200 mètres, même après réhabilitation.

Conformément aux exigences (et échéances) fixées par la loi du 13 juillet 1992, toutes les mesures devront être prises pour assurer la collecte et le traitement :

- des déchets autres que déchets ménagers et assimilés ;
- des déchets industriels s'il en existe ;
- des déchets du bâtiment et des travaux publics.

Enfin, les zones de développement de l'urbanisation devront prendre en compte les secteurs d'épandage des boues des stations d'épuration compte tenu des risques de nuisances olfactives. L'élaboration d'un plan d'épandage, en application du décret du 8 décembre 1997, est obligatoire ; il doit pouvoir être porté à la connaissance des administrations et des collectivités.

**i. Le bruit**

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores, troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Les plaintes pour bruit de voisinage (de la compétence des maires) se multipliant, il est important que des projets susceptibles de générer ce type de nuisances (salle des fêtes, de sports, activités agricoles, artisanales ou industrielles, ...) soient étudiés en intégrant ce phénomène, notamment dans le choix de leur lieu d'implantation.

Dans la même logique, les infrastructures de transport peuvent également être une source de pollution sonore. Afin d'éviter le recours à des mesures palliatives coûteuses, de type isolement de façades ou constitution d'écrans antibruit, il conviendra d'éloigner les zones d'habitat de ces infrastructures (RD 820 ; A 20).

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

## **2. Les éléments réglementaires**

La commune de Payrac n'est soumise en matière réglementaire qu'aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire.

## **3. Les servitudes**

Les servitudes applicables au territoire communal sont :

### **- Les servitudes liées au transport d'énergie électrique**

des servitudes liées aux réseaux de transport d'énergie électrique sont présentes sur la partie ouest de la commune avec la ligne 63kV Gourdon – Lamothe.

### **- Les liaisons hertziennes**

Les parcours des faisceaux hertziens Gourdon - Lanzac / les Bruges traversent, à l'extrémité ouest, le territoire de la commune. Ils sont soumis au décret du 28 décembre 1976 de protection contre les obstacles (PT2) et contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

## **4. Les réseaux**

Dans les choix de développement du territoire communal, la commune devra prendre en compte l'article 111-8 du RNU qui stipule que « l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R 111-12.

La commune de Payrac dispose de tous les réseaux nécessaires pour l'approvisionnement des populations. Pour limiter les coûts d'aménagements (voirie, eau électricité...), le développement de la commune ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante de réseaux, sauf si la commune prévoit des extensions ou des renforcements dans le cadre de projets de développement ultérieurs.

### **a. L'électricité**

Le territoire communal actuellement urbanisé est desservi par les réseaux électriques. Pour limiter les coûts importants que cela pourrait coûter à la commune, il faudra envisager l'extension future de la commune dans les endroits suffisamment desservis.

### **b. La ressource en eau**

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat d'AEP de Payrac. Aucun captage n'a été recensé sur le territoire

La station de pompage alimentant la commune est située sur la commune du Roc. L'eau est pompée dans la nappe alluviale de la Dordogne.

En ce qui concerne la défense incendie, comme la plupart des communes lotoises, c'est le réseau d'eau potable qui dans l'état actuel des choses supporte en partie la défense incendie communale car c'est le seul hydrant destiné à la lutte contre l'incendie.

La défense incendie est assurée correctement sur le bourg mais reste insuffisante ou défaillante sur les hameaux, écarts ou lieux dits. Cependant, cette défense pourrait être améliorée à partir de deux étangs privés qui nécessitent néanmoins des aménagements et la mise en place de conventions avec les propriétaires. Cette donnée devra être prise en compte pour définir les futures zones de développement de la commune.

Les projets ultérieurs devront intégrer la protection de la ressource en eau.

**Article 1 :** *« l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements, ainsi que des droits antérieurement établis ».*

**Article 2 :** *Les dispositions de cette loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise à assurer :*

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme source économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - De santé, de salubrité publique, de sécurité civile et d'alimentation en eau potable de la population ;
  - De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques, ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La reconnaissance de la valeur de l'eau implique une protection importante de cette ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

En application de cette loi, les captages d'eau potable doivent faire l'objet d'institution de périmètres de protection.

### **c. L'assainissement**

Le bourg de Payrac est assaini de façon collective sur la partie agglomérée. Dans les hameaux et les habitations isolées, l'assainissement se fait de manière non collective.

## *Synthèse*

---

*La commune de Payrac présente un paysage d'une grande diversité. Ces différentes entités paysagères constituent une ressource qu'il faudra préserver.*

*La commune est concernée par les risques inondation, feux de forêt, mouvement de terrain et transport de marchandise dangereuse.*

*L'urbanisation de la commune devra s'attacher à protéger et à préserver le paysage existant, à développer des activités pour continuer à fixer de la population.*

## Conclusion du diagnostic

Le diagnostic a permis de relever un certain nombre de forces et faiblesses au niveau de la commune. Cette synthèse permet d'avoir une vision globale de l'état initial de la commune, et d'en dégager les principaux enjeux qui pourront être pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
--------	------------	--------

### GENERAL

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La commune se situe dans une zone attractive, notamment par la qualité de vie et le paysage.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver l'identité locale de la commune.</li> </ul>
--	--	--

### HISTOIRE

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Patrimoine historique important avec des traces du passé.</li> <li>➤ un bourg au bâti traditionnel ancien.</li> <li>➤ un petit patrimoine pittoresque : lavoir, château...</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver et valoriser le patrimoine existant.</li> </ul>
--	--	--

### RELIEF ET HYDROGRAPHIE

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le réseau hydrographique superficiel de la commune de Payrac est composé du ruisseau principal <i>Le Tournefeuille</i> (bassin versant d'une superficie de 51 km<sup>2</sup>) et de ses affluents <i>Les Ardailloux</i> et le ruisseau du <i>Flacou</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présence de zones de pentes inadéquates à la construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser le développement de la commune dans les zones les moins contraignantes, tout en préservant la qualité paysagère de la commune.</li> <li>⇒ Permettre le respect de la problématique de l'eau dans tous les projets de la commune.</li> </ul>
--	--	--

### PAYSAGES

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un paysage environnant de qualité avec de belles vues sur la campagne vallonnée et verdoyante.</li> <li>➤ le bourg présente une unité paysagère dense et homogène.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des contraintes de bruit générées par la RN 20.</li> <li>➤ Des entrées de ville peu lisibles.</li> <li>➤ Un manque de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les vues sur le paysage car cela constitue une richesse pour la commune.</li> <li>⇒ Conserver les espaces naturels.</li> <li>⇒ Valoriser les entrées de ville de la commune.</li> <li>⇒ Eviter le mitage (habitat dispersé) dans la commune.</li> </ul>
--	--	--

**POPULATION**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Au recensement de 2005, la commune compte 600 habitants.</li> <li>➤ Le solde migratoire a permis de compenser le déficit naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mixité sociale insuffisante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser l'accueil de nouvelles populations en favorisant de nouvelles constructions.</li> </ul>
---	--	--

**LOGEMENT ET FONCIER**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation du nombre de logements.</li> <li>➤ Etat général du cadre bâti satisfaisant dans son ensemble.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présence d'habitat dispersé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintenir le rythme de construction actuel de la commune en accueillant de nouvelles populations.</li> <li>⇒ Développer les logements de type aidé.</li> <li>⇒ Regrouper l'habitat autour des secteurs urbains existants.</li> <li>⇒ Préserver les terres agricoles.</li> </ul>
--	--	--

**ACTIVITES**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bon niveau d'équipements, de services et de structures d'accueil et d'hébergement.</li> <li>➤ La proximité de sites touristiques.</li> <li>➤ Un climat attractif.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser le développement de services et de commerces de proximité sur la commune.</li> <li>⇒ Prévoir éventuellement des espaces pour les services et les commerces.</li> </ul>
--	--	---

**AGRICULTURE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'agriculture est bien présente dans l'économie locale de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vieillesse des agriculteurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les activités agricoles en permettant le développement de nouvelles activités.</li> <li>⇒ Permettre le développement de l'urbanisation sur des terres à faibles potentialités.</li> </ul>
---	--	--

**COMMERCE ET SERVICES MANUFACTURIERS ET ARTISANAUX**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proximité d'un bassin de services.</li> <li>➤ Présence de quelques commerces sur la commune.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser la création de services de proximité.</li> <li>⇒ Favoriser le développement des activités manufacturière et artisanale</li> </ul>
--	--	--

**EQUIPEMENTS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présence d'associations sur la commune.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer les équipements en fonction du développement de la population et de l'intérêt des habitants.</li> </ul>
---	--	---

**DEPLACEMENTS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une desserte assurée par la RD 820.</li> <li>➤ De nombreuses routes départementales desservent les communes limitrophes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'organisation du territoire nécessite l'utilisation de la voiture pour les déplacements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer l'urbanisation en limitant les accès sur les routes.</li> </ul>
--	---	---

**ORGANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etat général du cadre bâti satisfaisant sur l'ensemble de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nouvelle construction peu soucieuse de l'architecture dominante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser le développement de la commune dans la continuité du bâti existant.</li> <li>⇒ Améliorer la qualité paysagère des nouvelles constructions.</li> </ul>
---	--	--

**RESEAUX**

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tous les réseaux nécessaires pour desservir la commune sont présents sur le territoire.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre en place la PVR pour les voies et réseaux dans le cadre du développement futur de la commune.</li> </ul>
---	--	--

---

## CHAPITRE III

---

### JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

---

## **I. LES MOTIFS DU P.A.D.D**

Le diagnostic a permis d'exposer la situation de Payrac. La position de la commune, à l'écart des nuisances, dans un site et un environnement préservés, à proximité des pôles d'emploi de Souillac et de Gourdon, associé à la présence de services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne, et bénéficiant d'un axe routier majeur (RD 820) explique son attractivité. Le prix et la rareté du foncier aux abords de pôles plus importants entraînent en effet les jeunes ménages en quête d'accession à la propriété à s'installer sur des communes encore rurales conjuguant art du bon vivre et foncier abordable.

En parallèle, le diagnostic met en évidence plusieurs points :

- la qualité et la richesse (ZNIEFF) du paysage qui reste relativement conservé ;
- la présence de très nombreuses masses boisées ;
- la présence de zones inondables ;
- une activité agricole dominante mais en recul qui contribue à structurer le paysage ;
- un bourg doté d'une grande qualité architecturale et dont l'attraction est à renforcer ;
- un processus de résidentialisation bien marqué
- une urbanisation nouvelle en rupture avec l'ancien

La commune a donc pris en compte ces caractéristiques pour établir son projet d'aménagement et de développement durable. Trois axes se sont ainsi dégagés :

### **AXE 1 : MAITRISER L'URBANISATION ET PROTEGER LE PATRIMOINE BATI**

La commune se doit d'anticiper son développement et de le maîtriser afin que celui-ci soit en phase avec ses potentialités économiques et écologiques. Le bourg se doit d'être architecturalement préservé et son rôle de pôle doit être renforcé. L'habitat égrainé en plusieurs hameaux de petites tailles doit se concentrer sur les secteurs existants afin de ne pas créer de dispersions supplémentaires. L'habitat diffus devra être proscrit. Cette mesure permettra notamment de recentrer l'urbanisation sur le bourg en programmant ses modalités, de ne pas nuire à l'activité agricole et de préserver l'environnement et les paysages.

### **AXE 2 : PRESERVER ET CONFORTER LE POTENTIEL AGRICOLE ET NATUREL**

Le territoire communal s'inscrit au sein de l'entité paysagère du Causse Payracois en interface entre Bouriane, Causse de Gramat et Vallée de la Dordogne. Occupant un espace dual (paysage de type caussenard et entités paysagère de la Bouriane) comportant des sites naturels de qualité, la commune possède un environnement et des paysages remarquables qu'il convient de conserver. L'activité agricole est la ressource historique de la commune. Même si elle a provoqué une certaine dispersion du bâti, elle doit être conservée.

### **AXE 3 : MAINTENIR LES ACTIVITES ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS**

Face au processus de résidentialisation, la commune doit veiller au renforcement du poids du centre bourg en tant que pôle d'animation structurant afin de faciliter les relations entre les populations. Aussi, les modalités de développement des activités de services et commerces en linéaire de la RD 820 couplé avec la sécurisation de la traversée du village par cet axe seront étudiées afin de gérer les processus de résidentialisation et de limiter les déplacements domicile/travail/lieu de chalandise.

## II. CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zones U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate. On distingue dans le zonage de Payrac :



### a. La zone Ua : le centre ancien de Payrac

La zone Ua identifie le centre ancien du village de Payrac. Les qualités architecturales du bâti permettent de se référer à une architecture vernaculaire, traditionnelle. Le bâti est relativement dense et s'articule en accroche ou bien en léger retrait de la voirie. Il présente les mêmes caractéristiques avec des volumes simples, des hauteurs de construction ne dépassant pas généralement R+1, des toits le plus souvent à deux pentes. Les volumes, matériaux et implantation renvoient à l'architecture locale.

Le zonage vise à préserver la forme urbaine existante afin de ne pas dénaturer l'image du noyau primaire de Payrac dont les capacités d'absorptions de nouvelles constructions in-situ restent limitées.



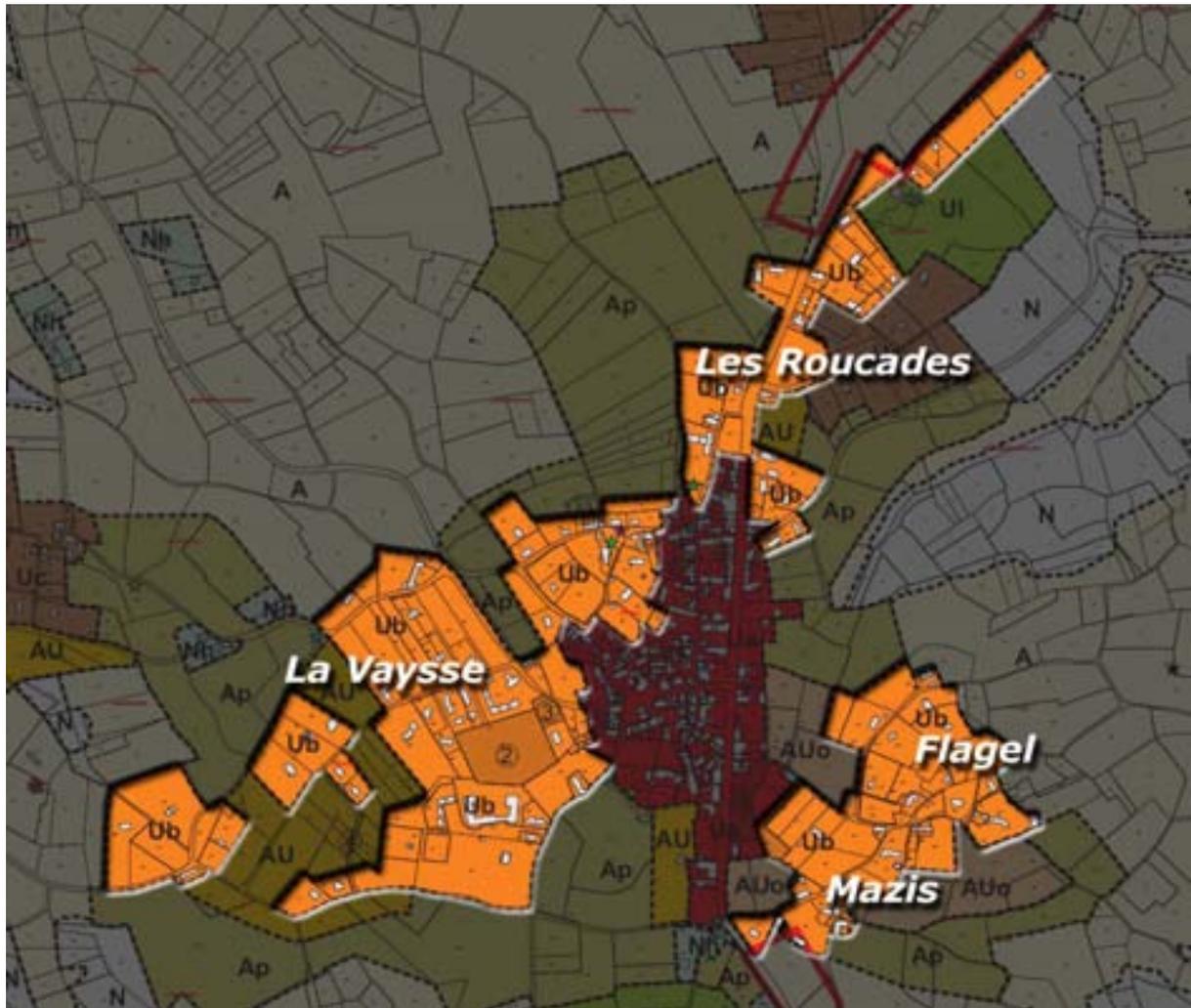
Le centre ancien de Payrac présente un bâti qui s'est développé de manière dissymétrique de part et d'autre de la RD 820. Cet axe, ancienne route royale, assurant la liaison entre Souillac et Gourdon, a contribué à guider l'urbanisation et confère au centre ancien une forme urbaine linéaire. Le chemin départemental menant à la Vaysse constitue un second axe ayant servi à guider l'urbanisation avec une densité plus prononcée et plus en profondeur de la RD 820, sur la partie sud du village.

