



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

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

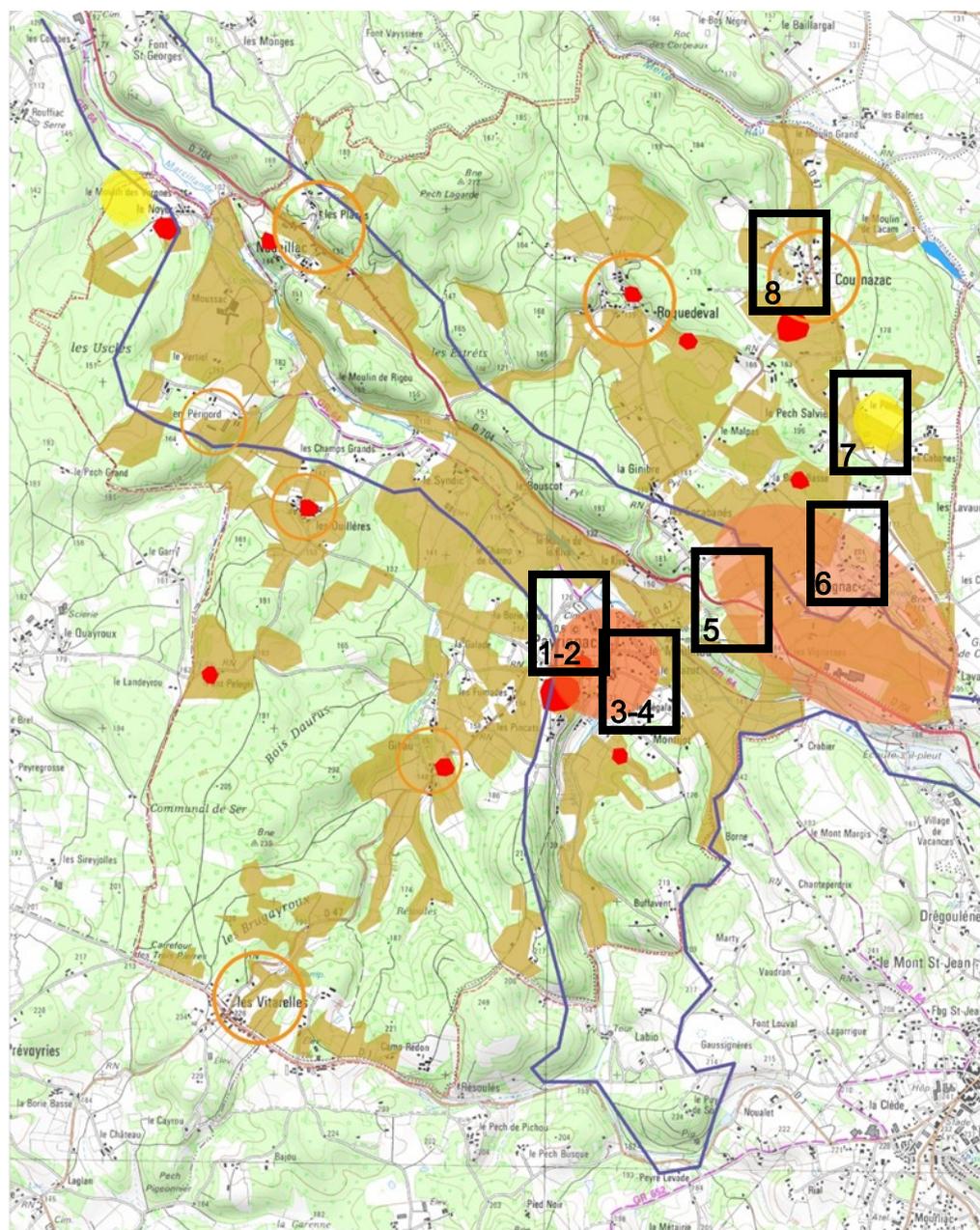
Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du

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

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

- 1-2.LA BORIE –LE CHAMP
- 3-4.LE SEGALA
5. COUGNAC– LES COUMARADES
6. COUGNAC
7. LE PERIE
8. COURNAZAC

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers:

valorisation de la vallée limite du site inscrit

● siège d'exploitation agricole

■ secteurs agricoles

○ forêt des Vitarelles

conforter l'identité des hameaux

8. Cournazac

restructurer des secteurs d'habitat récent:

7. le Périé

préserver le développement futur du secteur de Cougnac:

6. Cougnac-les Coumarades

5. Cougnac

structurer le développement récent du bourg :

1. la Borie-le Champ/ est

2. la Borie-le Champ/ ouest

3. le Ségala/ est

4. le Ségala/ ouest

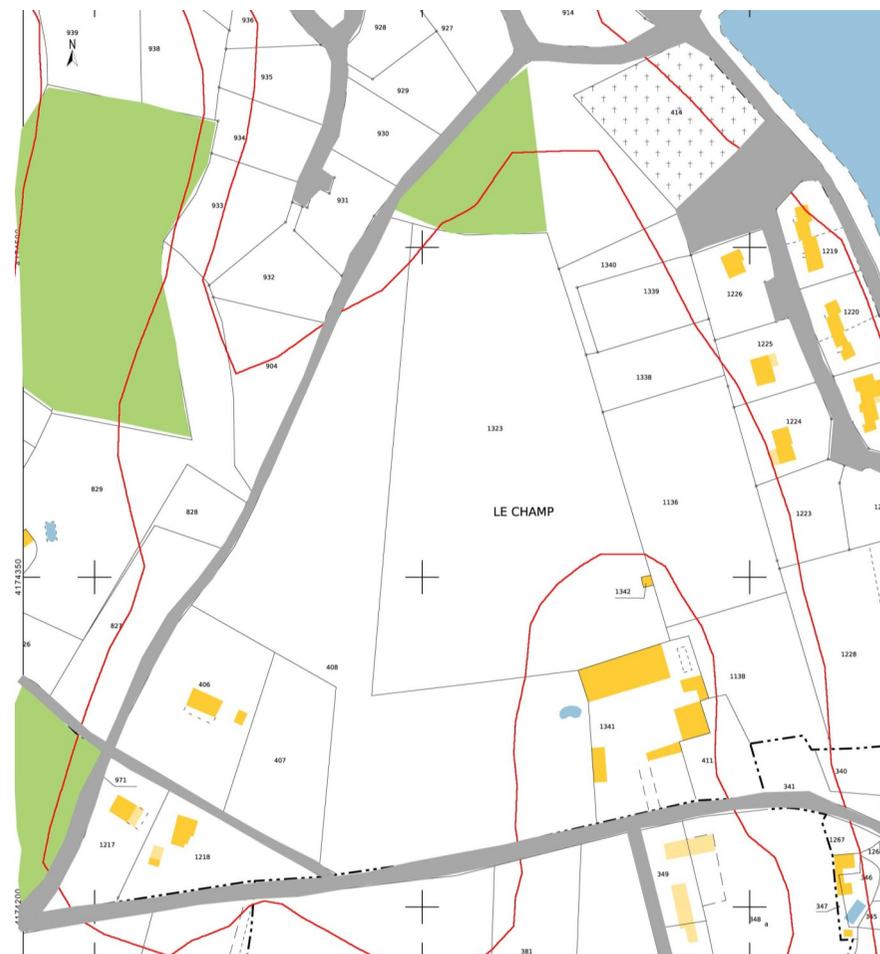
LA BORIE- LE CHAMP objectif du PADD: structurer le développement récent du bourg



état actuel

Ces parcelles situées au Nord du bourg de Payrignac, surplombent l'étang. Raccordables au réseau public d'assainissement, elles étaient classées en zone NA dans le POS.

