

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

DOCUMENT D'ETUDE

III. CAPACITES DES ESPACES BATIS

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

III. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'article L123-1-2 modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V) précise que le rapport de présentation

"analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers."

Les différentes analyses et hypothèses proposées tout au long de l'élaboration du document sont ici synthétisées.

1-les dispositions retenues:

principes d'implantation et de volumétrie des constructions

Le maillage urbain de Payrignac se constitue de hameaux formés par des maisons rurales. Ces maisons rurales sont les éléments de base qui caractérisent le paysage de la commune.

Ces principes d'implantation et de volumétrie sont retenus pour l'ensemble du territoire communal.

2-les capacités de mutation

des secteurs actuellement naturels, agricoles ou forestiers, situés à proximité de futures infrastructures peuvent être soumis à des pressions qui compromettent la durabilité des aménagements:

- -secteur de Cougnac, projets de l'intercommunalité en "entrée de ville" de Gourdon.
- -les abords du bourg de Payrignac.

3-les capacités de densification

les espaces bâtis de chacun des hameaux et secteurs de densification récente, sont analysés sur la base de ces principes d'implantation et de volumétrie des constructions retenus.

La proportion existante entre bâti traditionnel et bâti récent est, entre autres, distinguée sur la base des cadastres napoléonien et actuel. Suite à cette analyse, il apparaît qu'un certain nombre de hameaux peuvent se densifier modérément sous réserve d'un zonage et d'un règlement écrit précis et adaptés à chaque contexte. Il s'agit notamment de:

- -les Encabanes,
- -Cougnac (versant ouest)
- -Pech Salvié,
- -Roquedeval,
- -Nadaillac,
- -le Noyer,
- -Empérigord
- -les Oullières,
- -le Syndic,
- -Gibau-les Pincats
- -les Vitarelles.

I.3. capacités des espaces bâtis page 2/13

1. dispositions retenues : principes de base d'implantation et de volumétrie du bâti

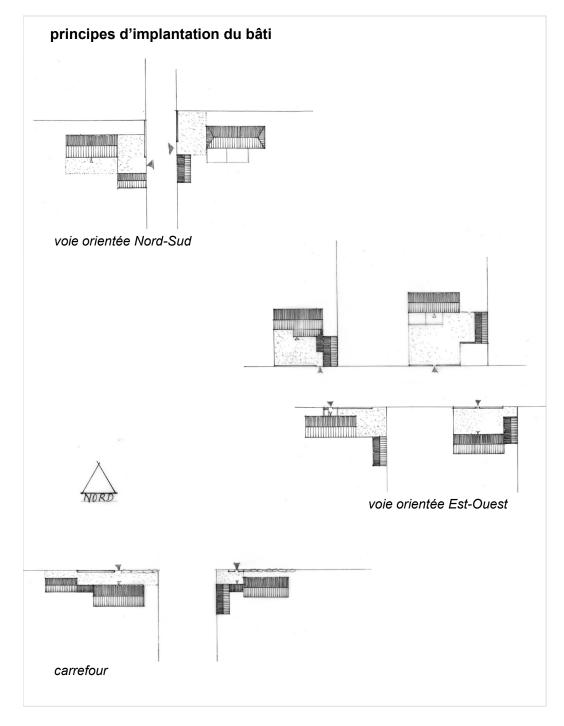
les règles applicables aux constructions sur l'ensemble de la commune.

Pour répondre à l'objectif de maîtrise de la qualité des constructions , dont en site inscrit, l'une des conditions de l'urbanisation est le respect de cohérences architecturales et urbaines des futures constructions.

L'analyse urbaine et architecturale du diagnostic a mis en évidence les principes d'implantation "sur cour" . Elle dégage les règles de base applicables à l'ensemble des constructions de la commune, règles propres à :

- -favoriser une cohérence urbaine et sociale,
- -assurer une continuité architecturale,
- -et prendre en compte les objectifs énergétiques.

Ces constantes seront traduites dans les articles 6 à 13 du règlement pour l'ensemble des zones du PLU de Payrignac .



I.3. capacités des espaces bâtis page 3/13

Le règlement retiendra ainsi

-dans les articles 6 et 7: les règles d'implantations traditionnelles (dont alignement, mitoyenneté, organisation sur cour) seront respectées,

-dans l'article 11: des pentes de toiture identiques aux constructions existantes traditionnellement, c'est-à-dire supérieures ou égales à 100% (45°). Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions et annexes.

-les ouvertures en façades et en toitures seront composées entre elles (ouvertures créées et existantes)

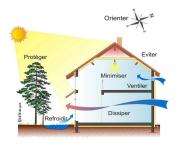
-les matériaux utilisés en façades et en couverture font référence aux matériaux utilisés traditionnellement..