La zone Ua est délimitée à l'Ouest (la Vaysse) et au Sud-Est (Mazis/Flagel) par des zones présentant un fort potentiel de développement (zones AU).

Les limites de la zone Ua s'attachent à préserver la forme initiale et la compacité du bourg en épousant au plus près les limites de l'espace aggloméré. Les cadrans Nord-Ouest et Sud-Ouest sont ainsi classés en zone Ap afin de maintenir les vues ouvertes en direction de la combe des Ardailloux et de préserver le cadre paysager aux abords du château.

La zone Ua est desservie par les réseaux AEP et électricité. En outre le village est défendu contre le risque incendie. L'assainissement s'effectue de manière collective.

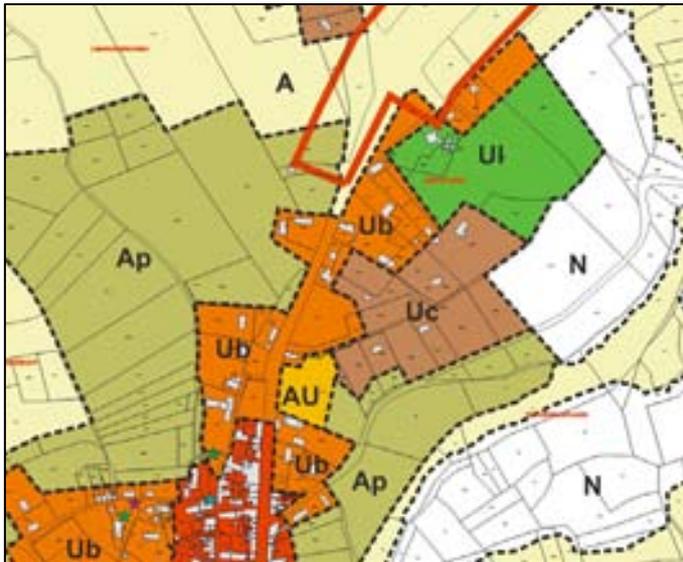


**b. Les zones Ub : les zones d'habitat contemporain en assainissement collectif**

En marge du noyau villageois voire également plus en retrait, se sont développées depuis quelques années, des extensions de type pavillonnaire, un phénomène dû à l'attractivité du territoire communal. L'habitat pavillonnaire est principalement localisé le long des voies communales, essentiellement sur les secteurs de La Vaysse, Flagel, Mazis, Les Roucades les extensions au Nord du centre ancien en direction des Roucades. Ces zones sont assainies de manière collective.

Les zones Ub sont le résultat des processus de résidentialisation sur le territoire communal. Le bâti répond à une architecture contemporaine. L'implantation est différente avec des maisons en milieu de parcelle. Les formes et volumes ne permettent plus de se référer à l'architecture première du bourg et des hameaux. Cette zone regroupe les extensions urbaines récentes réalisées à proximité du noyau villageois où domine l'habitat, ce qui n'exclut pas d'y inclure les constructions répondant à d'autres usages compatibles avec la vie urbaine. Les règles de constructions seront moins contraignantes que celles de la zone Ua.

▪ Secteur Nord/ Les Roucades



En sortie Nord du village, le bâti agencé de part et d'autre de la RD 820 présente une moindre densité avec une urbanisation davantage linéaire et une moindre profondeur.

En continuité Nord du village (secteur école), la zone Ub présente un bâti distribué en retrait de la RD 820 marquant une rupture avec la forme urbaine visible au niveau du village (Ua).

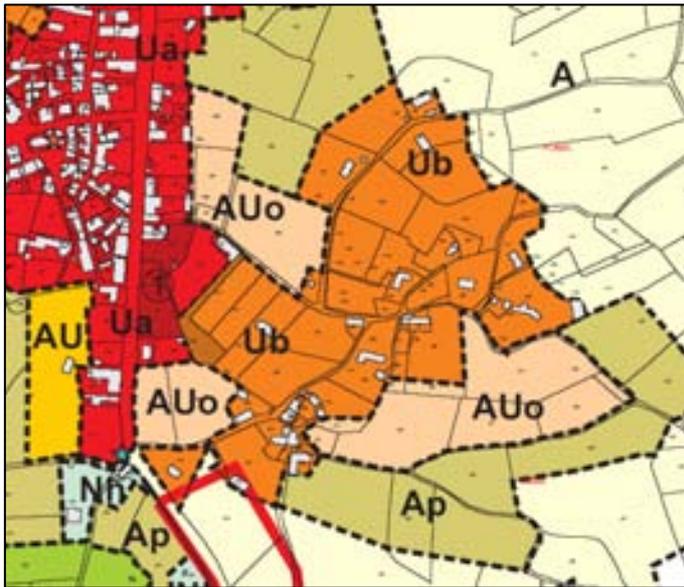
Plus au Nord, sur le secteur des Roucades, la zone Ub intègre quelques possibilités de densifications (parcelle

135), permettant de conforter quelque peu la forme urbaine tout en tenant compte d'une part de la zone de bruit relative à la RD 820 et définie selon un recul de 75 mètres à partir de l'axe de cette voie et d'autre part de la proximité du camping dont il convient de veiller au bon fonctionnement.

La zone Ub retenue est circonscrite dans les limites du secteur couvert par le réseau d'assainissement collectif dont le tracé suit celui de la RD 820.



▪ Mazis et Flagel



L'urbanisation récente s'est développée en partie sur le cadran Sud-Est du village de Payrac structuré à proximité des hameaux originels de Mazis et Flagel.

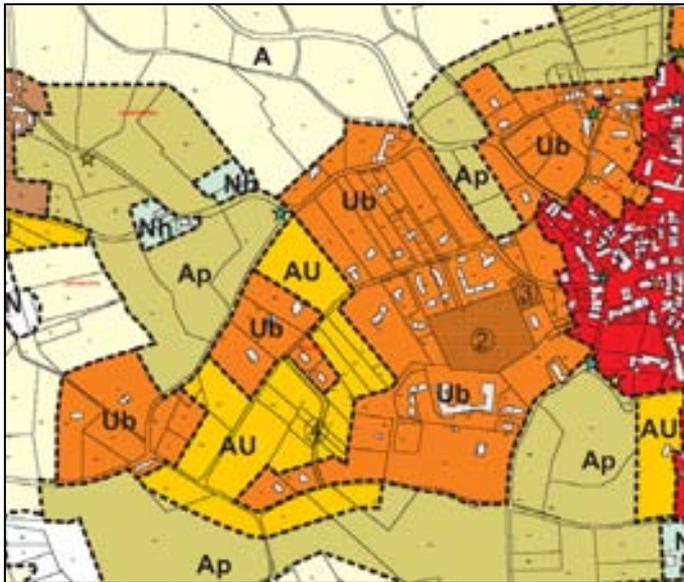
La zone Ub apparaît quelque peu composite dans le sens où elle regroupe un bâti d'âge et de forme variés : noyau originel de Mazis présentant une certaine densité avec un bâti en accroche à la voirie et construction répondant à, une logique individuelle plus en retrait.

Les nombreuses dents creuses permettent d'envisager une urbanisation plus soutenue sur ce secteur. Les limites de la zone Ub retranscrivent la volonté de conférer une plus grande cohérence de l'urbanisation sur ce secteur avec le souci de créer à terme des liens et des connexions plus lisibles avec le village de Payrac (zone AUo). La zone Ub est circonscrite sur la partie Est par des îlots agricoles qui font l'objet d'un classement en Ap, plus au Nord, en marge du noyau villageois.

Le zonage retenu est circonscrit dans les limites du secteur couvert par le réseau d'assainissement collectif.



▪ La Vaysse



Le secteur sud-est de la Vaysse est identifié en tant que site servant de support à une intensification de l'urbanisation en marge du noyau villageois. Le zonage de la zone Ub englobe les nombreuses habitations individuelles développée selon un découpage parcellaire en bande et intègre les nombreuses potentialités foncières en présence sur ce secteur.

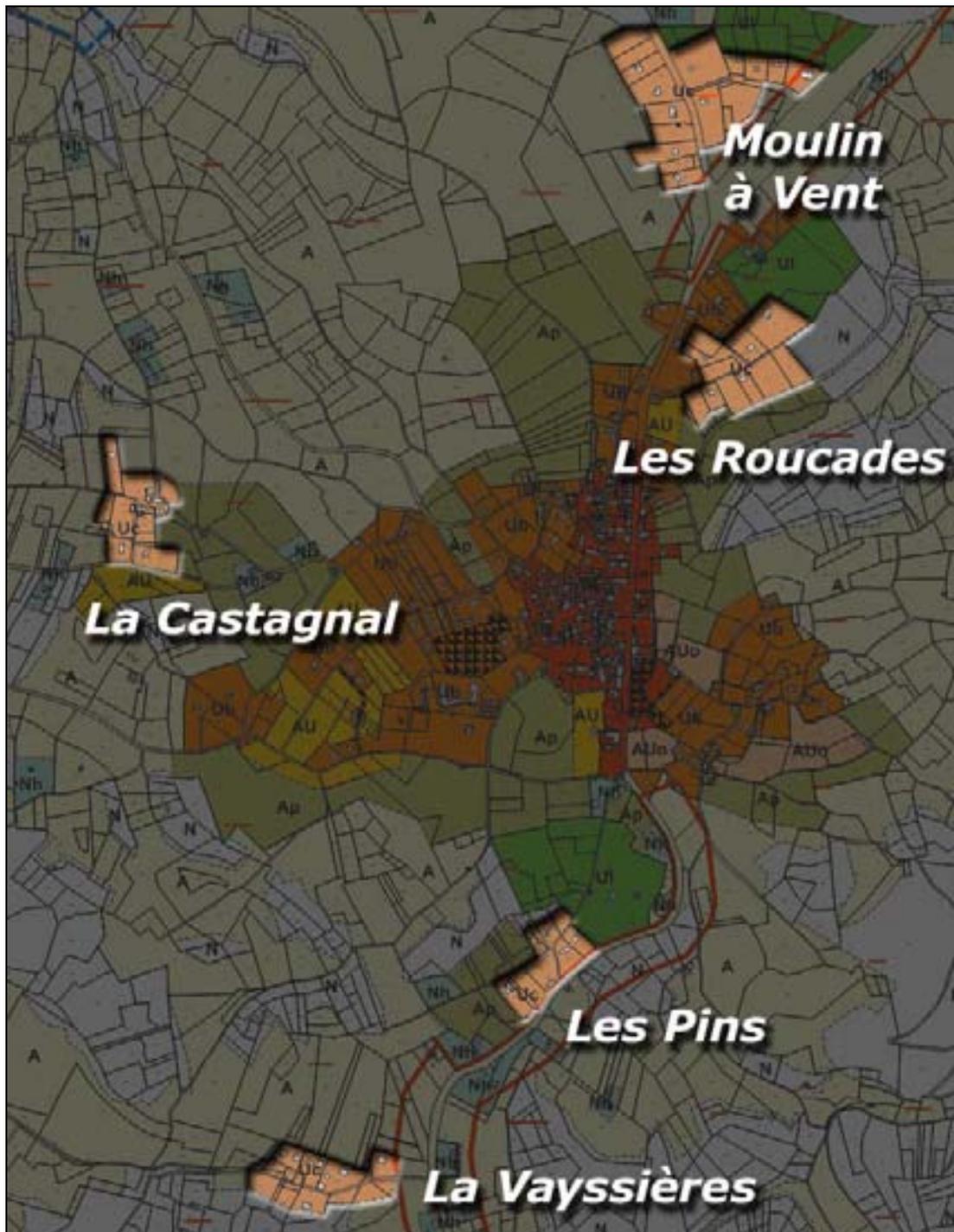
Les espaces délaissés les plus conséquents en terme de superficie font l'objet d'orientations d'aménagement et sont classés en zone AU.

La densification du hameau de la Vaysse est conditionnée avec l'amélioration des réseaux sur ce secteur. Les marges de la zone Ub font l'objet d'un zonage Ap, agricole protégée, avec au sein de cette zone l'interdiction d'implanter de nouveaux bâtiments agricoles qui se fondent difficilement dans le paysage, du seul fait de leur volumétrie souvent imposantes.

De même les abords du château font l'objet de mesures similaires afin de ne pas obturer les échappées visuelles qui émanent de ce secteur en direction en contrebas du secteur des Pins.

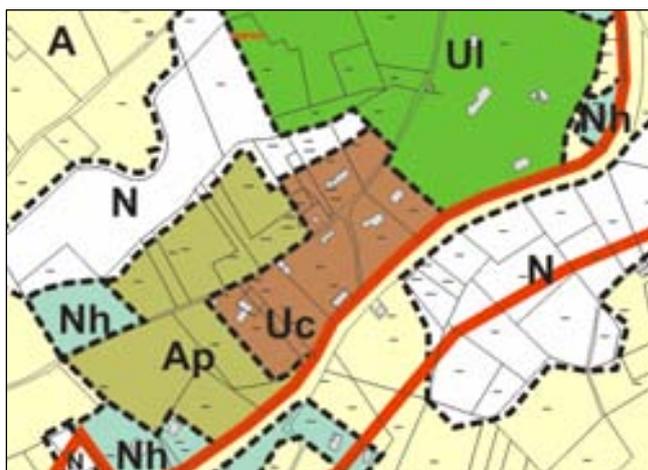


c. Les zones Uc : les zones d'habitat contemporain en assainissement non collectif



Les zones Uc regroupent les secteurs à caractère d'habitat contemporain. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. La forme bâtie, caractéristique d'un développement pavillonnaire parfois regroupé à proximité d'un hameau originel (la Castagnal), que l'on observe sur ces secteurs (la Vayssières, les Pins, les Roucades, la Castagnal, Moulin à Vent) est similaire à celle présente en zone Ub. Pour autant les zones Uc ne permettent une intensification de l'urbanisation en raison d'un assainissement non collectif sur ces secteurs. Les règles de constructions seront moins contraignantes que celles de la zone Ua.

▪ Les Pins

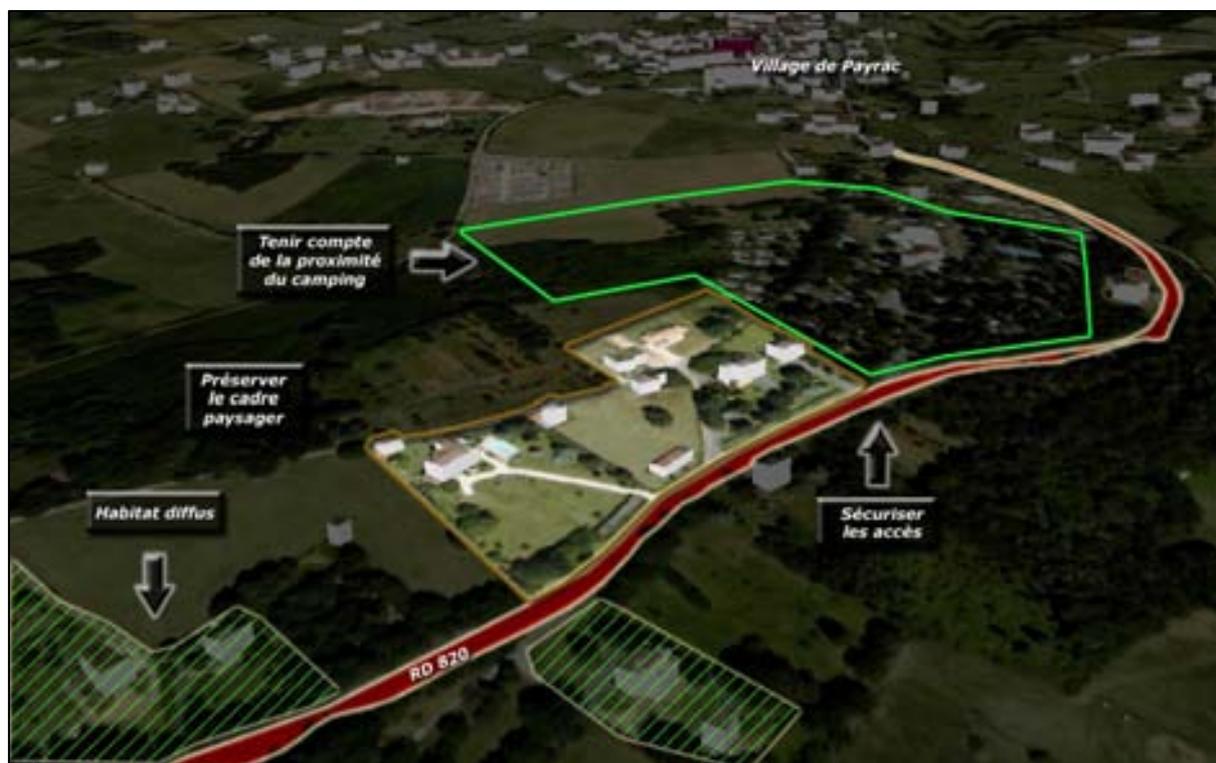


Le bâti, sur le secteur des Pins, localisé au Sud-Est du bourg, à environ 500 m, se structure en retrait de la RD 820 avec des accès venant se brancher préférentiellement sur le chemin vicinal sur la partie haute du site.