L'ensemble d'une superficie totale d'environ 60.000m², constitue un lien entre le bourg, ses équipements publics et le lotissement de la Borie-Haute.



le site

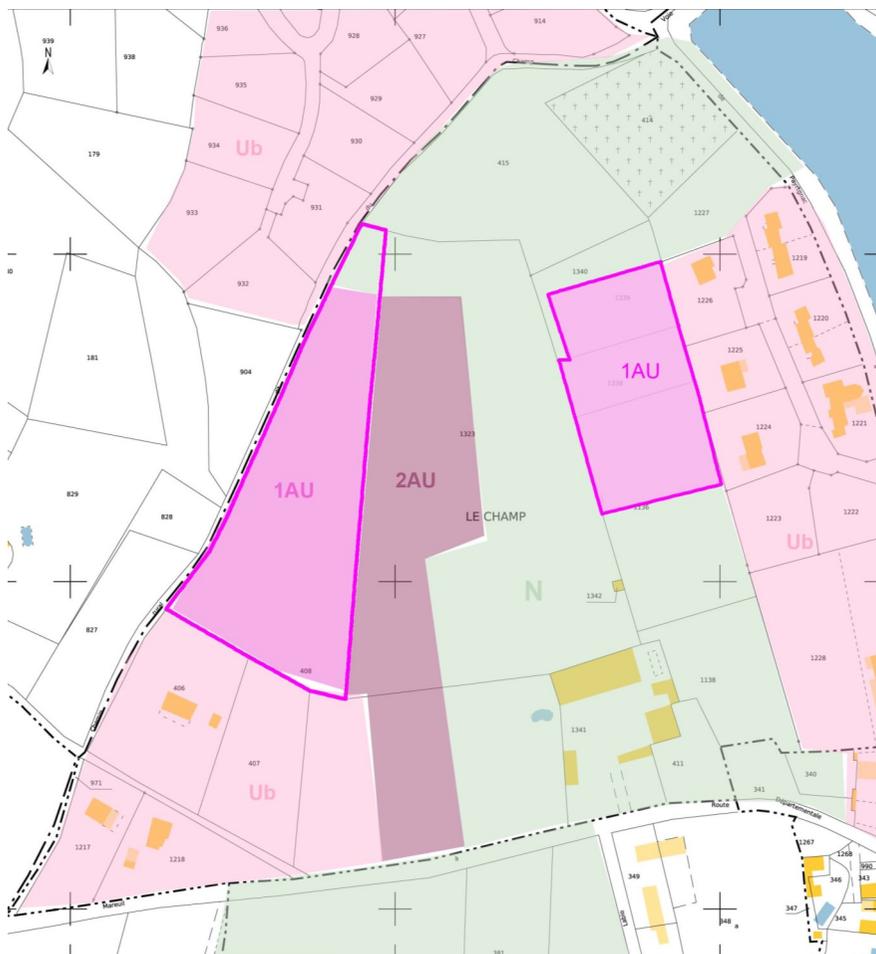
Ce secteur, en site inscrit, offre un vis-à-vis avec la route départementale: points de vue et covisibilité.

Sur la ligne de crête, deux éléments marquent le site:

- au nord, le boisement au dessus du cimetière ,
- au sud, l'ensemble bâti de la Borie Haute domine le bourg.

Le lotissement communal et le lotissement de la Borie-Haute restent en impasse.

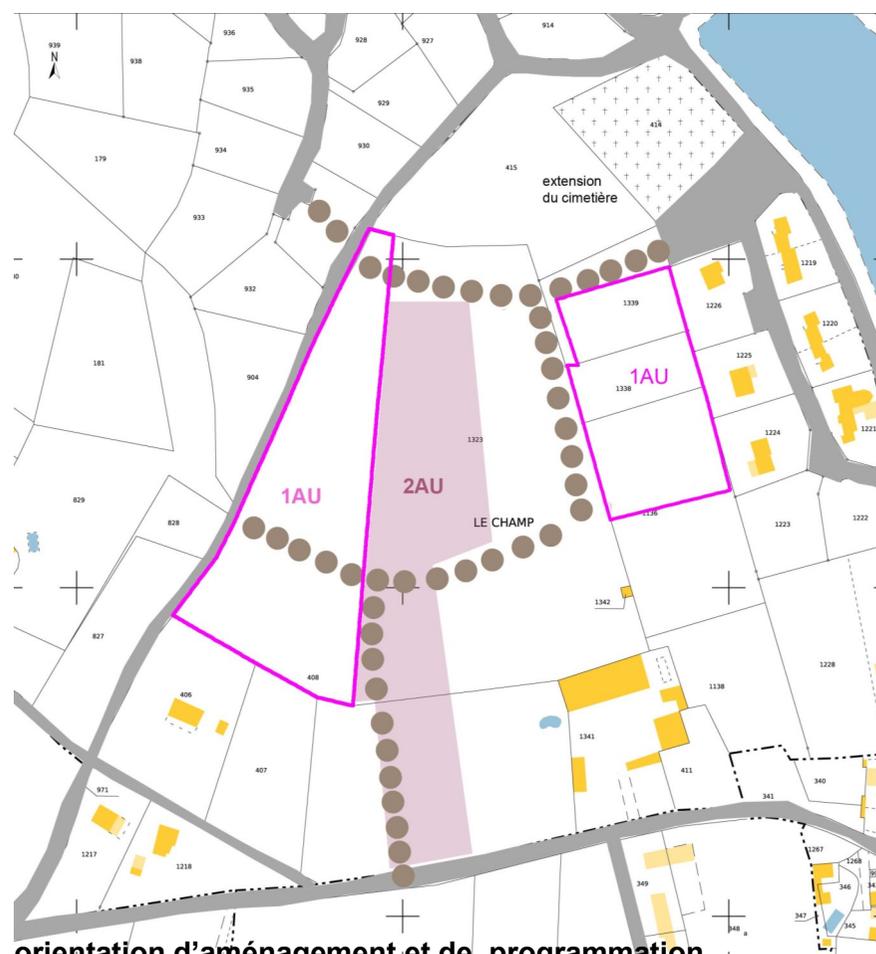
LA BORIE –LE CHAMP



objectif

Le zonage s'appuie sur la mise en valeur des espaces naturels:
-au nord, le projet communal d'extension du cimetière et le boisement contigu,
-au sud, l'ensemble bâti de la Borie Haute qui domine le bourg.
-et la ligne de crête en partie centrale.

L'urbanisation se réalise par étapes progressives (zones 1AU et 2AU).