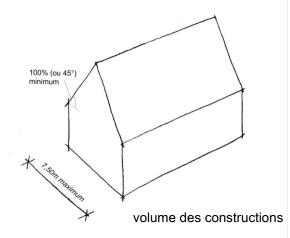
principes de volumétrie du bâti

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

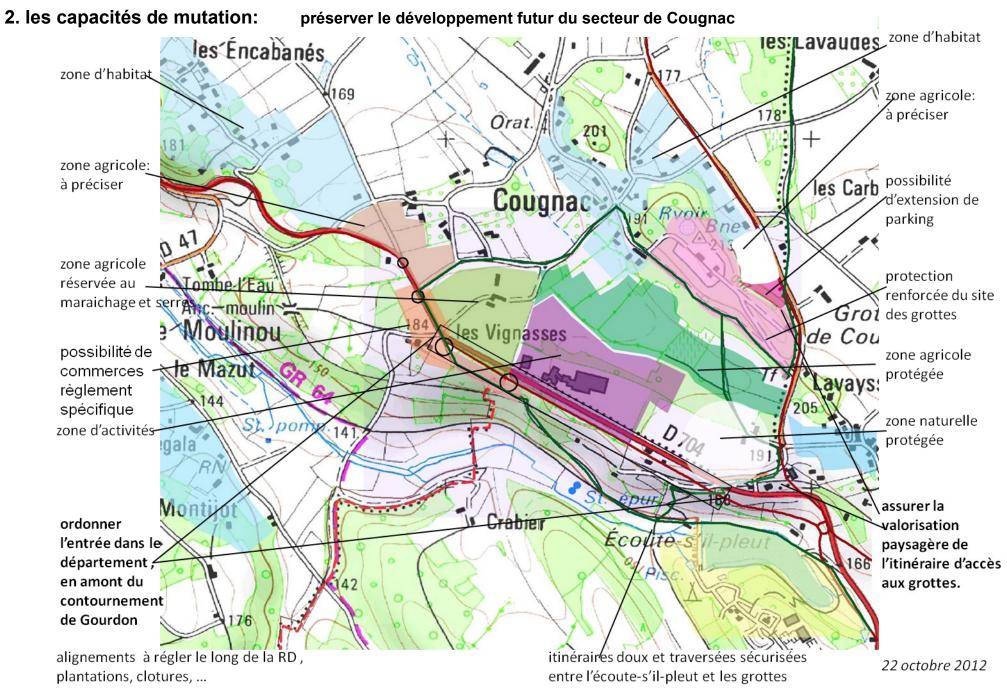
-des annexes, dont l'isolation n'est pas nécessaire, seront distinguées du corps principal d'habitation pour s'organiser autour d'un espace d'entrée ou de cour. Les constructions peuvent être reliées entre elles.

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





I.3. capacités des espaces bâtis page 4/13



I.3. capacités des espaces bâtis page 5/13

2. les capacités de mutation: structurer le développement récent du bourg



État actuel du bourg une hypothèse de développement futur du bourg et des liaisons internes

I.3. capacités des espaces bâtis page 6/13

2. les capacités de densification

Le secteur périgourdin

- -Nadaillac,
- -Roquedeval,
- -Cournazac

la "plaine de Cougnac"

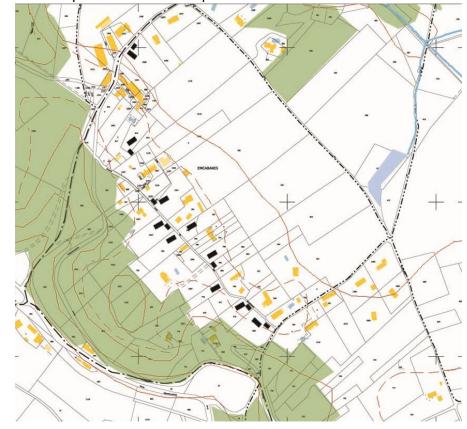
- -les Encabanes,
- -Cougnac (versant ouest)
- -Pech Salvié,
- -le Périé

Le secteur bourian

- -le Noyer,
- -Empérigord
- -les Oullières,
- -le Syndic,
- -Gibau-les Pincats
- -les Vitarelles.

Les Encabanes

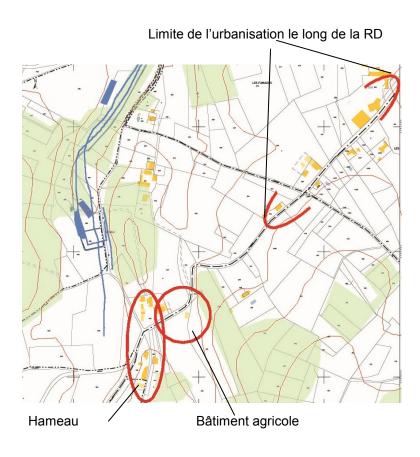
un exemple de densification possible aux Encabanes.



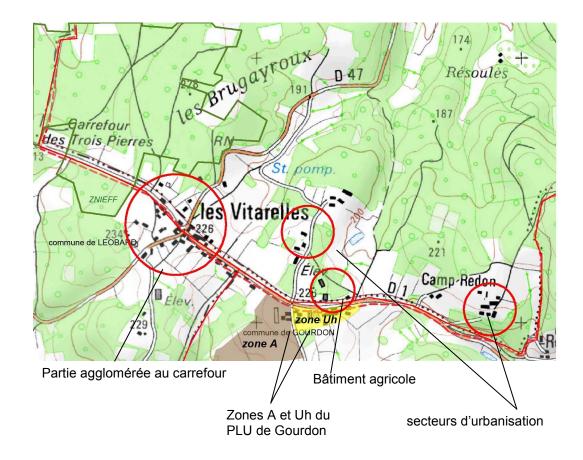
I.3. capacités des espaces bâtis page 7/13

-Gibau-les Pincats

-les Vitarelles.



Le village des Vitarelles se développe autour du carrefour, en limite des communes de Léobard et de Payrignac.



1.3. capacités des espaces bâtis page 13/13