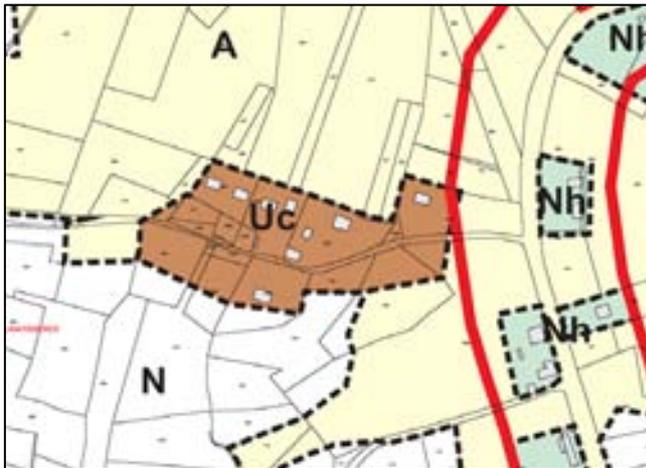
Le zonage retenu tient compte de la qualité de la trame végétale sur la partie Nord du site (espace boisé classé) ainsi que de la présence d'îlots agricoles sur le cadran Sud-Ouest et dont la bonne cohabitation entre activités agricole et

fonction d'habitat se traduit par la mise en place d'une zone Ap sur ce secteur.

La zone Uc les Pins est circonscrite sur sa partie Nord par le camping référencé en zone UI et dont le bon fonctionnement de cette infrastructure ne doit pas être grevé par le développement de l'urbanisation sur ses marges. Ainsi, le secteur des Pins n'a pas vocation à connaître une urbanisation soutenue en raison d'une capacité des réseaux limités et d'aménagements de voirie qui se révéleraient trop onéreux. Le zonage retenu s'attache ainsi à épouser les limites de la partie agglomérée de manière à limiter les extensions pavillonnaires sur ce secteur.



▪ La Vayssières



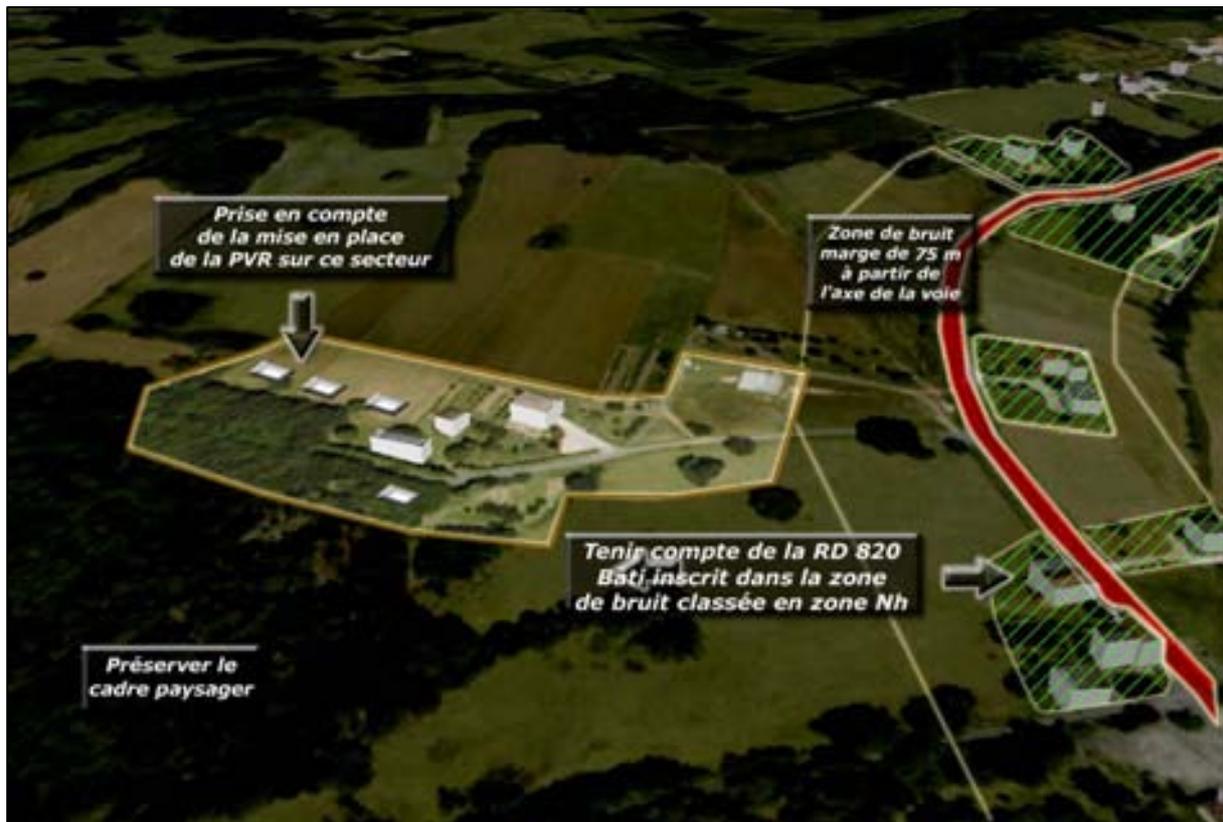
Le hameau de la Vayssières s'est développé en retrait de la RD 820 à environ 1 km au Sud du village de Payrac.

Il est circonscrit de part et d'autre par l'étendue du parcellaire agricole, qui se développe sur les premiers mouvements de terrain du Pech Legri.

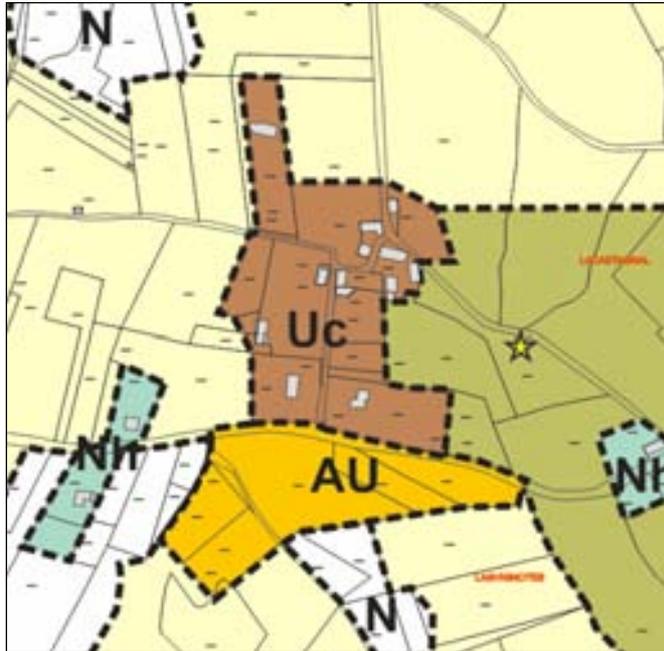
Au Sud, le secteur est encadré par les masses boisées dont leur préservation se traduit par leur inscription en tant qu'espace boisé classé.

Les limites du zonage retenu s'attachent à éviter l'entame d'îlots agricoles. Elles tiennent également compte de la zone de bruit afférente au tracé de la RD 820 sur la partie Sud-Est du site et prennent en considération la mise en place de la PVR (participation voirie et réseaux) sur ce secteur.

Le secteur est desservi par les réseaux électriques et AEP dimensionné en 63.



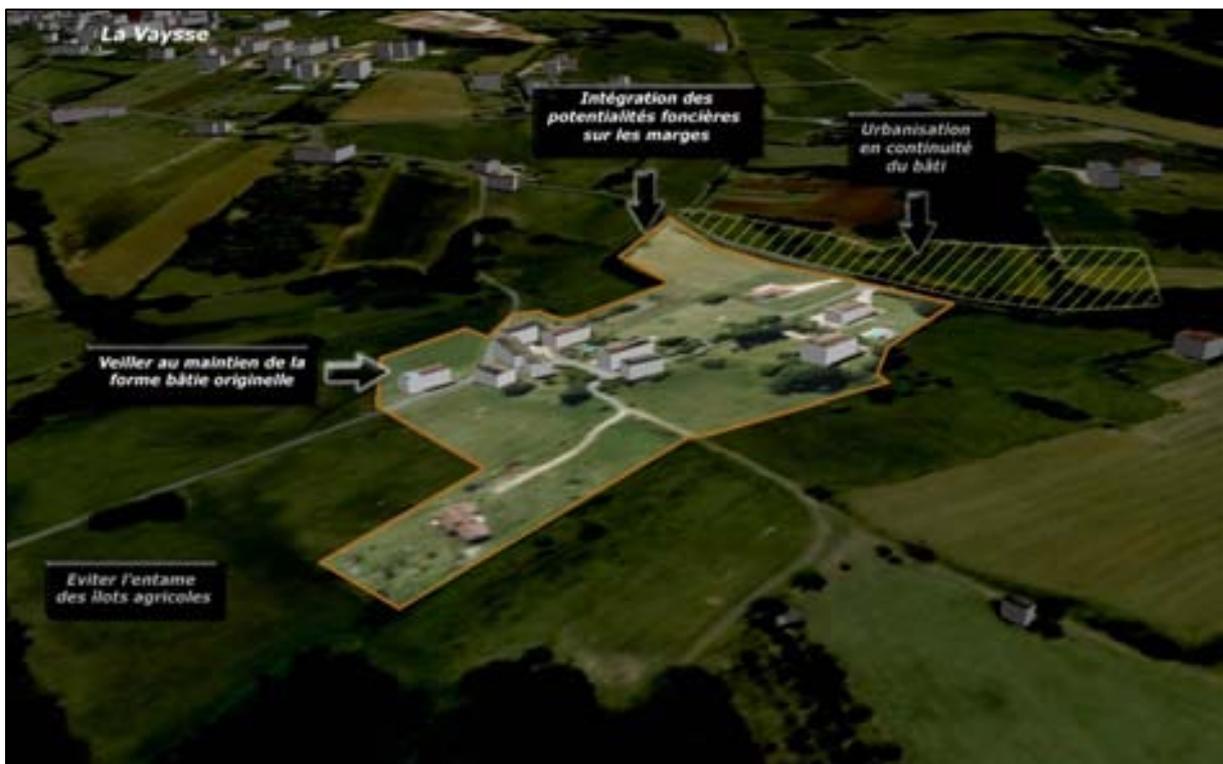
▪ La Castagnal



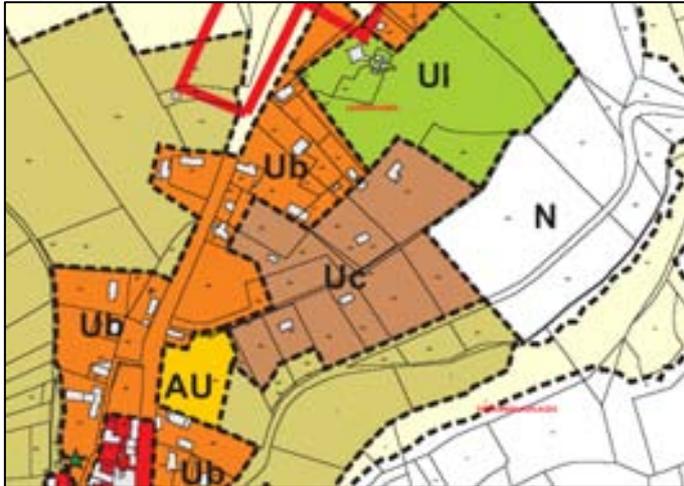
Le hameau de la Castagnal se localise à environ 1000 m à l'Ouest du bourg de Payrac. Il regroupe un bâti d'âge et de typologie différentes, avec d'une part des habitations aux caractéristiques agrestes, en accroche à la voirie typique du noyau originel et d'autre part des constructions contemporaines implantées en milieu de parcelle.

Le zonage retenu s'attache à préserver le parcellaire agricole qui encadre le hameau ; seules sont intégrées quelques parcelles dans la continuité de l'espace aggloméré (parcelles 781, 643, 644 et 364).

Les capacités réseaux sont calibrées en 80, 125 et 140 sur la partie sud permettant à terme l'intensification de l'urbanisation sur ce secteur (zone AU las Vignotes).



▪ Les Roucades

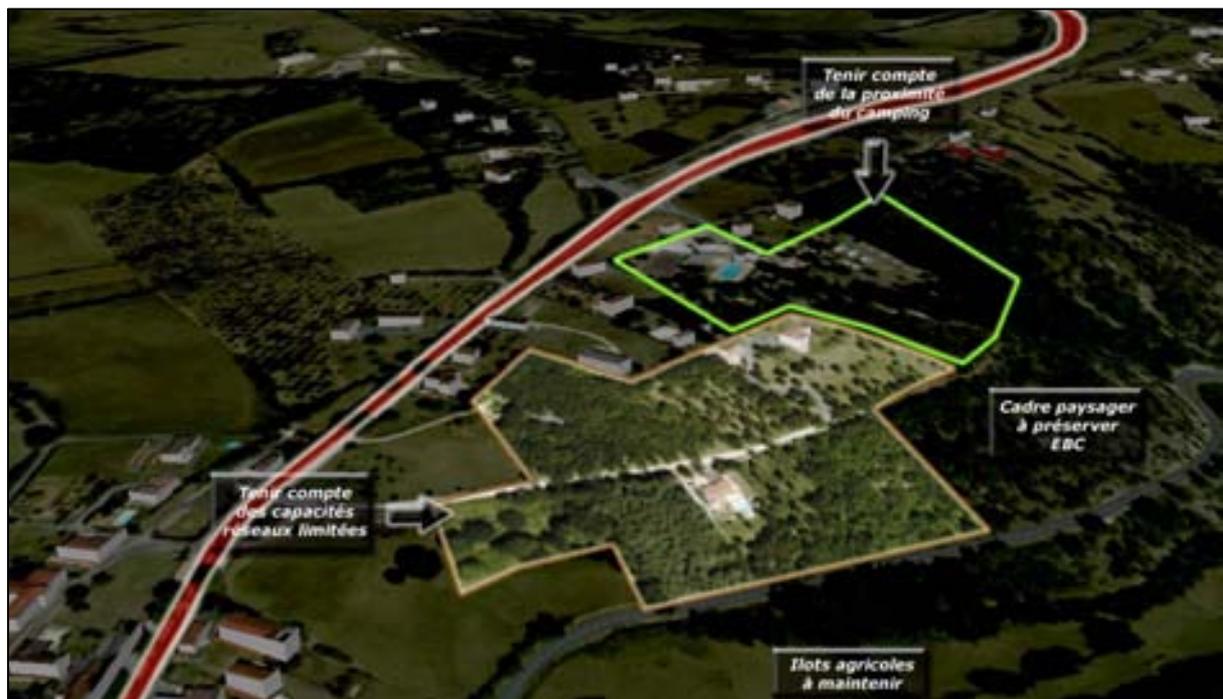


La zone Uc les Roucades regroupe l'ensemble des habitations non équipées par l'assainissement collectif sur ce secteur. Les constructions sont réparties de part et d'autre du chemin de service dit des Roucades.

La zone Uc est encadrée au Nord par le camping les Picouty et est délimitée au Sud par le tracé de la RD 673.

Le zonage retenu atteste de la volonté de limiter l'urbanisation sur ce secteur dont les capacités réseaux sont limitées

et qui n'est pas équipée en assainissement collectif.