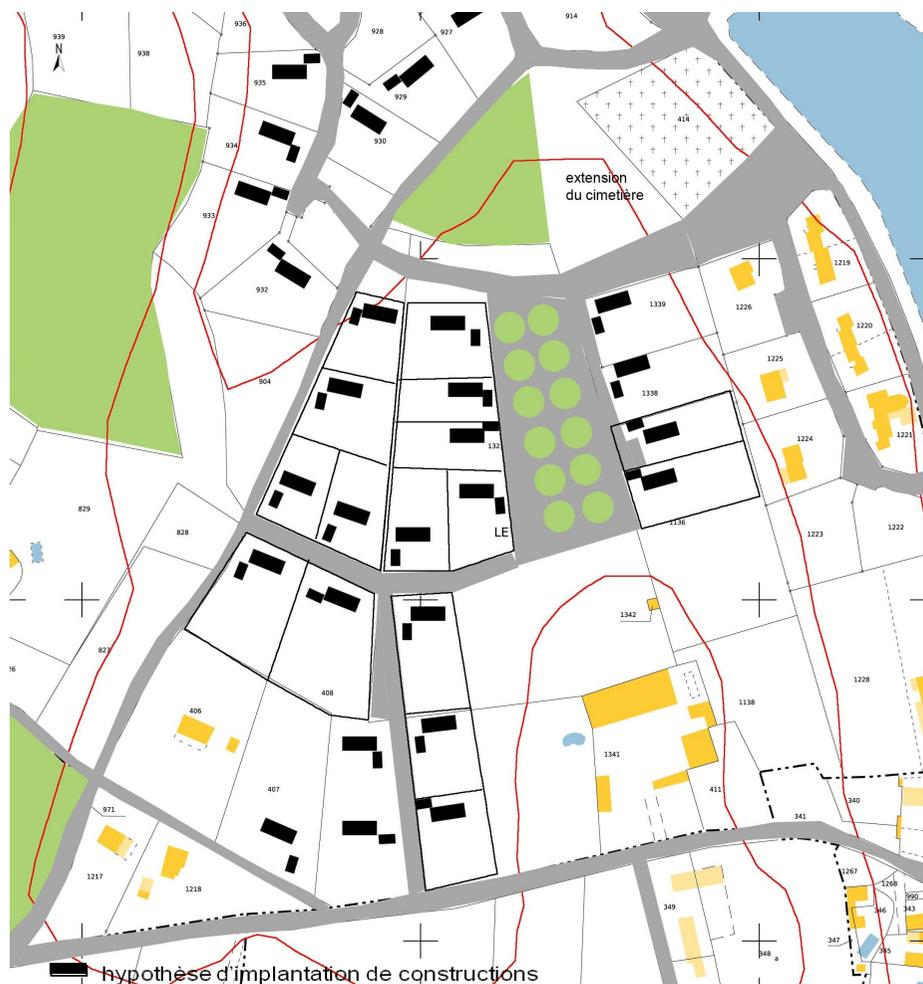
orientation d'aménagement et de programmation

Objectifs

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété, l'objectif de densité s'appliquant au locatif sera de moindre importance. le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le schéma de voirie assura la liaison avec les lotissements actuels

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)

LA BORIE-LE CHAMP



une hypothèse d'aménagement à terme

Le point haut du site est réservé à un vaste espace public planté, qui viendra en complément des aménagements paysagers autour de l'étang.

La voirie interne de l'opération se connecte sur le réseau viaire actuel. Son maillage offre une diversité de cheminements entre les opérations successives.

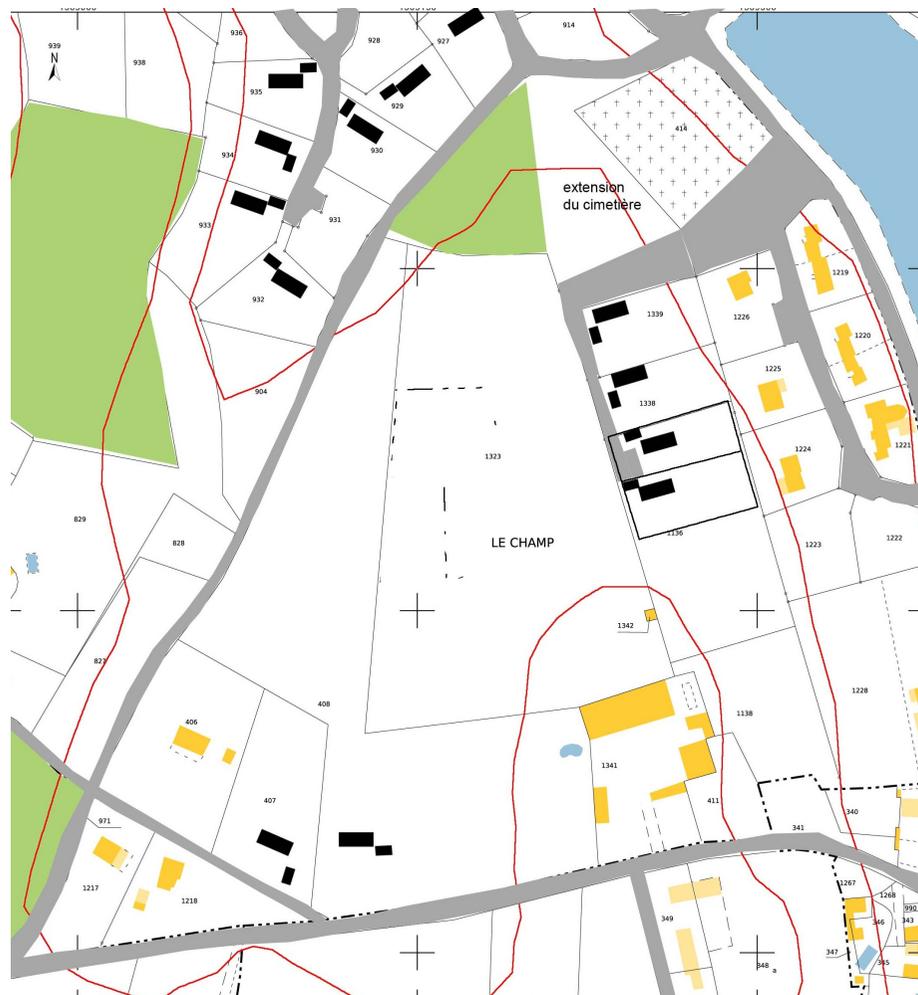


une hypothèse : zone 1AU ouest

une phase de l'urbanisation à l'ouest du secteur, environ 10.000m². Les accès aux parcelles sont regroupés pour limiter les accès sur la route départementale.

Le projet d'aménagement global de cette phase d'urbanisation précèdera les caractéristiques de ces accès. Ces derniers doivent permettre la desserte ultérieure de la zone 2AU : sécurité des carrefours, gabarit des voies,...

LA BORIE-LE CHAMP



une hypothèse : zone 1AU est.

À l'est du secteur, la zone 1AU représente environ 6.000m². La municipalité maîtrise une partie du foncier.

Le projet d'aménagement global de cette phase d'urbanisation précisera l'accès aux parcelles par le point haut du site. Cet accès sera ultérieurement intégré au vaste espace public central.

Compte tenu des co-visibilités, le règlement s'attachera particulièrement aux implantations, adaptations au sol et volumétries du bâti.



ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

En lien avec l'extension du cimetière, la voirie permet de relier les deux opérations (zones 1AU), et constituer une liaison depuis l'étang jusqu'au lotissement de la Borie-Haute

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, le projet d'aménagement de la partie centrale en point haut du site sera précisé. Il peut s'agir de plantations, en pré-verdissement du futur espace public.

LE SEGALA

objectif du PADD: structurer le développement récent du bourg

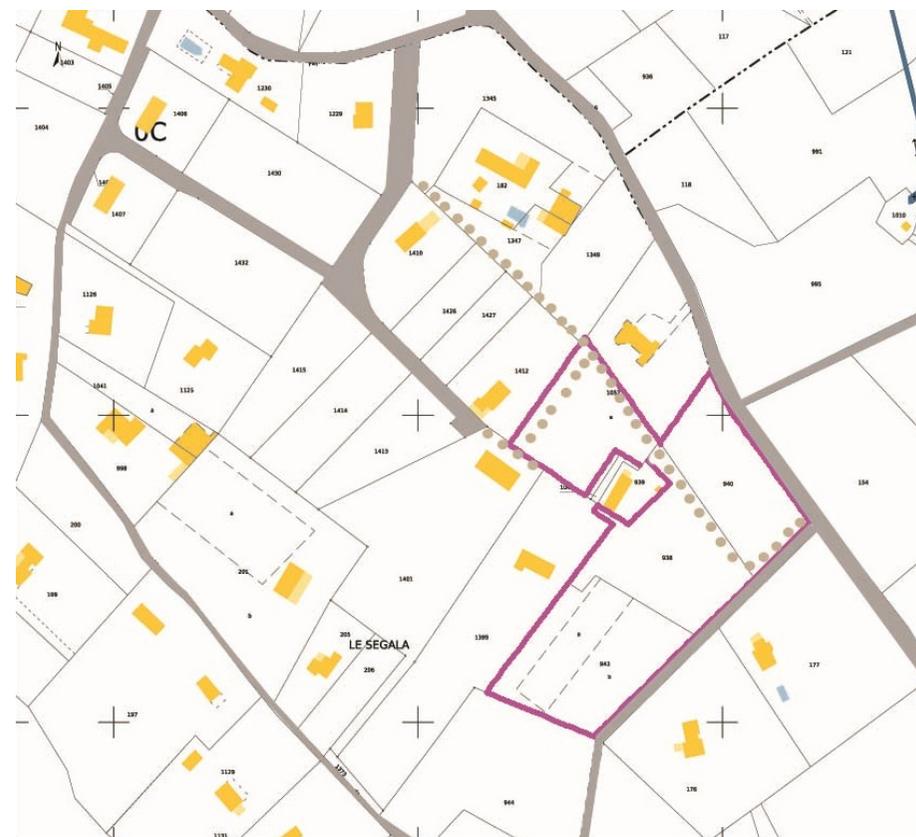


état actuel

Ces parcelles sont situées au Ségala, au sud du bourg, secteur qui bénéficie de la proximité de Gourdon (Mont Saint-Jean). Raccordables au réseau public d'assainissement, elles étaient classées en zone U dans le POS. D'une superficie environ 12.000m², elles sont incluses dans l'urbanisation récente de ce secteur, dont les boisements constituent les limites naturelles.

Objectif

le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble . La création d'une voirie doit permettre de densifier les parcelles et de relier les opérations réalisées à l'ouest et à l'est. Complétée par des cheminements (emplacements réservés) en limite de propriété, elle compose un maillage viaire interne au secteur d'habitat du Ségala (zone Ub).

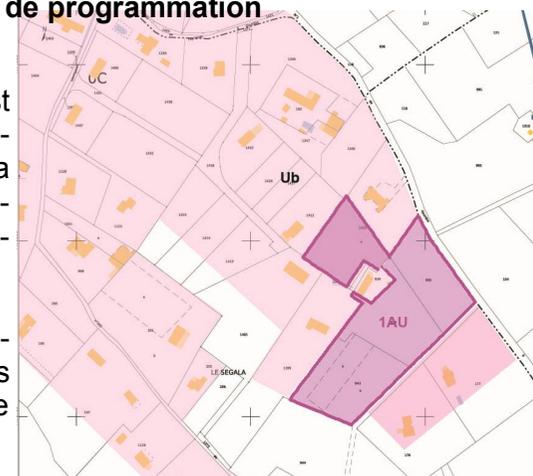


orientation d'aménagement et de programmation

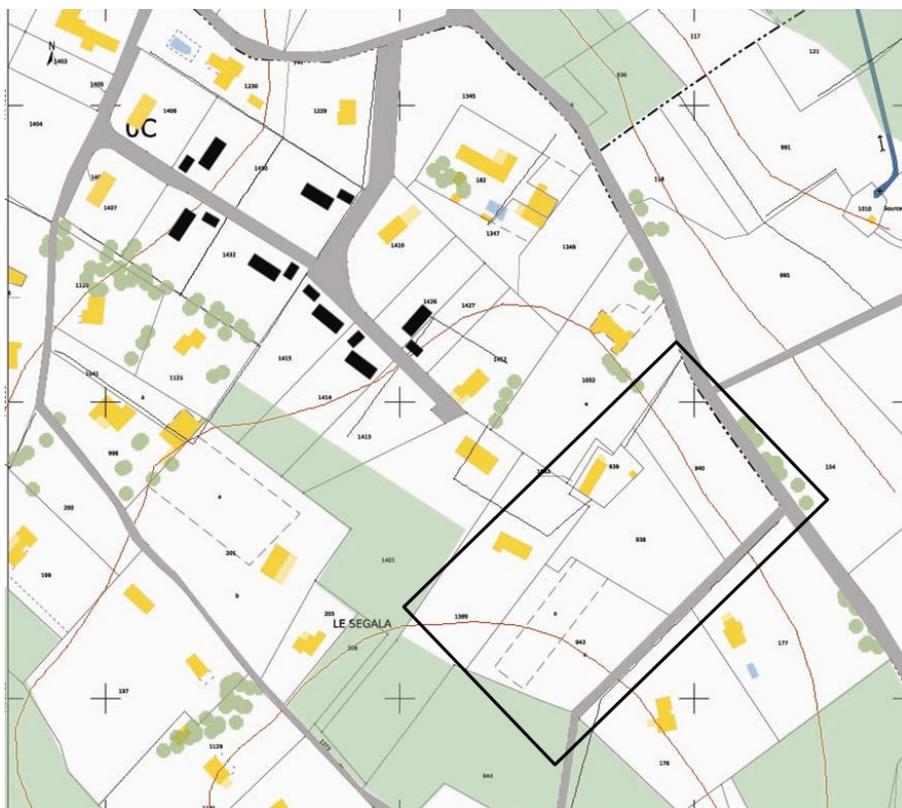
Objectifs

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété, l'objectif de densité s'appliquant au locatif sera de moindre importance.

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)



LE SEGALA à l'est



le site et les orientations

Cette opération conforte la **densification du Ségala (zone Ub)** en prévoyant la création de voies de manière à ce qu'elles participent à terme à (aux) liaison(s) avec le lotissement en cours de construction .

Le projet d'aménagement global précisera les accès, les liaisons créées, leurs continuités envisagées avec le réseau viaire existant, et les futures implantations du bâti ainsi que leur volumétrie (site inscrit, topographie, énergie –ensoleillement). Le traitement du végétal complétera ces dispositions pour assurer les liens paysagers avec les massifs boisés qui limitent cette zone urbanisée.



■ hypothèse d'implantation de constructions

Dans cette hypothèse d'implantation des voiries et des constructions, différentes possibilités sont offertes pour créer un espace central . Ici par exemple, il se situe sur la ligne de crête. Des liaisons sont possibles en limite de parcelles au nord et/ou au sud . La trame végétale vient conforter cet ensemble bâti.

LE SEGALA

objectif du PADD: structurer le développement récent du bourg



état actuel

Ces parcelles sont situées au sud du bourg et forment liaison avec nouveau quartier du Ségala.

Raccordables au réseau public d'assainissement, elles étaient classées en zone U dans le POS.