▪ Moulin à Vent



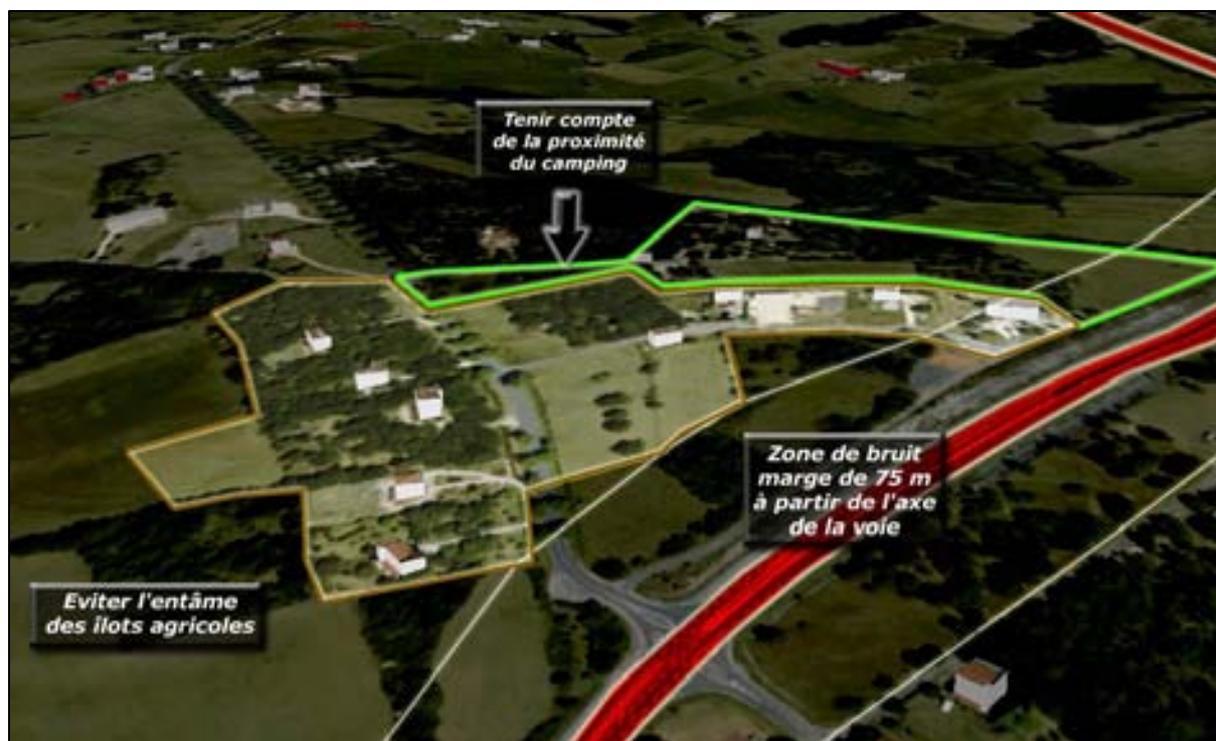
Le secteur du Moulin à Vent se caractérise par le développement de constructions pavillonnaires d'âge varié avec des constructions plus anciennes (années 70') en linéaire de la route départementale 147 menant en direction de Loupiac. Quelques bâtiments à vocation d'activités sont également présents sur le site.

Le secteur est encadré par un parcellaire dévolu à l'activité agricole et est limité sur la partie Nord par la présence d'un camping.

Le zonage retenu tient compte, sur la partie sud du site, de la zone de bruit de 75 mètres spécifiques au passage de la RD 820.

Le secteur est desservi par un réseau AEP calibré en 175, 110 et 75.

Le secteur du Moulin à Vent n'a pas vocation à servir de support à l'intensification de l'urbanisation sur le territoire communal. Le zonage traduit la volonté de ne pas urbaniser de manière soutenue ce secteur non équipé par l'assainissement collectif. Seules quelques potentialités foncières sont intégrées au zonage de la zone Uc.



Une attention particulière est portée sur la pérennisation des activités de loisir sur le territoire communal. Le zonage avec l'affectation des secteurs dévolus à l'habitat tient compte de la présence, au Nord du site, d'un camping dont le fonctionnement limite l'urbanisation sur ce secteur.

**d. Les zones Uh : les entités bâties de Camy, de la Séguinie et des Serres**

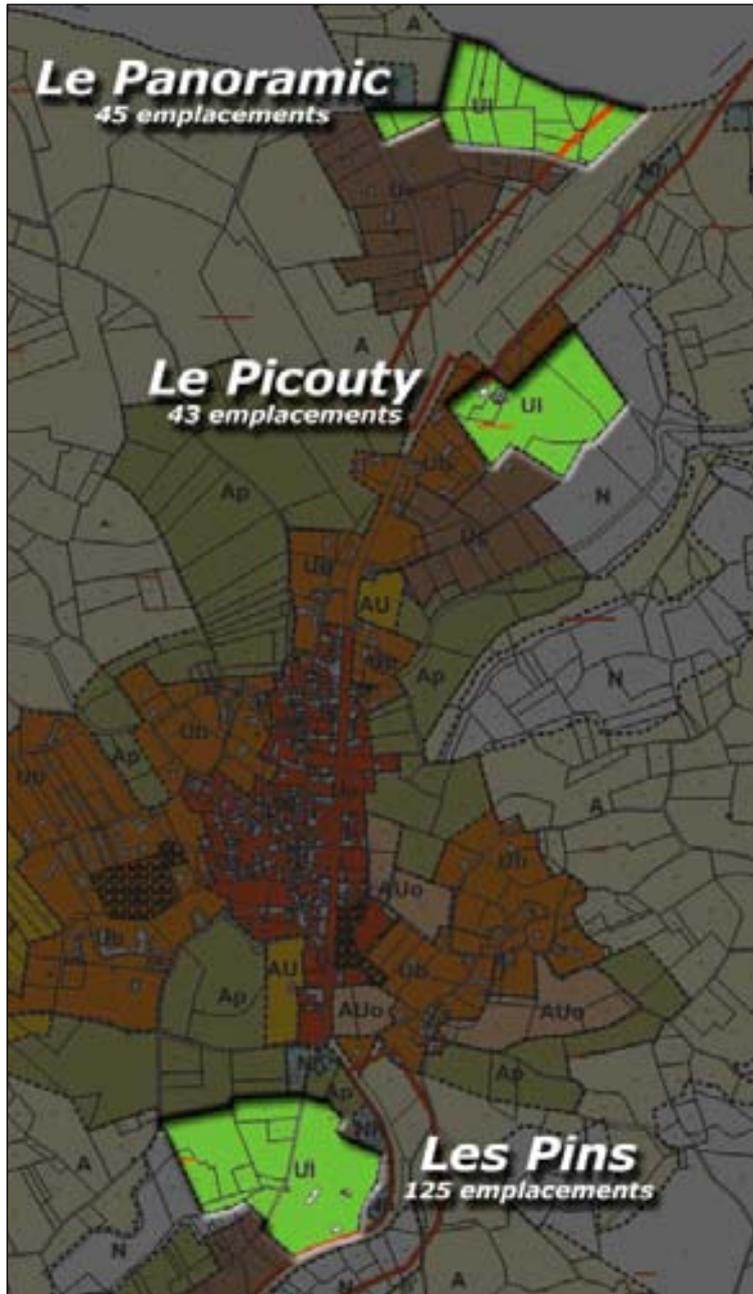
Les zones Uh identifient les hameaux de Camy, de la Séguinie et des Serres qui correspondent à des regroupements d'habitation plutôt denses. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. La forme bâtie, souvent traditionnelle, conjugue également un développement pavillonnaire parfois regroupé à proximité du hameau originel (Camy).

Les zones Uh ne permettent une intensification de l'urbanisation en raison d'un assainissement non collectif sur ces secteurs. Les règles de constructions seront davantage restrictives que celles de la zone Ub et Uc, cela afin de préserver la forme bâtie initiale. Le zonage vise à préserver la forme urbaine existante afin de ne pas dénaturer l'image de ces hameaux dont les capacités d'absorptions de nouvelles constructions in-situ restent limitées.



*Les secteurs référencés en zone Uh n'ont pas vocation à subir une densification importante, du fait notamment de la présence de données naturelles (topographie en dévers pour le hameau de Camy, présence d'une zone inondable à proximité des Serres) ainsi que du tracé de la RD 820 et de la zone de bruit afférente en marge du hameau de la Séguinie. En outre ces secteurs ne sont pas équipés en assainissement collectif.*

e. Les zones UI : les zones urbaines de loisirs



Les zones UI regroupe l'ensemble des activités de loisirs et de tourisme présent sur le territoire communal. Il s'agit des campings le Panoramic, le Picouty et les Pins qui comptabilisent environ 213 emplacements.

Le zonage intègre les équipements spécifiques à ce type d'infrastructure de loisir ; Sur ces emprises, seules seront autorisées les aménagements et les extensions nécessaires au bon fonctionnement du camping.



*La commune de Payrac dispose d'une offre d'hébergement en plein air répartie sur 3 sites les Pins, Le Picouty et le Panoramic*

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère agricole peu ou non bâtis. Elles sont destinées à accueillir un habitat organisé et diversifié ainsi que des activités susceptibles de répondre aux besoins quotidiens de la population et de limiter les phénomènes de résidentialisation (navette domicile/travail). Ces zones sont présentes à proximité de la RD 820, au Nord du village, au Sud du hameau de la Castagnal et surtout sur le secteur de la Vaysse, le projet municipal étant orienté vers une densification de ce secteur à proximité du village, en lien avec le renforcement du poids du bourg.

### a. La zone AU



Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet global d'aménagement et après la réalisation des voies de dessertes nécessaires à la zone.

La commune a choisi de conforter les zones d'urbanisation existantes en marquant tout particulièrement le secteur de la Vaysse, sur lequel elle souhaite une urbanisation organisée et densifiée dans la continuité du noyau villageois. La mise en place de zones AU traduit la volonté de planifier le développement de l'habitat : solidariser à court terme des secteurs désorganisés, et contenir l'urbanisation du bourg dans des limites structurantes.

Au Sud-Ouest du bourg, la zone AU retenue sur le secteur de la Vaysse correspond à un espace interstitiel dont l'aménagement permettra de parachever l'urbanisation entre des formes bâties relativement récentes. La zone est circonscrite de part et d'autre par le tissu urbain inhérent à la zone Ub ainsi que par des zones Ap, limitant les nuisances entre fonction d'habitat et activités agricoles. L'aménagement de la zone AU est conditionné par

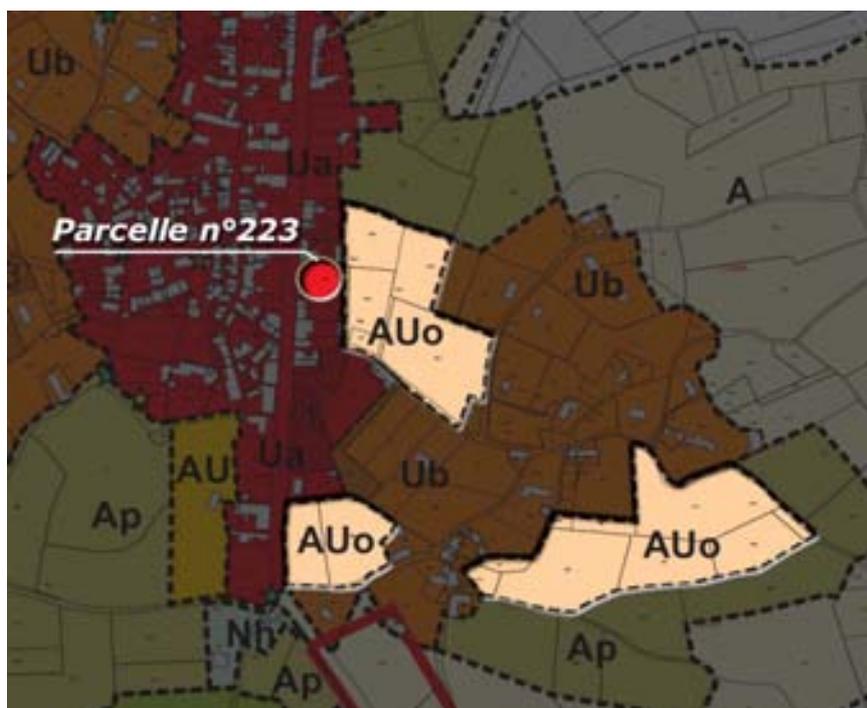
l'amélioration des réseaux AEP sur ce secteur avec l'implantation d'une pompe de refoulement à l'extrémité Sud-Ouest de la zone.

L'aménagement de la zone AU située au Sud du hameau de la Castagnal permettra de densifier ce secteur ci avec la possibilité d'une desserte à partir de la voie communale desservant le lieu-dit las Vignote et venant se brancher sur le chemin départemental n°36. Le zonage tient compte de la présence de masses boisées classées ainsi que des données topographiques sur ce secteur. L'urbanisation sur les marges du hameau de la Castagnal s'inscrit dans une dynamique d'ensemble conjointe au développement du secteur de la Vaysse, principal site quant à l'intensification du développement urbain sur le territoire communal.

La zone AU localisée sur le cadran Nord du village (Les Roucades) correspond à un espace ayant vocation à accueillir une activité commerciale. L'urbanisation de cette zone permettra de diversifier le tissu économique sur le territoire communal et d'assurer une continuité aux abords de la RD 820, entre la zone Ub et Uc, au niveau des Roucades. Le zonage tient compte des données topographiques en excluant de la zone AU le fond de parcelle trop en dévers.

### b. La zone AUo

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future car la capacité des réseaux est insuffisante, voire inexistante. L'ouverture de tout ou partie de zone AUo est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU. D'ici là, ces terrains pourront conserver leur usage agricole.



La définition des zones à urbaniser doit faire l'objet d'une attention particulière car la mise

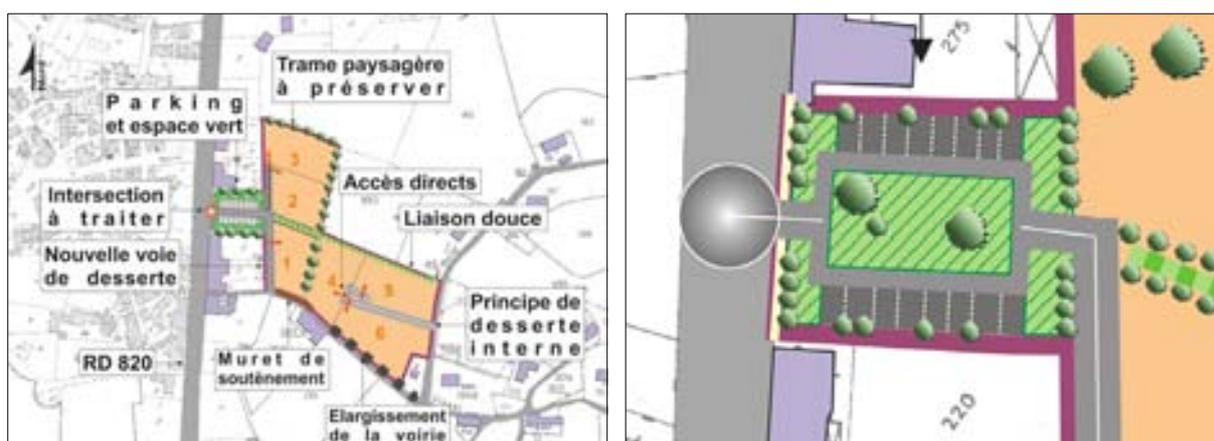
en œuvre de ces zones entraîne un profond changement du paysage communal. Ainsi l'impact paysager de ces zones doit être maîtrisé à différents niveaux :

- par la localisation des zones ;
- par la configuration et l'étendue des zones ainsi que leur organisation et leur composition interne ;
- par le règlement, au travers de la forme du bâti, la hauteur des constructions, les caractéristiques des espaces non bâtis, etc.
-

- **Flagel**

L'absence de voie de desserte permettant de supporter une augmentation sensible du trafic automobile sur les hameaux de Mazis et Flagel, en lien avec une intensification de l'urbanisation sur ces secteurs, justifie le classement en zone AUo des espaces interstitiels les plus conséquents. La commune s'est portée acquéreur de la parcelle n°223 afin d'assurer à terme une meilleure desserte de l'ensemble de ce secteur : le rachat de la parcelle n°223 permettra l'aménagement d'un parking et d'une aire de jeux (espaces verts) qui font aujourd'hui défaut à Payrac.

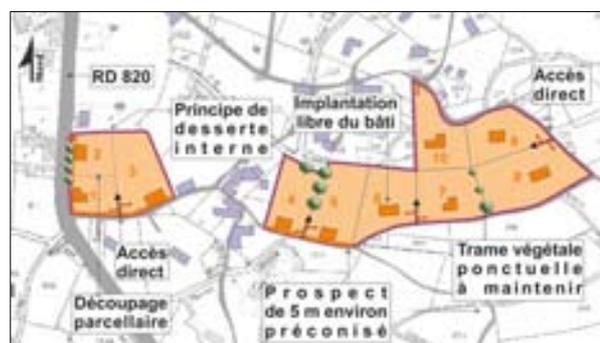
La mise en place d'une liaison douce participera en outre au renforcement du maillage entre Flagel et les commerces implantés en linéaire de la RD 820. Ce cheminement permettra également de rejoindre les aires de jeux implantées à proximité du parking. En ce sens il agira comme un axe de liaison permettant à ce nouveau secteur d'apparaître traversant avec comme point d'articulation un espace de convivialité.



- **Mazis**

L'aménagement du secteur de Mazis est à mettre en relation avec le développement urbain récent qui s'est opéré plus au Nord sur le secteur de Flagel. Ainsi les orientations ont vocation à intégrer ce secteur dans cette dynamique en vue de parachever l'urbanisation du cadran sud-est du bourg de Payrac.

La densification de ce secteur sera modérée avec néanmoins la volonté de rendre les aménagements cohérents avec la forme bâtie que l'on observe au niveau du hameau de Mazis et en linéaire de la RD 820 ; L'implantation des constructions en léger retrait de la RD 820 ou en accroche des chemins vicinaux sur les secteurs adjacents au hameau est préconisée. Les accès directs s'effectueront dans leur majorité à partir du chemin rural de Payrac à Mazis et seront limités à partir de la RD 820 pour des raisons sécuritaires.



### 3. Les zones agricoles

#### ▪ Les zones A

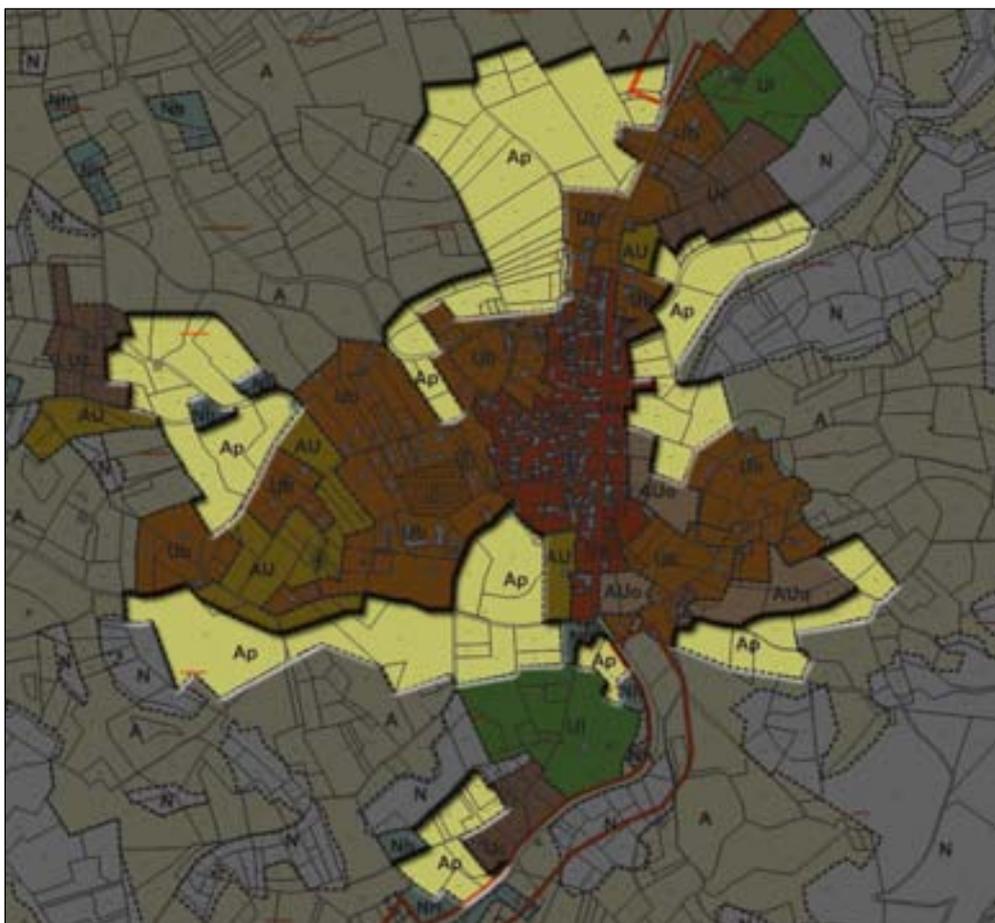
La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit notamment du parcellaire fragmenté inhérent à l'unité paysagère du Pays Bourrian. Les bâtiments sont isolés, de volumétrie simple et doté le plus souvent d'une typicité certaine.

Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, afin de permettre l'extension de l'activité agricole en place et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a circonscrit les zones U dans leurs limites et accordé un maximum de ressource à l'espace agricole.

#### ▪ Les zones Ap

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre fonction résidentielle et activité agricole, le PLU intègre la mise en place de zones agricoles protégées au sein desquelles l'implantation de bâtiment agricole est interdite.

La préservation d'échappées visuelles ainsi que d'entités paysagères notable nécessitant des règles strictes en vue de limiter les implantations du bâti motive également la mise en place de zones agricoles protégées. Plusieurs secteurs en marge du village de Payrac ont été classés en zone Ap en vue de préserver le cadre paysager et les ouvertures visuelles aux abords du village.



#### 4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages e/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructible, hormis des occupations du sol légères (telles que des aires de jeux ou de sport) susceptibles de ne pas altérer le caractère naturel des lieux ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de ces zones est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux en les rendant accessibles.

Elles correspondent essentiellement aux masses boisées constitutives de la ZNIEFF Pech Mouret, Pech Guidon, Bois des Dames. Il existe deux zones N puisque l'on distingue un sous secteur :

- les zones Nh distinguant le bâti diffus en zone naturelles et agricoles.

##### ▪ Les zones N

La présence à l'extrémité Nord Est du territoire communal d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) atteste de la richesse et de la qualité paysagère de la commune.

Le PLU délimite les espaces naturels à protéger. Ainsi les masses boisées, au Nord-Est de la commune, inhérentes à la ZNIEFF Pech Mouret, Pech Guidon, Bois des Dames ont été classées en zone N.



La ripisylve des principaux drains hydrographiques constitue un biotope écologique de qualité et est également classée.

Les espaces boisés classés recouvrent également les divers autres bois, bosquets et haies paysagères de la commune présents au sein de la ZNIEFF.

▪ Les zones Nh

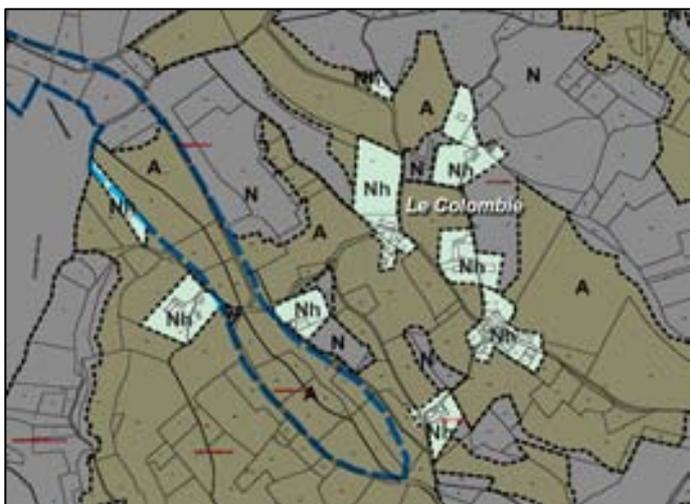
Les zones Nh correspondent à l'habitat diffus en zone agricole et naturelle et regroupe pour partie le bâti qui s'égraine aux abords de la RD 820. Ces espaces non agglomérés ne correspondent pas à des espaces à densifier, souvent par respect des paysages et du milieu agricole, et pratiquement dans tous les cas en raison d'un réseau AEP limité et d'une défense incendie insuffisante. Cependant ces constructions méritent de pouvoir évoluer au gré des besoins des occupants, et ce qu'elles soient occupées comme habitations ou activités.



*Les zones Nh se localisent pour partie aux abords de la RD 820. Leur intégration aux zones Uc (La Vayssières) est compromise de par leur inscription au sein de la zone de bruit inhérente au tracé de la RD 820, mais également de par des capacités réseaux et de défenses incendie insuffisantes (Bel Air, Champs des Moulins, etc.).*



*Les zones Nh disséminées en zone agricole (habitat diffus), à proximité ou non de bâtiments d'exploitation agricole (secteur Campanole).*

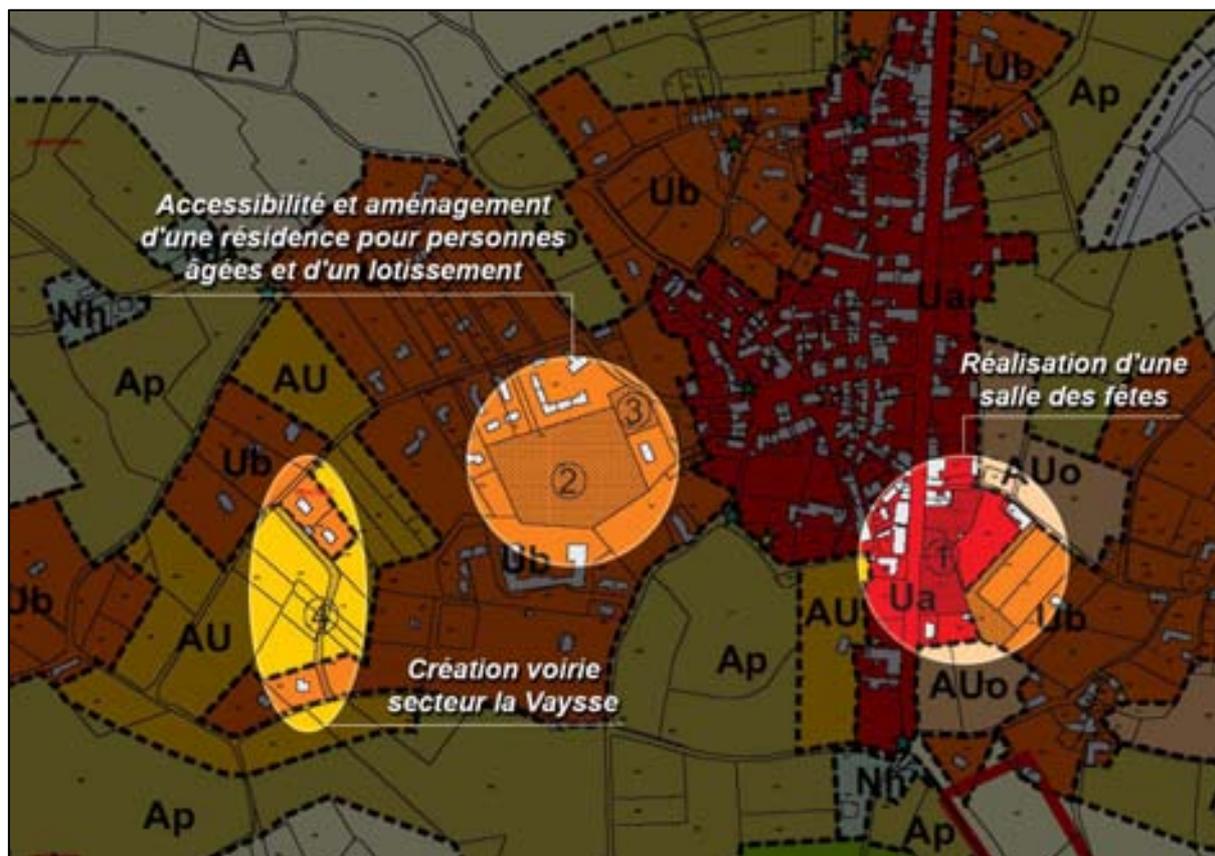


*Les zones Nh correspondant à des regroupements d'habitation plus ou moins dense et dont seuls les aménagements relevant d'extension ou de changement de destination du bâti existant sont consentis, cela afin de préserver la forme bâtie initiale (Boucot, Colombié, etc.).*

### III. AUTRES LIMITATIONS

#### 1. Les emplacements réservés

Réservés par la commune, ils concernent des espaces destinés à l'aménagement et à l'accessibilité de la résidence pour personnes âgées et d'un lotissement permettant de diversifier l'offre en matière de logement. Ils concernent également la réalisation d'une salle des fêtes dans le centre ancien in-situ. Ce dernier équipement se localise en marge du centre ancien et constituera un point d'appel et d'articulation avec le secteur (en devenir) de Flagel/Mazis jugé stratégique en termes d'intensification de l'urbanisation.



N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de la salle des fêtes	Commune	5 901 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'une zone d'habitat à vocation sociale	Commune CCHB	10 666 m <sup>2</sup>
3	Création accès	Commune CCHB	1 291 m <sup>2</sup>
4	Création voirie d'une largeur de 6 m, secteur la Vaysse	Commune	1 335 m <sup>2</sup>

## **2. Les zones à risque**

Le Tournefeuille et le ruisseau des Ardailloux présentent un risque naturel d'inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables (CIZI) de Midi Pyrénées ; une partie du territoire communal est incluse dans le périmètre de la CIZI.

IL convient de préciser que la commune a émis par ailleurs plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle suite aux inondations et coulées de boues et effets exceptionnels dus aux précipitations en 1992 et 1999.

Le PLU a donc intégré ce risque naturel d'inondation au niveau du plan de zonage et du règlement.

Le PLU tient compte de la zone de bruit relative à la traversée du territoire communal par la RD n°820 assurant la liaison entre Souillac et Gourdon.

## **3. Les espaces boisés classés**

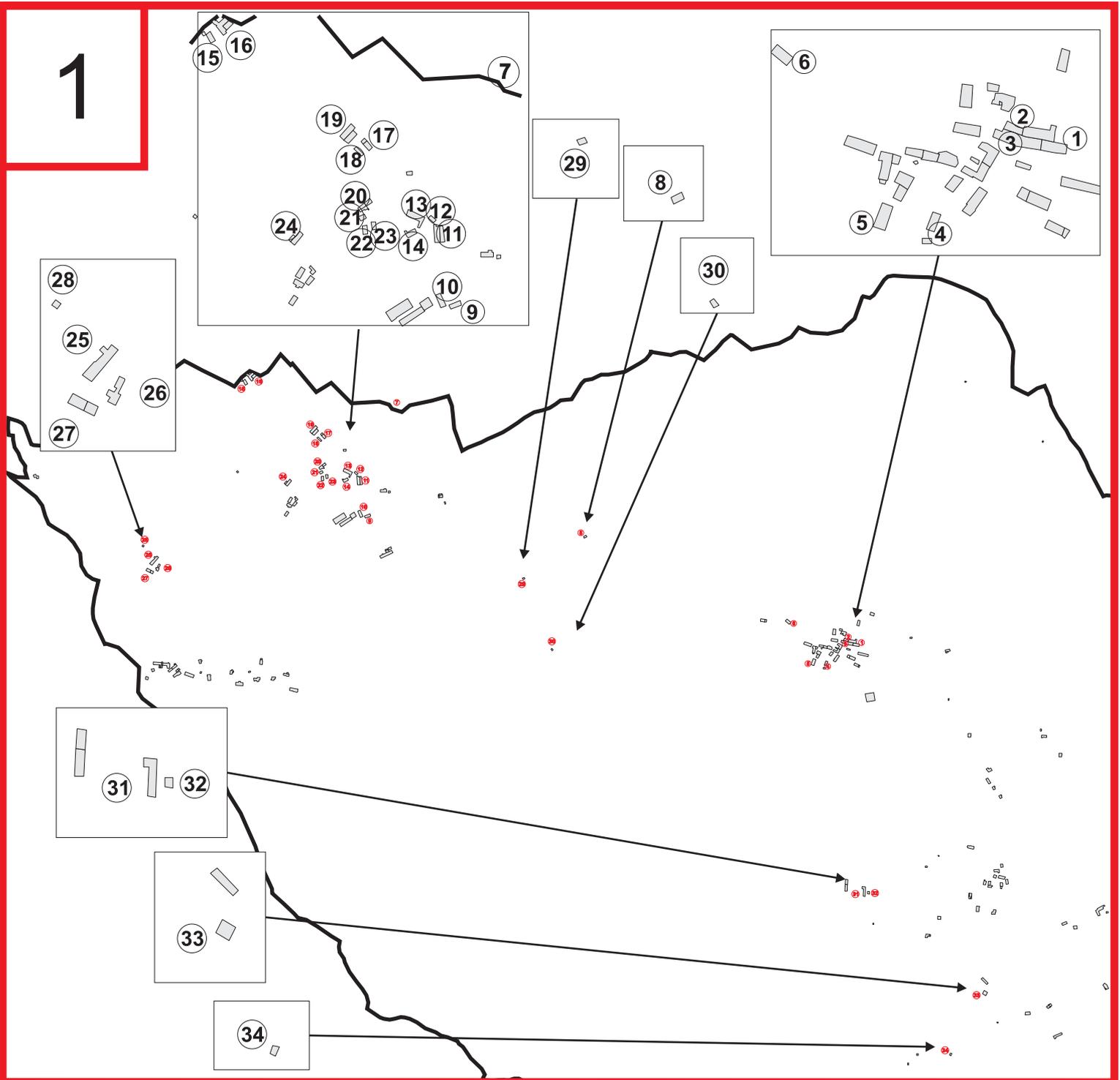
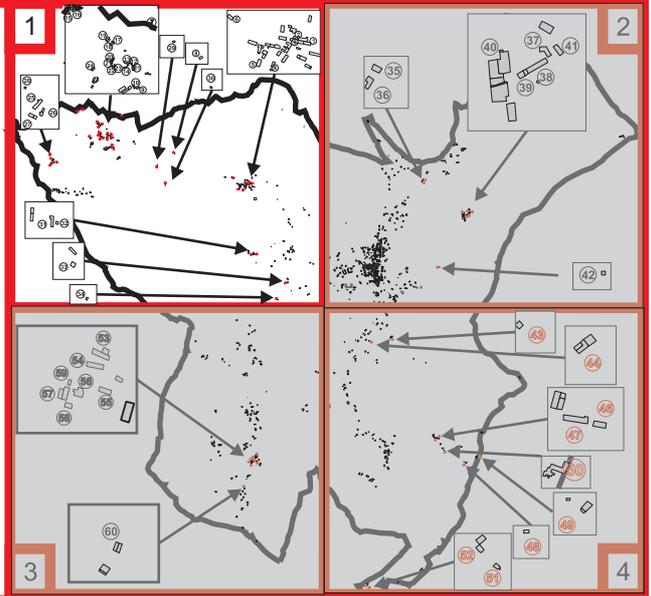
Les terrains indiqués au document graphique comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres. L'ensemble des secteurs boisés de la commune présente une sensibilité paysagère d'où la nécessité de les sauvegarder.