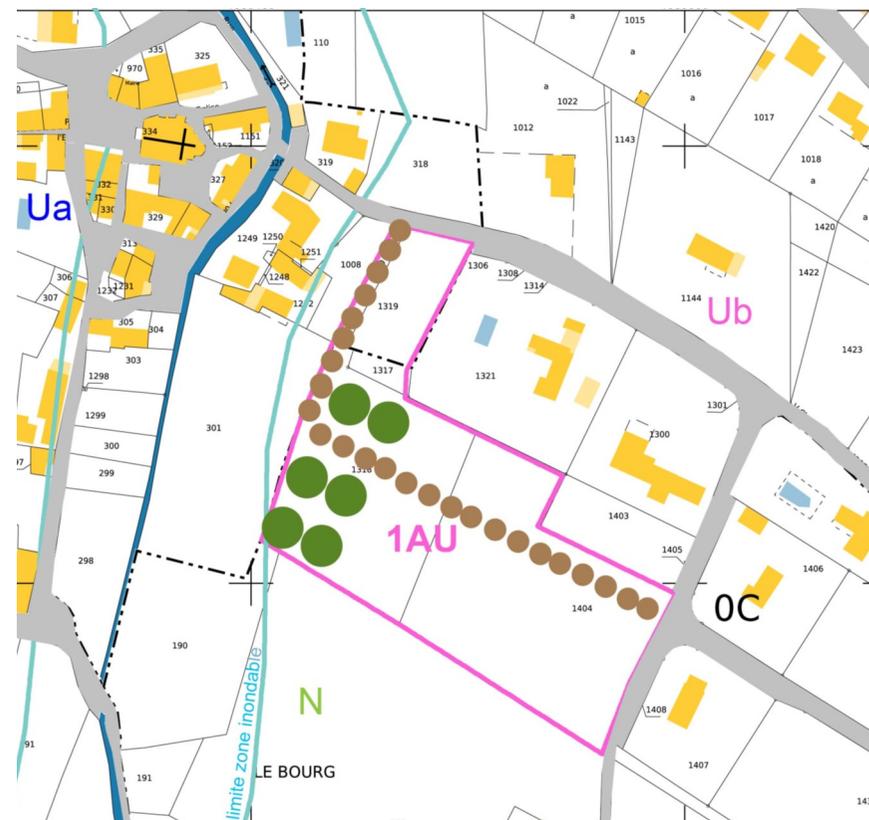
D'une superficie environ 10.600m².

Objectif

le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble .

La création d'une voirie doit permettre de relier les opérations réalisées à l'est avec le centre ancien du bourg. Complétée par des plantations en limite de la zone inondable, elle participe au maillage viaire interne au secteur d'habitat du Ségala (zone Ub).

II. Orientations d'Aménagement et de Programmation

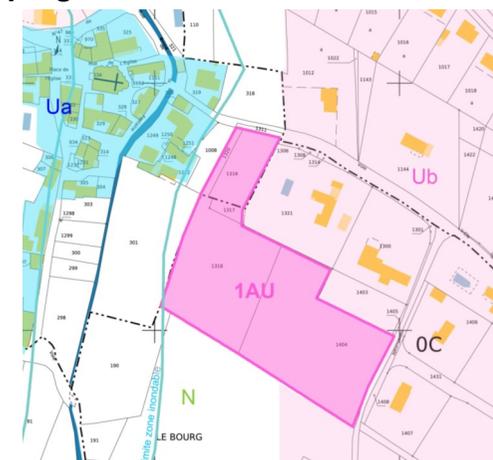


orientation d'aménagement et de programmation

Objectifs

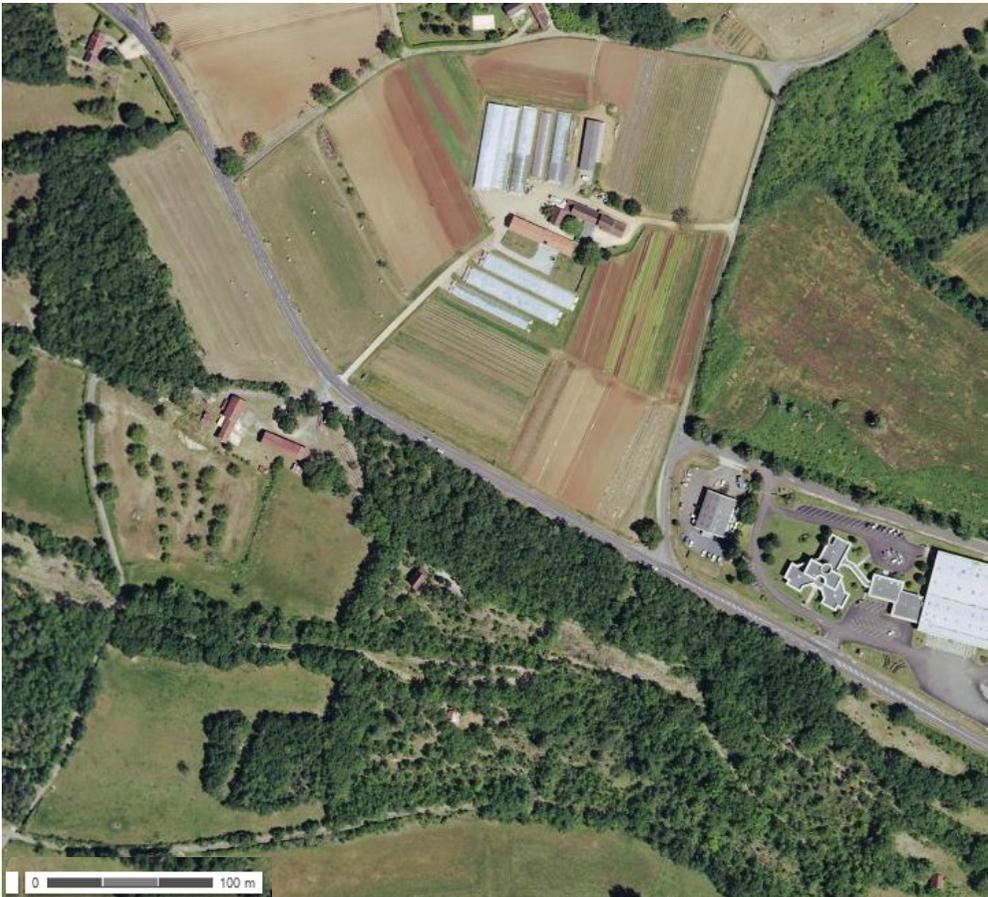
L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété, l'objectif de densité s'appliquant au locatif sera de moindre importance.

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)