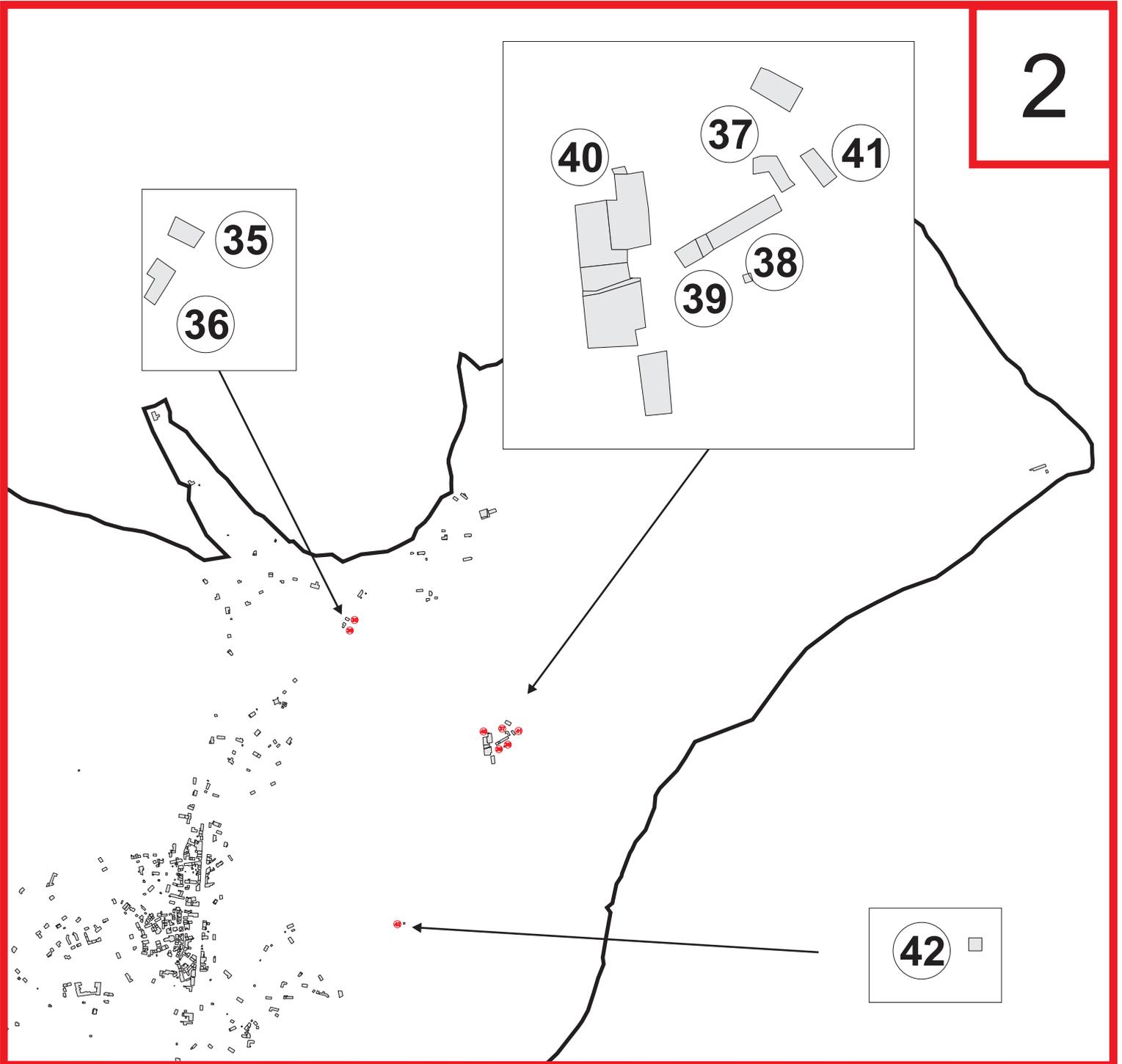
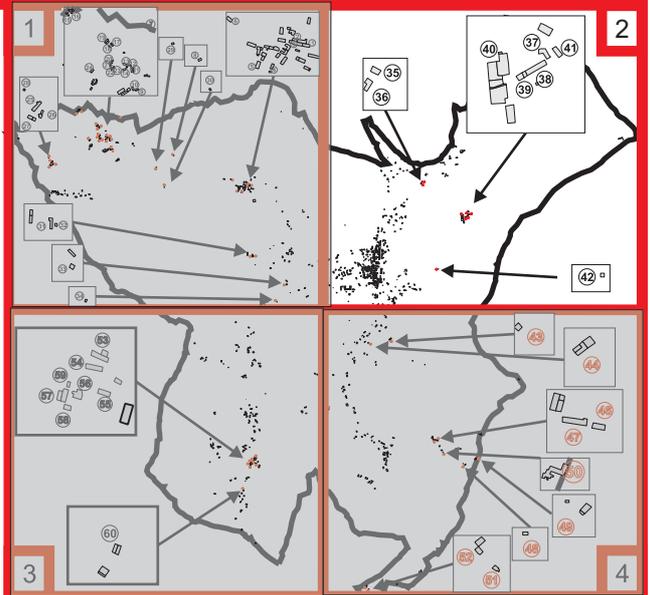
## **4. L'évolution du bâti diffus en zone agricole**

En application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, le document graphique identifie les bâtiments agricoles qui pourront changer de destination. Ils sont repérés sur les plans ci-dessous et sur les photographies suivantes. Les raisons du classement dans le PLU sont explicitées au cas par cas.

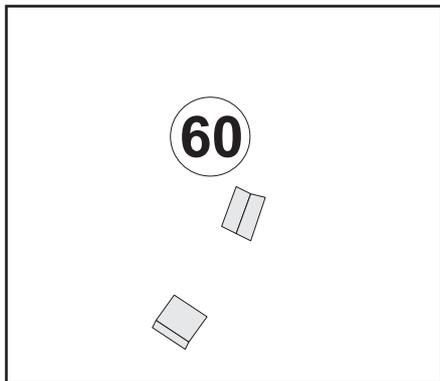
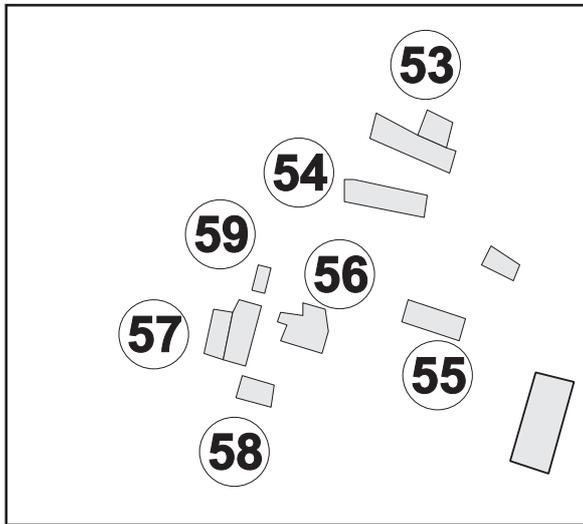
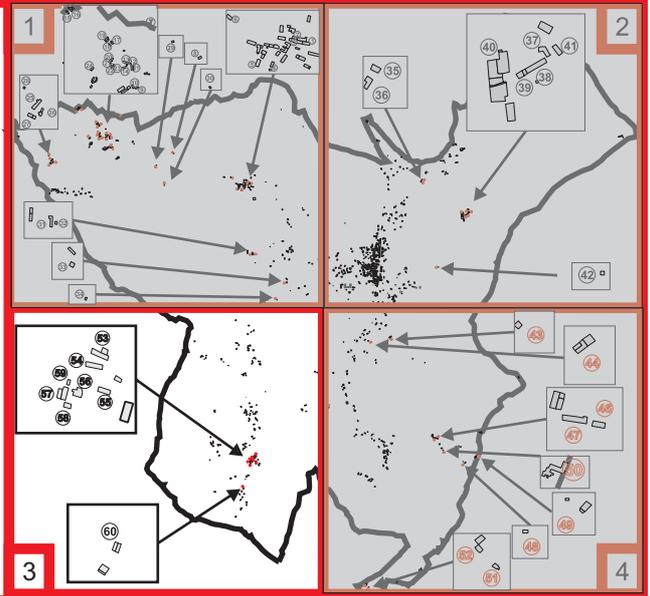
# Le Bâti diffus en zone agricole (planche 1 sur 4)



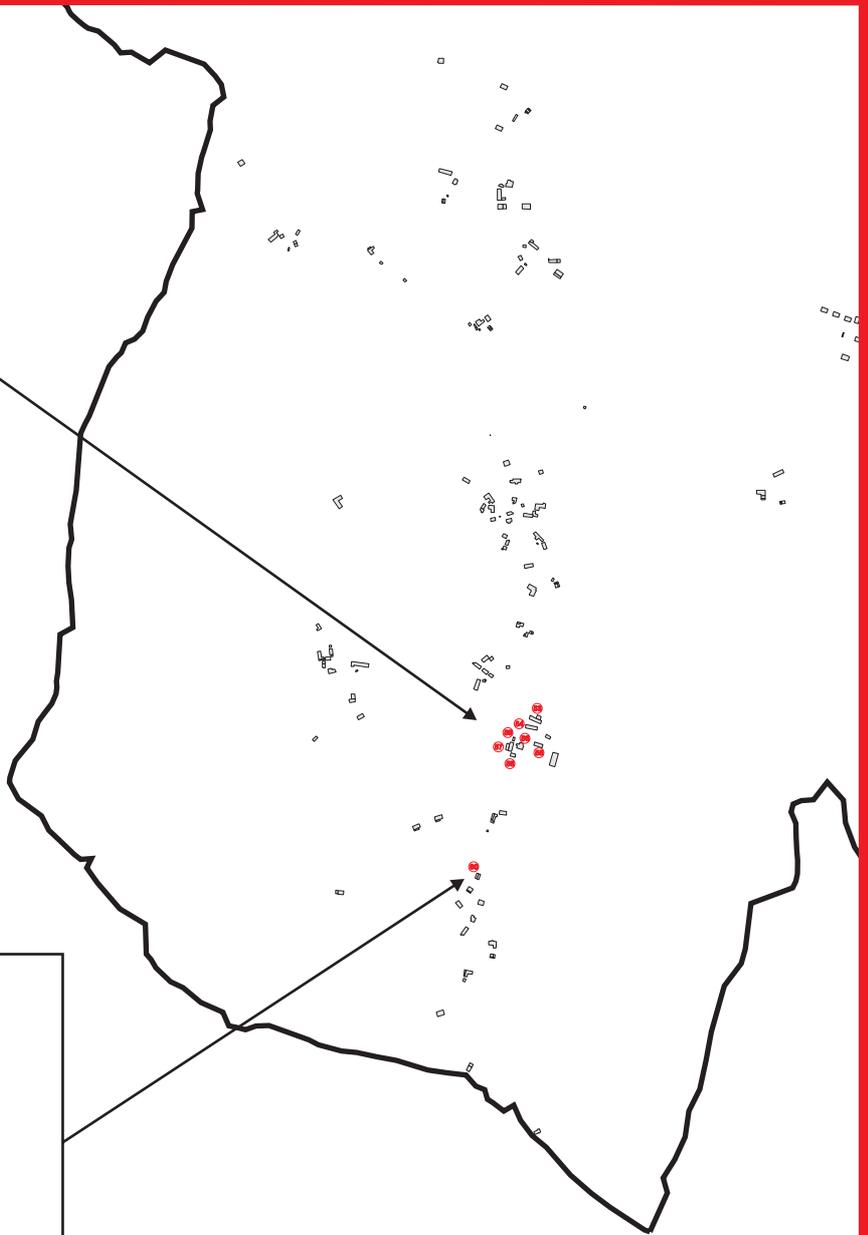
# Le Bâti diffus en zone agricole (planche 2 sur 4)



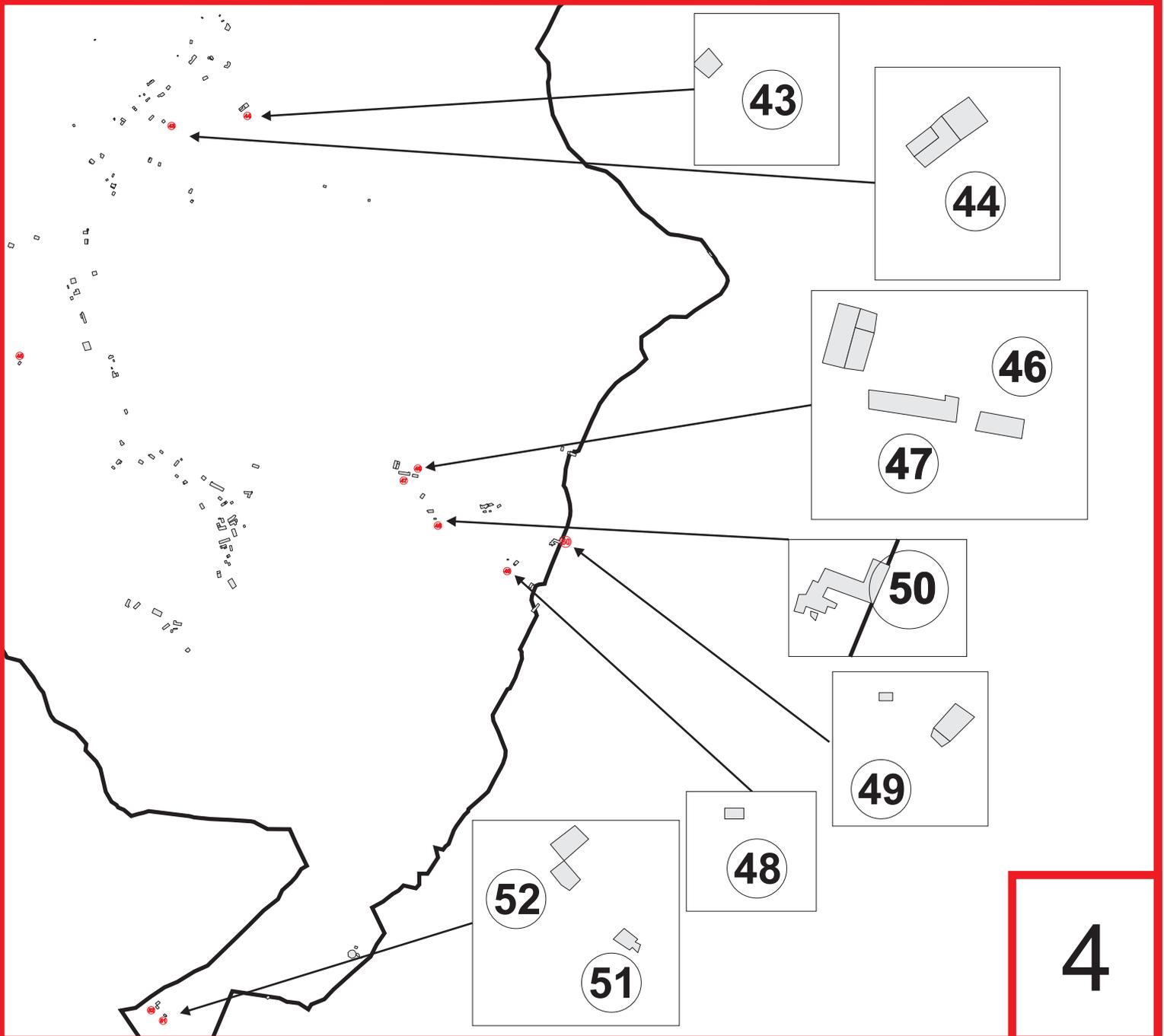
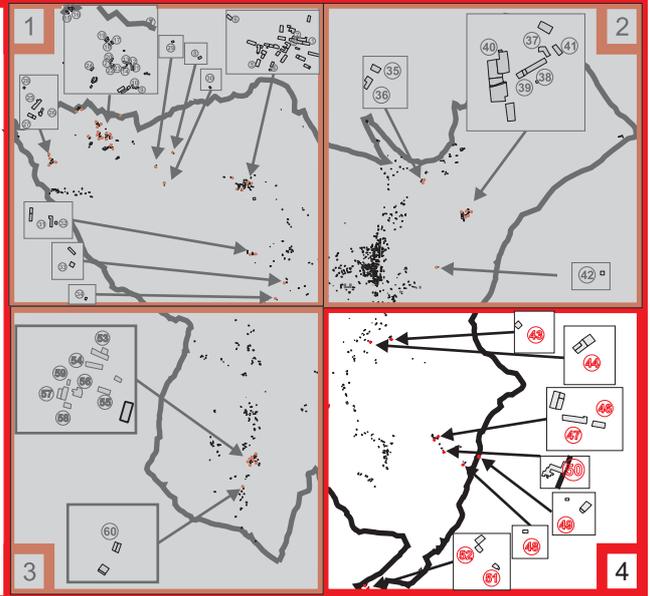
# Le Bâti diffus en zone agricole (planche 3 sur 4)