COUGNAC- LES COUMARADES

objectif du PADD: préserver le développement futur du secteur de Cougnac



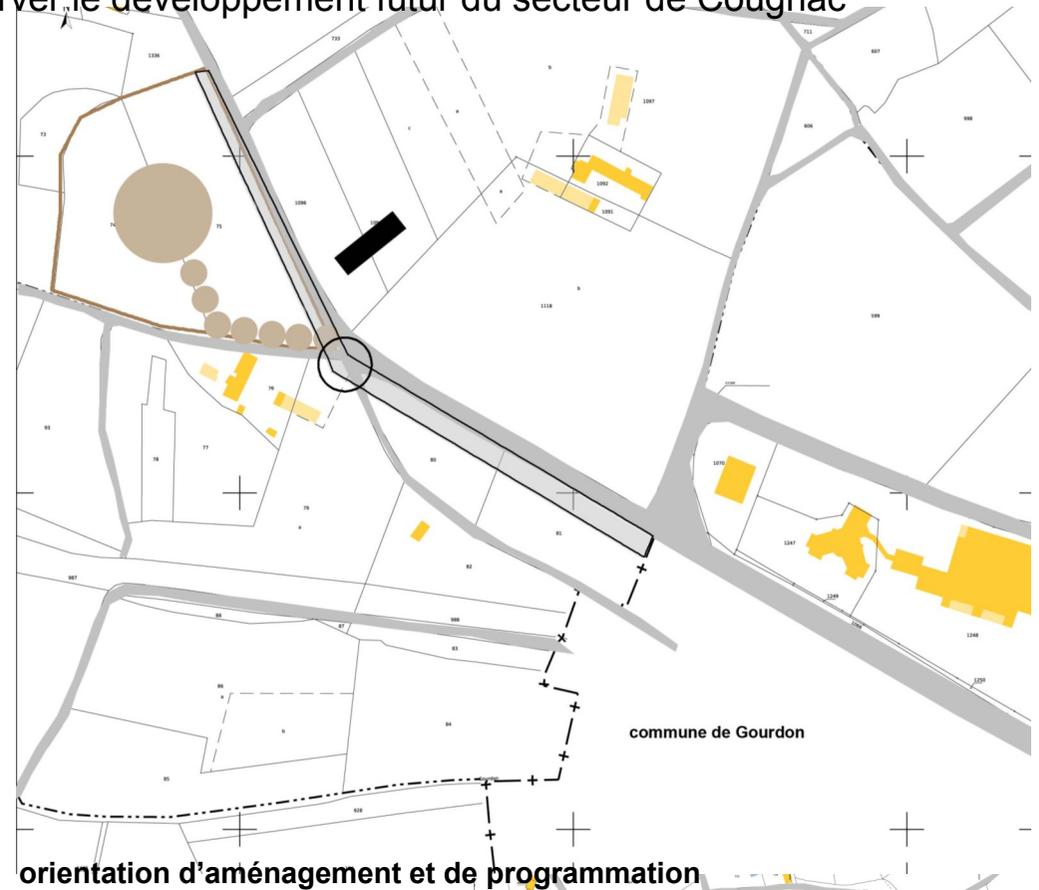
état actuel

Ces parcelles sont situées à l'entrée de la commune de Payrignac et à proximité de la zone d'activités intercommunale. Elles présentent une façade commerciale sur la RD704.

D'une superficie totale d'environ 18.000m², ce foncier est maîtrisé par la communauté de communes. Elles étaient classées en NB dans le POS.

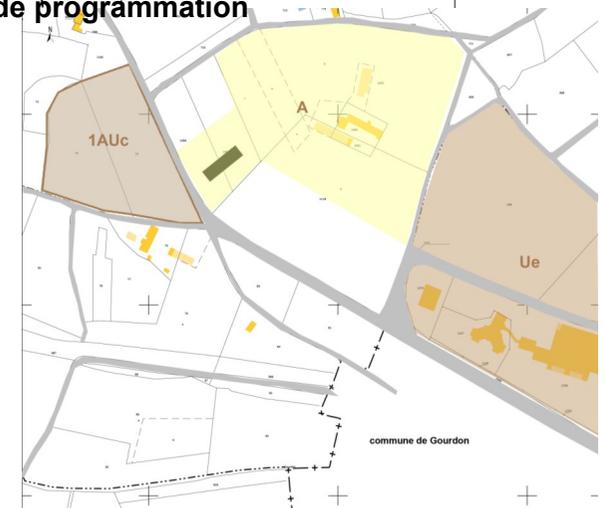
objectif

Le contournement routier de Gourdon peut à terme engendrer une pression commerciale sur le secteur. L'objectif est d'assurer la vocation commerciale de cette zone et préserver une image de qualité à cette nouvelle "entrée de ville" par une opération globale d'aménagement .

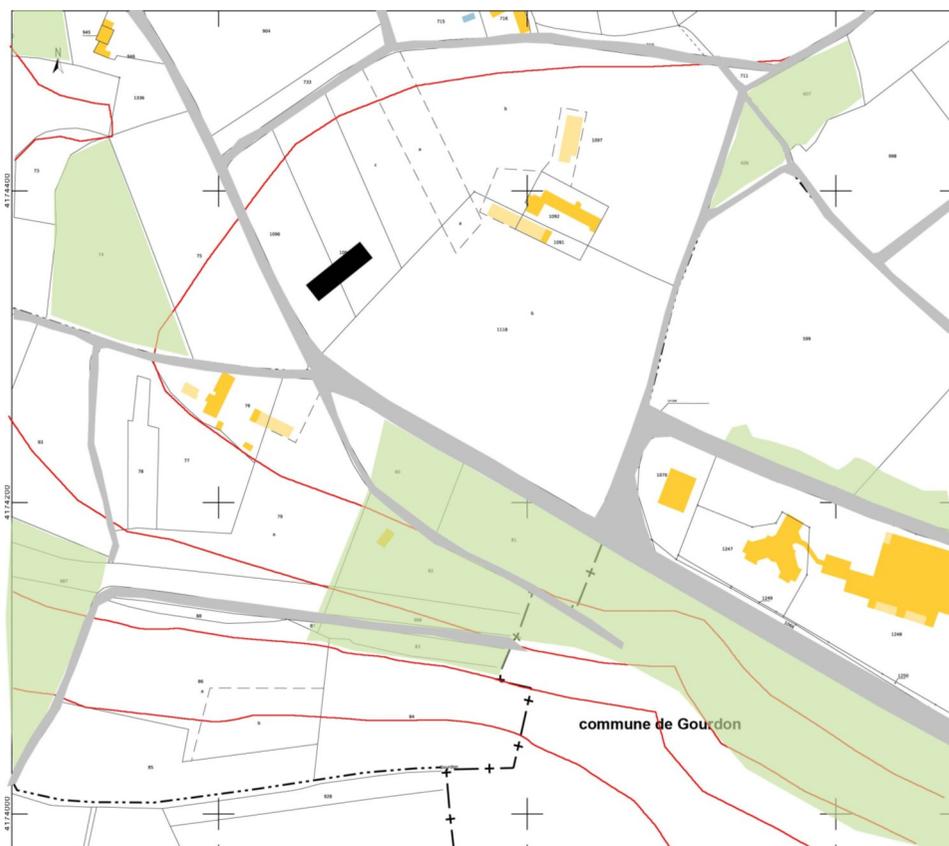


orientation d'aménagement et de programmation

le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble .



COUGNAC- LES COUMARADES



le site et les orientations

A l'entrée de la commune, ces parcelles sont à l'articulation de bâti traditionnel, d'activités agricoles (maraîchage), d'activités industrielles et d'artisanat de production. Leur accès, ainsi que celui du maraîcher de l'autre côté de la RD doit être aménagé en liaison avec le carrefour de la zone d'activités.

le projet d'aménagement global précisera:

- les caractéristiques de l'accès et la sécurité sur la RD. Un emplacement réservé pour l'élargissement de la RD permettra d'améliorer les circulations et la sécurisation des accès de part et d'autre .
- le stationnement et les enseignes induits par le caractère commercial
- la volumétrie des constructions (pente de toiture) et traitement végétal.



dans cette hypothèse d'implantation

Les constructions reprennent la volumétrie des granges traditionnelles, du bâtiment maraîcher et des bâtiments de la zone d'activités. Elles s'organisent autour d'un vaste espace central qui permet le stationnement de la clientèle à l'intérieur. Le déboisement est limité.

COUGNAC

objectif du PADD: préserver le développement futur du secteur de Cougnac



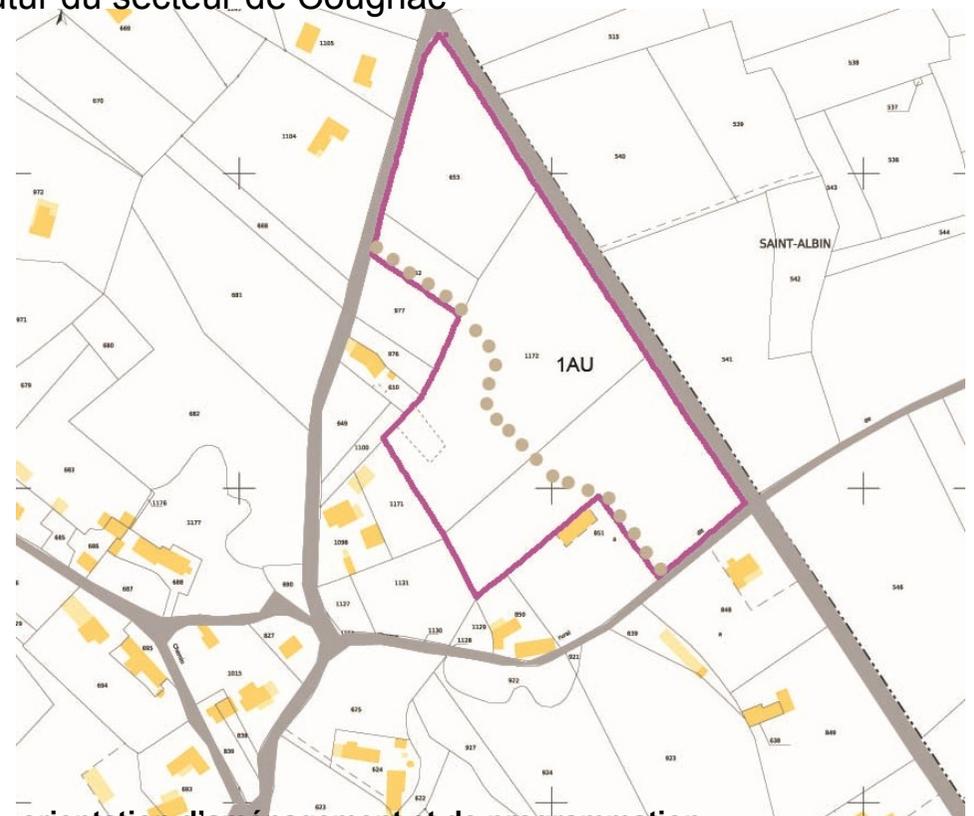
état actuel

Ces parcelles sont situées à l'est du hameau de Cougnac, secteur qui bénéficie de la proximité de Gourdon. Elles étaient classées en zone U dans le POS. D'une superficie totale d'environ 20.000m², le parcellaire actuel ne correspond pas aux exigences d'une urbanisation raisonnée.

Objectif

le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble .

La création d'une voirie reliant les deux voies communales limite les accès sur la RD. Elle doit permettre de composer des parcelles adaptées aux caractéristiques de l'habitat actuel.

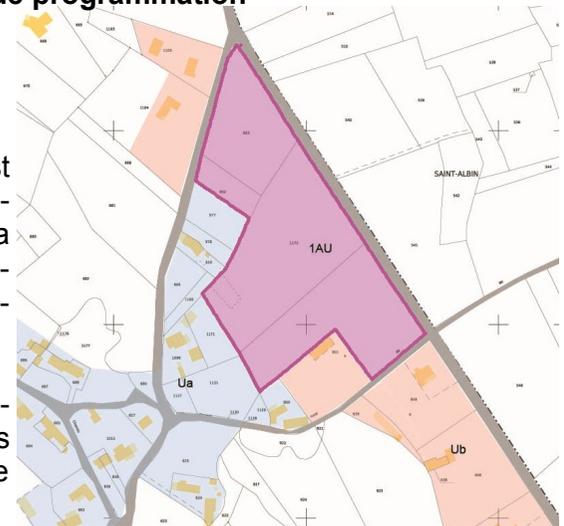


orientation d'aménagement et de programmation

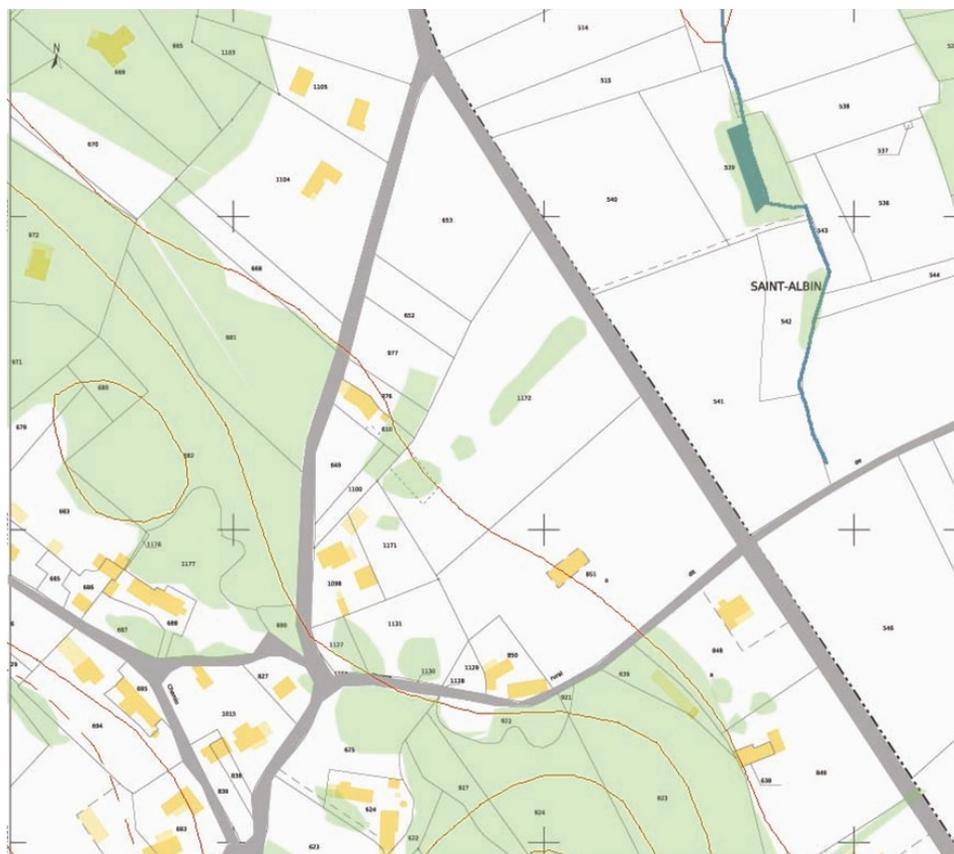
Objectifs

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété, l'objectif de densité s'appliquant au locatif sera de moindre importance.

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)



COUGNAC

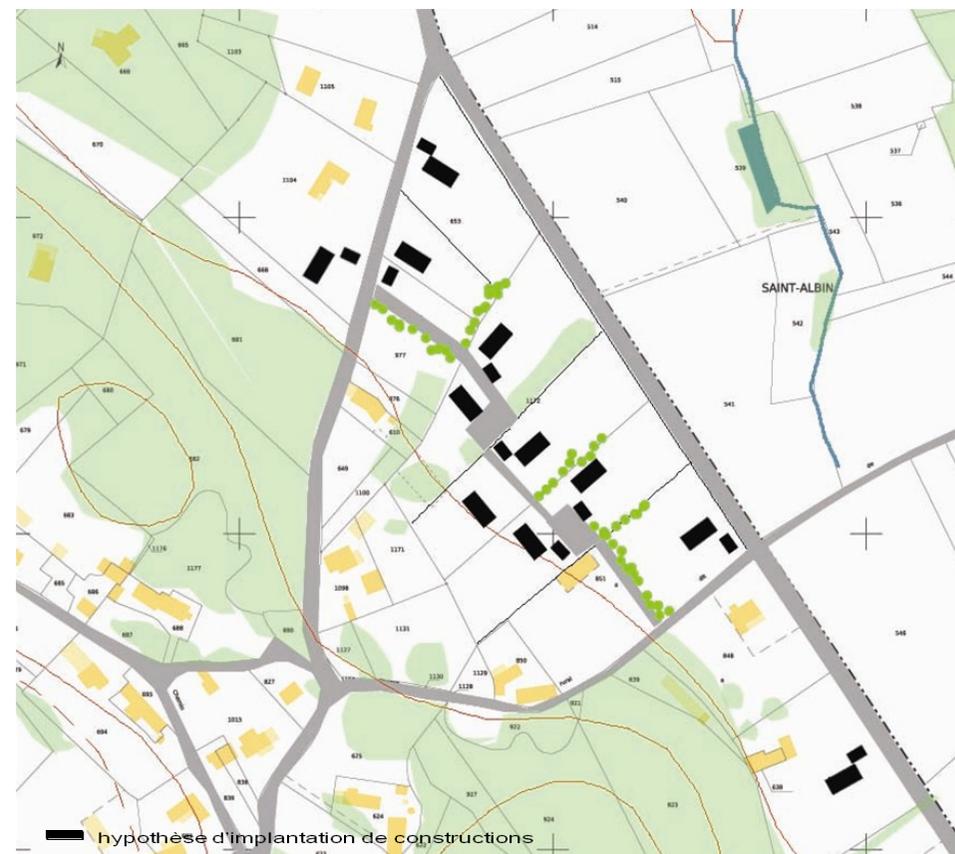


le site et les orientations

Ces parcelles à proximité des grottes de Cougnac bénéficient d'une bonne desserte par la RD.