3



# Le Bâti diffus en zone agricole (planche 4 sur 4)

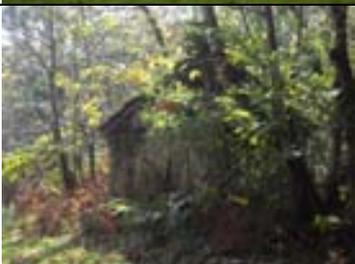


N°	Photographie	Justification
1		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
2		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
3		<p>Habitation d'un parent d'un agriculteur accolée aux bâtiments ci-dessus.</p>
4		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
5		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
6		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>

7		<p>Maison de la commune de Lamothe-Fénelon mais dont le perron se situe sur Payrac. Etant donné le souhait de rénover cette bâtisse en l'agrandissant du côté de Payrac, une zone Nh sur le territoire communal est ajoutée.</p>
8		<p>Etant donné l'éloignement des réseaux, notamment électriques, il n'est pas possible d'accorder un changement de destination.</p>
9		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
10		<p>Bâtiment agricole revendicatif de l'architecture locale avec murs en pierre. Présence des réseaux.</p>
11		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
12		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
13		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>

14		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
15		<p>Ancienne habitation, actuellement utilisée comme bâtiment agricole, revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
16		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
17		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
18		<p>Abri en zone agricole ne présentant pas d'intérêt particulier.</p>
19		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
20		<p>La partie droite de ce bâtiment est une grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>

20		<p>La partie gauche de ce bâtiment est une habitation d'un agriculteur.</p>
21		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
22		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
23		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
24		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
25		<p>La partie gauche de ce bâtiment est une grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
25		<p>La partie droite de ce bâtiment est une habitation d'un agriculteur.</p>

26		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
27		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
28		<p>Ruines d'un ancien poulailler éloignées des réseaux.</p>
29		<p>Ancien abri agricole en bois éloigné des réseaux.</p>
30		<p>Ancien abri agricole en bois éloigné des réseaux.</p>
31		<p>Ancienne habitation, actuellement utilisée comme bâtiment agricole, revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
32		<p>Abri agricole ne présentant pas d'intérêt particulier.</p>

33		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial.</p>
34		<p>Ruines d'un bâtiment agricole.</p>
35		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
36		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
37		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
38		<p>La partie gauche de ce bâtiment est une grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
38		<p>La partie droite de ce bâtiment est une habitation d'un agriculteur.</p>

39		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
40		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
41		<p>Ruines d'un ancien bâtiment agricole.</p>
42		<p>Ancien pigeonnier trop éloigné des réseaux pour pouvoir changer de destination.</p>
43		<p>Cette maison n'est pas liée à l'activité agricole.</p>
44		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial.</p>
45		<p>Malgré le fait que cette grange agricole soit revendicative de l'architecture locale et présente un intérêt patrimonial, elle est trop éloignée des réseaux pour pouvoir changer de destination.</p>

46		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
47		<p>Ancienne habitation, actuellement utilisée comme bâtiment agricole, revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
48		<p>Ancienne porcherie revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial et constituant une annexe d'habitation.</p>
49		<p>Cette maison n'est pas liée à l'activité agricole.</p>
50		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
51		<p>Malgré l'intérêt de cette grange au niveau architectural, un changement de destination n'est pas possible étant donné que le raccordement aux réseaux n'est pas réalisable. Toutefois, il serait envisageable de se raccorder aux réseaux de la commune du Vigan.</p>
52		<p>Malgré l'intérêt de cette grange et de cette maison au niveau architectural, un changement de destination n'est pas possible étant donné que le raccordement aux réseaux n'est pas réalisable. Toutefois, il serait envisageable de se raccorder aux réseaux de la commune du Vigan.</p>

53		<p>Grange agricole sur la partie droite revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
54		<p>Habitation d'un agriculteur.</p>
55		<p>Grange agricole revendicative de l'architecture locale et présentant un intérêt patrimonial. Présence des réseaux.</p>
56		<p>Cette maison n'est plus liée à l'activité agricole.</p>
57		<p>Ce bâtiment n'est plus lié à l'activité agricole.</p>
58		<p>Ce bâtiment n'est plus lié à l'activité agricole.</p>
59		<p>Ce bâtiment n'est plus lié à l'activité agricole.</p>

60		Abri en bois pour chevaux ne revendiquant aucune qualité architecturale.
----	---	--

*Nota : les bâtiments agricoles ne portant pas de numéros sur le zonage n'ont pas été photographiés étant donné qu'ils ne présentaient pas d'intérêt architectural (bâtiments d'élevage et de stockage en tôle).*

## IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1. La zone U

<p><b>Caractéristiques</b></p>	<p><b>La zone Ua regroupe le centre ancien de Payrac, desservi par le réseau d'assainissement collectif. Cette zone d'habitat traditionnel est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.</b></p> <p><b>Les zones Ub et Uc correspondent aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone d'habitat à caractère contemporain est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. La zone Ub est desservie par le réseau d'assainissement collectif, contrairement à la zone Uc.</b></p> <p><b>Les zones Uh regroupent le bâti traditionnel et à caractère contemporain présent dans les hameaux de Camy, de la Séguinie et des Serres.</b></p> <p><b>La zone Ul correspond à l'emprise des campings existants. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à ce type d'activité.</b></p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p><b>Occupation et utilisation du sol</b></p>	<p><b>En zone Ua, Ub, Uc et Uh :</b></p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage agricole et d'industrie</li> <li>- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions</li> <li>- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage</li> <li>- les carrières,</li> <li>- les caravanes isolées</li> <li>- les terrains de camping ou de caravanage</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs</li> </ul> <p><b><i>Motivation:</i> éviter les nuisances ; conforter la vocation résidentielle et valoriser l'espace public</b></p> <p><b>En zone Ul :</b></p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage agricole et d'industrie</li> <li>- les constructions à usage d'entrepôts</li> <li>- les dépôts de véhicules</li> <li>- les constructions et installations à usage d'activités</li> </ul>

	<p>polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les carrières</li> <li>- les caravanes isolées</li> <li>- les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements</li> </ul>
<p><u>Article 6 :</u></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</b></p>	<p><b>En zone Ua :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en limite avec l'espace public. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m pourra être admis en limite de la RD 820. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée par la réalisation d'un mur de clôture bâti.</p> <p><b>En zone Ub, Uc et Uh :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel de la voie, soit en retrait de l'alignement sans pouvoir être à plus de 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m pourra être admis en limite de la RD 820.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> <i>Continuité urbaine et maintien du caractère paysager, sécurité des croisements et des accès sur les voies de passage.</i></p> <p><b>En zone U1 :</b></p> <p>Non règlementé</p>
<p><u>Article 7 :</u></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><b>En zone Ua :</b> Règle <math>a = h/2</math> et au minimum 3 m ou implantation en limite séparative.</p> <p><b>En zone Ub, Uc et Uh :</b> Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport aux limites séparatives. Règle <math>a = h/2</math> et au minimum 3 m ou implantation en limite séparative.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager</i></p> <p><b>En zone U1 :</b></p> <p>Non règlementé</p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <p><b>Hauteur maximale des</b></p>	<p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m, à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.</p>

<p><b>constructions</b></p>	<p><b><u>Motivation:</u></b> Continuité urbaine, maintien de la forme bâtie</p>
<p><u>Article 11 :</u></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Toitures :</u></b></p> <p><b>En zone Ua :</b> Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima. La pente de toit sera de 100 % à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart. Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoise.</p> <p><b>En zone Ub, Uc et Uh :</b> La pente de toit ne pourra être inférieure à 30%. La toiture sera composée de tuile courbe ou de tuile plate pour les toitures à forte pente.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Teintes :</u></b></p> <p>Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Motivation:</u></b> Continuité urbaine, maintien du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p><b>En zone Ua :</b> Les clôtures seront bâties. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront obligatoirement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages. Les clôtures réalisées le long de la RD 820 devront comporter un mur maçonné de 1.20m minimum.</p> <p><b>En zone Ub, Uc et Uh :</b> Les clôtures, si elles sont bâties auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront éventuellement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> Continuité urbaine, maintien de la forme bâtie en favorisant l'aspect minéral du bourg.</p>
<p><u>Article 14 :</u></p> <p><b>Coefficient d'Occupation des Sols</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols <b>en zone U.</b></p> <p><b><u>Motivation:</u></b> Densifier le secteur du bourg et les entités bâties.</p>

## 2. Les zones AU

<p><b>Caractéristiques</b></p>	<p><b>Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.</b></p> <p><b>La zone AU est une zone naturelle située à proximité de constructions contemporaines.</b></p> <p><b>Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2.</b></p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p><b>Occupation et utilisation du sol</b></p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage agricole et d'industrie</li> <li>- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions</li> <li>- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage</li> <li>- les carrières,</li> <li>- les caravanes isolées</li> <li>- les terrains de camping ou de caravanage</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs</li> </ul> <p><b><u>Motivation:</u> éviter les nuisances ; conforter la vocation résidentielle et valoriser l'espace public</b></p>
<p><u>Article 6 :</u></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</b></p>	<p>La construction devra être implantée de l'alignement à 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.</p> <p><b><u>Motivation:</u> Continuité urbaine et maintien du caractère paysager, sécurité des croisements et des accès sur les voies de passage.</b></p>
<p><u>Article 7 :</u></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport aux limites séparatives. Règle <math>a = h/2</math> et au minimum 3 m ou implantation en limite séparative.</p> <p><b><u>Motivation:</u> Continuité urbaine, maintien du caractère paysager</b></p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m, à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.</p> <p><b><u>Motivation:</u> Continuité urbaine, maintien de la forme bâtie et du caractère paysager</b></p>

<p><u>Article 11 :</u></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p><b><u>Toitures :</u></b></p> <p>La pente de toit ne pourra être inférieure à 30%. La toiture sera composée de tuile courbe ou de tuile plate pour les toitures à fortes pentes.</p> <p><b><u>Teintes :</u></b></p> <p>Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale)</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</i></p> <p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Les clôtures, si elles sont bâties auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront éventuellement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> <i>Continuité urbaine, maintien de la forme bâtie</i></p>
<p><u>Article 14 :</u></p> <p><b>Coefficient d'Occupation des Sols</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols en zone AU.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> <i>Densifier le secteur de la Vaysse.</i></p>

## 3. Les zones AUo

<b>Caractéristiques</b>	<b>Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</b>
<u>Article 1 et 2 :</u> <b>Occupation et utilisation du sol</b>	A l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites. <b><u>Motivation:</u></b> <i>Permettre à terme une urbanisation intégrée et non compromise des secteurs AUo.</i>

## 4. Les zones A

<p><b>Caractéristiques</b></p>	<p>La zone A est une zone à vocation agricole. Elle délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".</p> <p>La zone Ap est une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.</p> <p>Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de la DIREN du Bassin de la Dordogne.</p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p><b>Occupation et utilisation du sol</b></p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de la DIREN du Bassin de la Dordogne sous réserve de tenir compte des prescriptions contenues dans ce document de référence pour l'évaluation de l'aléa inondation.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone Ap.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> éviter les nuisances ; protéger le patrimoine rural; limiter l'impact paysager des constructions agricoles, appréhender le risque inondation</p>
<p><u>Article 7 :</u></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation : Règle <math>a = h/2</math> et au minimum 3 m ou implantation en limite séparative.</p> <p>Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle (<math>a=h/2</math>)</p> <p>Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat.</p> <p>Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p><b><u>Motivation:</u></b> maintien de la forme bâtie et du caractère paysager</p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les</p>

	autres constructions liées à l'activité agricole. <b><u>Motivation:</u></b> <i>Permettre la création de bâtiments acceptant le passage des engins agricoles</i>
<u>Article 11 :</u> <b>Aspect extérieur des constructions</b>	L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit. Les clôtures devront comporter des haies végétales. <b><u>Motivation:</u></b> <i>limiter l'impact paysager des constructions agricoles</i>

## 5. La zone N

<p><b>Caractéristiques</b></p>	<p><b>La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.</b></p> <p><b>Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 8 des dispositions générales.</b></p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p><b>Occupation et utilisation du sol</b></p>	<p><b>En zone N :</b></p> <p>Sont interdites toutes les constructions à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.</p> <p><b>En zone Nh :</b></p> <p>Sont interdites toutes les constructions à l'exclusion des constructions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes</li> <li>- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public</li> <li>- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes</li> <li>- Les annexes d'habitations existantes telles que définies à l'article 8 des dispositions générales</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme</li> <li>- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales</li> </ul> <p><b><u>Motivation:</u> éviter le mitage, protéger les ressources naturelles, permettre l'évolution de l'habitat diffus existant, éviter d'augmenter les risques et nuisances</b></p>

---

**CHAPITRE IV**

---

**INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

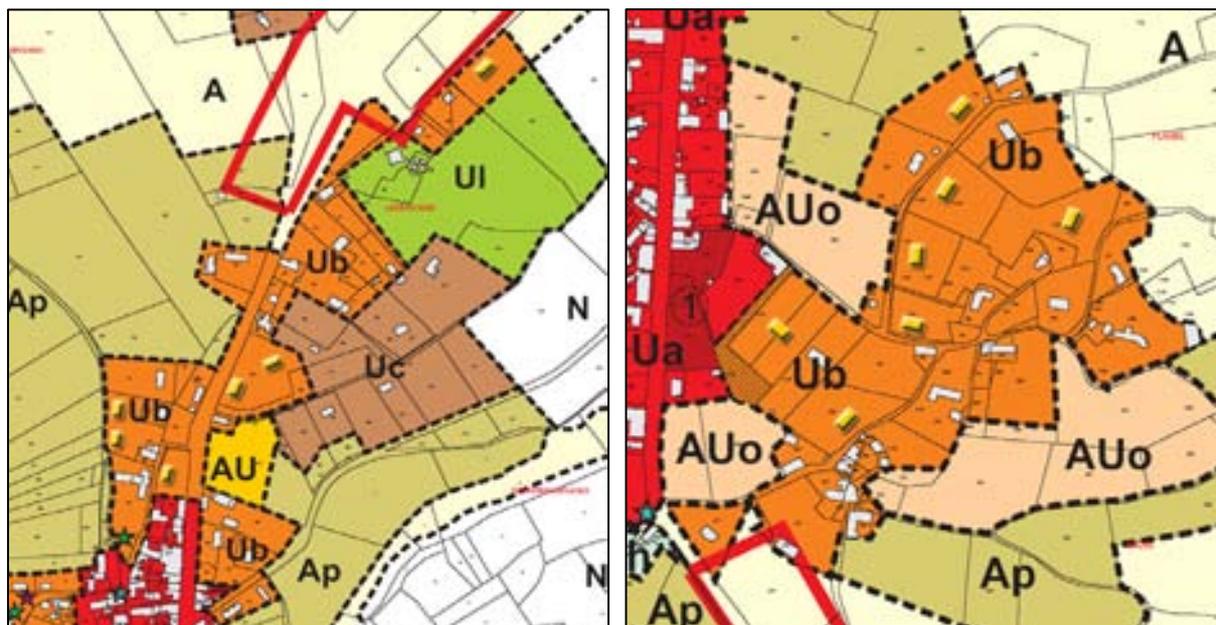
## I. EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

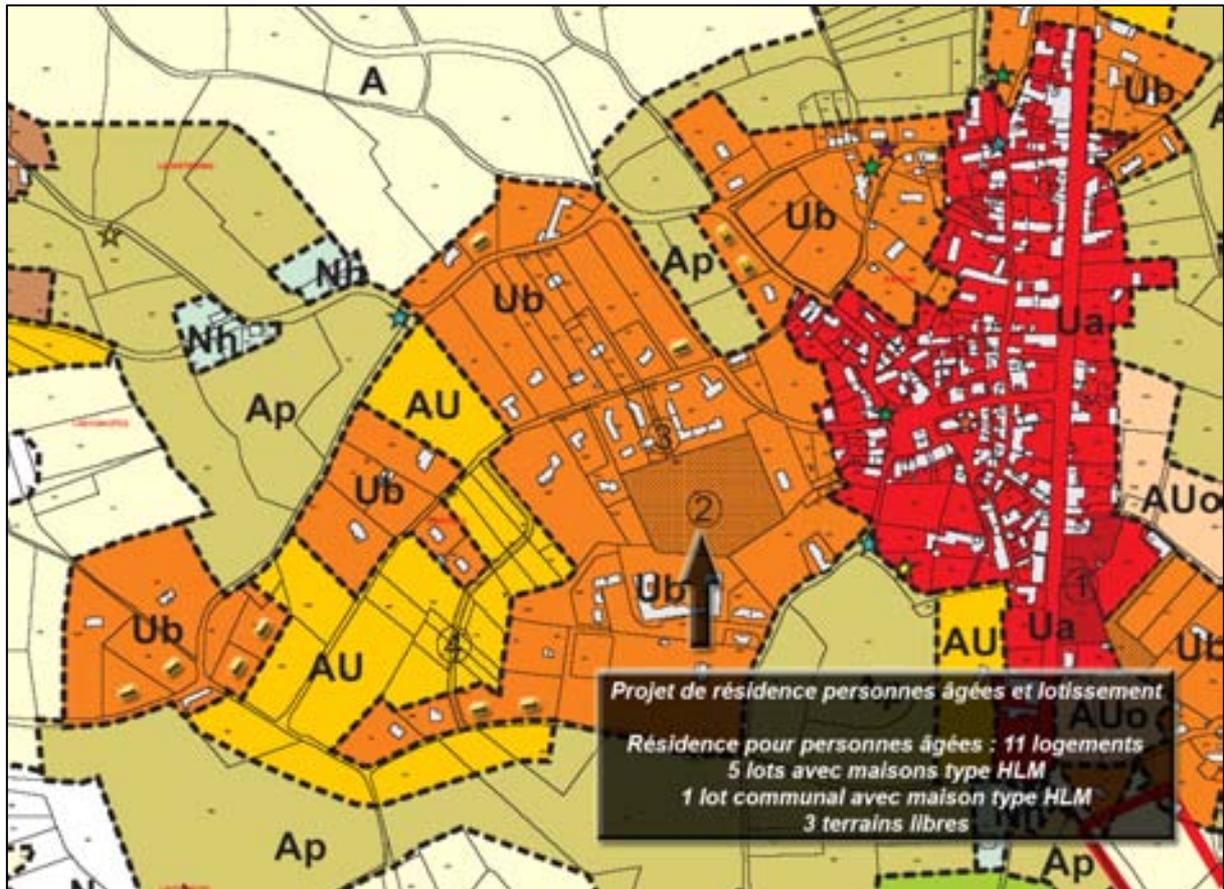
### 1. Les zones urbaines

Zones	Superficies	Superficie à bâtir	COS	Nombre de constructions	Evolution démographique
Ua	11,08 ha	Insignifiante	Néant		
Ub	34,75 ha	5,20 ha	Néant	33	76
Uc	17,31 ha	4,61 ha	Néant	18	41
Uh	12,93 ha	Insignifiante	Néant		
UI	13,09 ha	Néant	Néant		
<b>TOTAL</b>	<b>89,16 ha</b>	<b>9,81 ha</b>		<b>51</b>	<b>117</b>

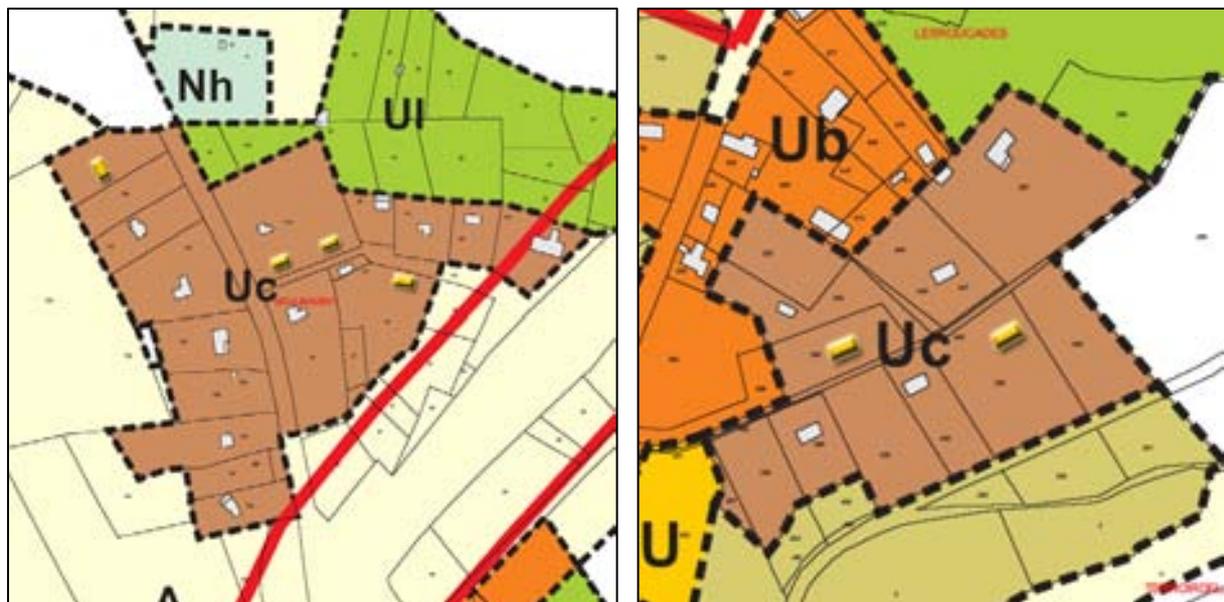
En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité de constructions immédiate de **51** maisons permettant une augmentation de population totale d'environ **117 habitants** ; Les possibilités limitées de densification à l'intérieur de la zone Ua sont la conséquence :

- du choix du conseil municipal de qualifier les abords immédiats du village en les classant en AU avec une orientation d'aménagement
- des densités existantes en zone Ua qui limitent l'implantation de nouvelles constructions





*Illustration des constructions sur les zones Ub en périphérie immédiate du bourg dans le cas d'une densification urbaine sans rétention foncière et en assainissement collectif, sur le secteur de la Vaysse, des Roucades et de Mazis/Flagel.*



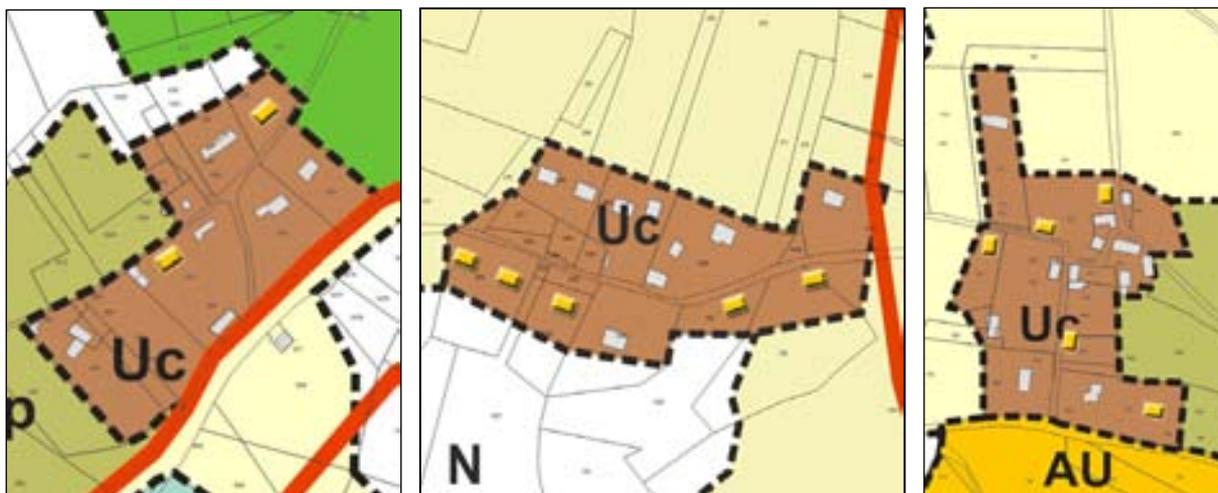


Illustration des constructions sur les zones U<sub>c</sub> (secteurs Moulins à Vent, les Roucades, les Pins, La Vayssières et la Castagnol) dans le cas d'une densification urbaine sans rétention foncière et en assainissement non collectif.

## 2. Les zones à urbaniser

Zones	Superficies	Nombre de constructions	Evolution démographique
AU	8,90 ha	45	103
AU <sub>o</sub>	4,50 ha	16	37
<b>TOTAL</b>	<b>13,40 ha</b>	<b>61</b>	<b>140</b>

Le conseil municipal a évoqué dans la définition de son projet d'aménagement et de développement durable, une augmentation de population, étalée dans le temps.

Les documents graphiques traduisent cette volonté avec un **maximum démographique de 265 habitants** et des **zones à bâtir avoisinant les 23 hectares** (AU, AU<sub>o</sub> et potentialités foncières en zone U) dont un cinquième est fermé à l'urbanisation (AU<sub>o</sub>).

Les chiffres ci-dessus proposent une évolution théorique de la population de Payrac quant aux capacités maximales qu'offrent le PLU, sans tenir compte de la rétention foncière. Il prévoit un nombre de construction de **110 maisons** environ, soit une **moyenne de 7.3 par an** sur les quinze prochaines années, **conformément au rythme de construction observé récemment**.

La moyenne annuelle du nombre de logements autorisés depuis 2000, s'établit autour de 7,75 déduction faite du nombre de logements collectifs MAPA dont la réalisation fut autorisée en 2003.

Ainsi, les zones à urbaniser à COS 0 permettront dans un second temps de satisfaire à la demande et représenteront une possibilité de renouvellement de la population.

La commune ayant une **population estimée en 2008 à 626 habitants**, cette perspective propose donc une augmentation significative de la population (40%) avec un seuil de **880 habitants** à l'horizon **2018**.

année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
2000	3	0	0	0	3
2001	4	0	0	0	4
2002	6	0	0	0	6
2003	5	7	0	24	36
2004	8	0	0	0	8
2005	5	0	0	0	5
2006	11	0	0	0	11
2007	13	0	0	0	13

Sources : Données Sitadel, nombre de logements autorisés

### 3. Les zones agricoles

Zones	Superficies
A	843,88 ha
Ap	49 ha
<b>TOTAL</b>	<b>892,88 ha</b>

Avec 892 hectares, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé.

### 4. Les zones naturelles

Zones	Superficies
N	912,34 ha
Nh	41,25 ha
<b>TOTAL</b>	<b>953,59 ha</b>

953 hectares de la commune ont été classés dans les zones N dont 912 en zone naturelle quasi inconstructible. A l'intérieur, on retrouve la ZNIEFF "Bois des Dames, de Pech Mouret et Pech Guidon" qui couvre 46,19 ha du territoire communal et dont 44,88 ha environ qui sont inscrits en espaces boisés classés ce qui témoigne de la volonté de protéger écologie et paysage du territoire communal.

## II. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs définis dans le PLU permettent :

- d'augmenter les capacités d'accueil ;
- de favoriser le développement des activités afin de ne plus subir les dynamiques de résidentialisation ;
- de préserver le patrimoine agricole et paysager.

En fixant les conditions d'utilisation du sol, ces objectifs consistent à assurer une croissance démographique sans mettre en péril le cadre de vie communal.

### ▪ Exposition aux risques naturels et technologiques:

L'urbanisation en continuité de l'existant, en dehors des secteurs inondables, permet d'appréhender les aléas du risque inondation en limitant ses effets.

Par ailleurs, il n'existe pas de risque technologique sur la commune.

### ▪ Nuisances liées aux activités :

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage avec les activités agricoles. L'urbanisation en continuité des secteurs agglomérés, village et ses abords, secteurs de la Vaysse et entités bâties de Flagel, Mazis et les Roucades principalement, permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole.

### ▪ Augmentation des déplacements :

Le processus d'urbanisation de Payrac s'inscrit dans la dynamique de croissance des pôles de Gourdon et de Souillac. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores. Cependant, la volonté de développement des activités sur la commune traduit une implication forte contre le processus de résidentialisation.

### ▪ La prise en compte du bruit :

L'environnement sonore est un élément fondamental de la qualité de vie des habitants. Sa prise en compte doit se faire par la préservation de la qualité sonore dans les aménagements urbains et la conception de l'habitat.

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi du 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés de 75 m de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 m de l'axe des déviations d'agglomérations, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

La commune de Payrac est traversée par la RD n°820, ancienne RN 20, qui correspond à une voie classée à grande circulation. Ces flux induisent des nuisances sonores que le PLU se doit de rendre en compte. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à une zone comprise à 75 mètres de part et d'autre des axes de la route. Une partie du centre ancien se

situé dans la zone impactée par les nuisances sonores à l'instar des divers hameaux et entités bâties plus diffuses qui s'égrainent de part et d'autre de cet axe structurant (La Séguinié, les Pins, les Roucades, qui sont en partie impactés.

▪ **Gestion équilibrée de la ressource en eau :**

La loi du 3 janvier 1993, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole.

Le développement de l'urbanisme dans le cadre de l'assainissement collectif devrait permettre de protéger la ressource en eau et les milieux naturels. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs référencés en AU0 sera conditionnée par l'amélioration des capacités réseau et l'équipement des réseaux d'assainissement.

▪ **La prise en compte des énergies renouvelables**

La question énergétique est au cœur du débat national et international. La planification du territoire doit permettre une meilleure utilisation des énergies. Ainsi, un étalement urbain maîtrisé doit permettre de mieux gérer les déplacements, grands consommateurs d'énergies mais aussi sources de pollution et de nuisances sonores.

▪ **Une gestion économe des sols**

S'imposant à tous les documents d'urbanisme, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme préconisent notamment une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable.

L'article L.121-1 stipule que les documents d'urbanisme déterminent des conditions permettant d'assurer :

- La protection des espaces naturels et paysages ;
- La satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activité (...) en tenant compte en particulier de la gestion des eaux ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'usage économe des sols doit être une priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que sur son expansion.

La concentration des zones d'habitat autour du centre ancien et des entités urbaines les plus densément bâties permet de protéger les sols agricoles et naturels de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux.

Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères qu'il convient de préserver.

La qualité du cadre de vie ne sera pas modifiée car les extensions urbaines restent limitées et sont prévues dans des espaces à proximité des espaces agglomérés.

Les zones N permettent de mettre à l'abri les boisements et la végétation attenante aux cours d'eau. Les espaces boisés de la commune et les ripisylves du Tournefeuille et des Ardailloux ont été protégés et préservés, tant pour l'intérêt de la production que leur rôle écologique.



#### **▪ La qualité du cadre de vie :**

Cette partie peut s'apparenter à une conclusion finale. L'enjeu principal du PADD consiste à développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, des espaces naturels. Il s'agira de densifier le bâti et de préserver le secteur agricole ainsi que l'ensemble de l'espace qui lui est attribué. L'application de cette ligne directrice devrait permettre de conserver l'identité paysagère de la commune, faire-valoir de son attractivité.