La trame végétale vient conforter la topographie: deux massifs boisés encadrent la zone 1AU. Le bâti traditionnel souligne cette topographie et s'accroche à la voirie communale. Une grange est implantée en partie basse jouxtant la parcelle au sud.

Le projet d'aménagement global précisera la voie de desserte interne et les futures implantations du bâti. Le traitement du végétal complètera ces dispositions pour assurer les liens paysagers avec les massifs boisés .



Dans cette hypothèse d'implantation des voiries et des constructions, différentes possibilités sont offertes pour créer des espaces variés.

Ici par exemple, la continuité est assurée entre des espaces de retournement , initialement nécessaires à la réalisation de l'opération en plusieurs étapes.

La trame végétale vient conforter cet ensemble bâti.

LE PERIE

objectif du PADD: restructurer des secteurs d'habitat récent



état actuel

Ces parcelles sont situées au Perié, à proximité de la RD 17, dans un secteur d'urbanisation diffuse. D'une superficie totale d'environ 14.000m², elles étaient classées en NB dans le POS.

Objectif: le secteur est fermé à l'urbanisation, et sera ouvert après une révision du PLU

Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble .

Le parcellaire actuel ne correspond pas aux exigences d'une urbanisation raisonnée. La création d'une voirie reliant à terme le réseau existant, doit permettre de composer des parcelles adaptées aux caractéristiques de l'habitat actuel.

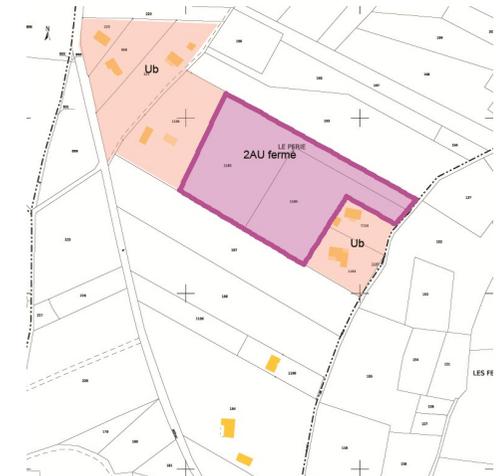


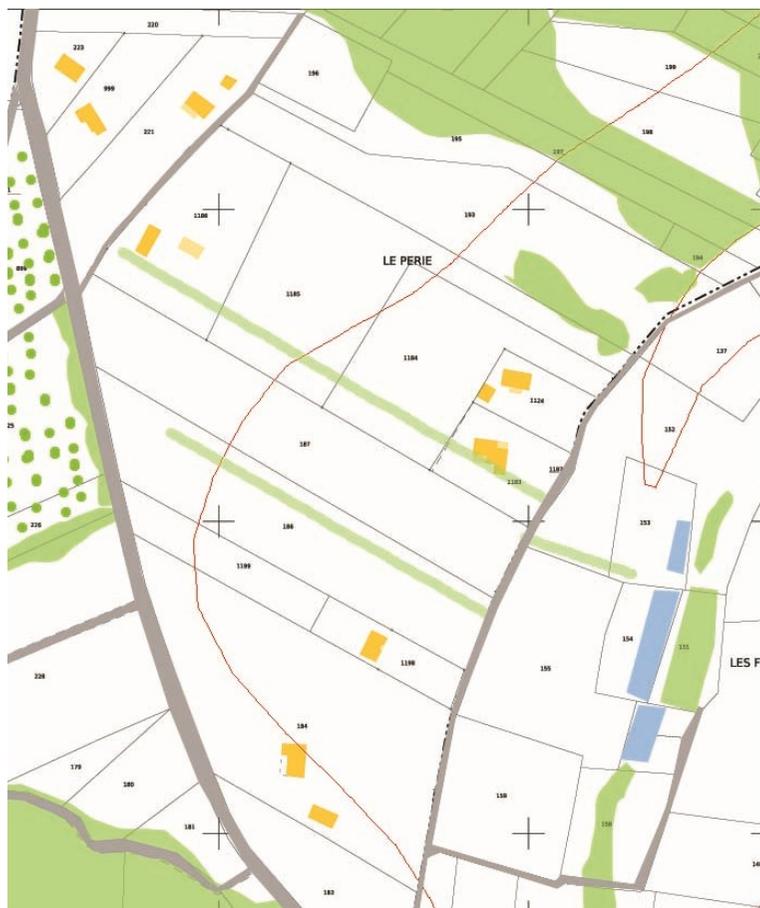
orientation d'aménagement et de programmation

Objectifs

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété.

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)





le site et les orientations

Ces parcelles situées entre des constructions récentes, sont adossées à un massif boisé au nord, et au sud de vastes parcelles agricoles . Les haies végétales ont progressivement disparu.

le projet d'aménagement global précisera:

- les caractéristiques de l'accès et des espaces communs, dans la perspective d'une liaison avec la RD17 à l'ouest (emplacement réservé).
- la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport à l'espace commun,
- le traitement végétal des espaces communs, et des parcelles privées, notamment en partie sud de la zone.

dans cette hypothèse d'implantation

Les constructions reprennent les orientations et la volumétrie traditionnelles.

Elles s'organisent autour d'un vaste espace commun qui est planté dans la continuité du boisement existant au nord.

Une large haie végétale est reconstituée sur les parcelles privées en partie sud de la zone. Elle forme écran visuel à la route.

La sortie créée à l'ouest permet une densification de la zone Ub.

COURNAZAC

objectif du PADD: conforter l'identité des hameaux



état actuel

Ces parcelles sont situées à l'ouest du hameau de Cournazac, et disposent d'une desserte depuis la création d'une voirie.

D'une superficie totale d'environ 5.000m², certaines parcelles sont enclavées. Elles étaient classées NB dans le POS.

Objectif: le secteur est fermé à l'urbanisation, et sera ouvert après une révision du PLU

Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble .

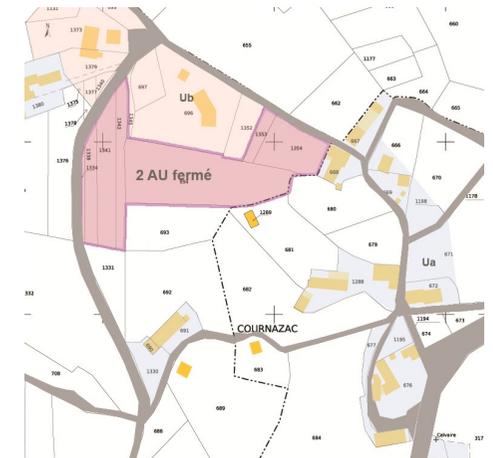
La création d'une voirie interne doit permettre de remodeler le parcellaire, et conforter les liaisons entre "le haut et le bas" du hameau.

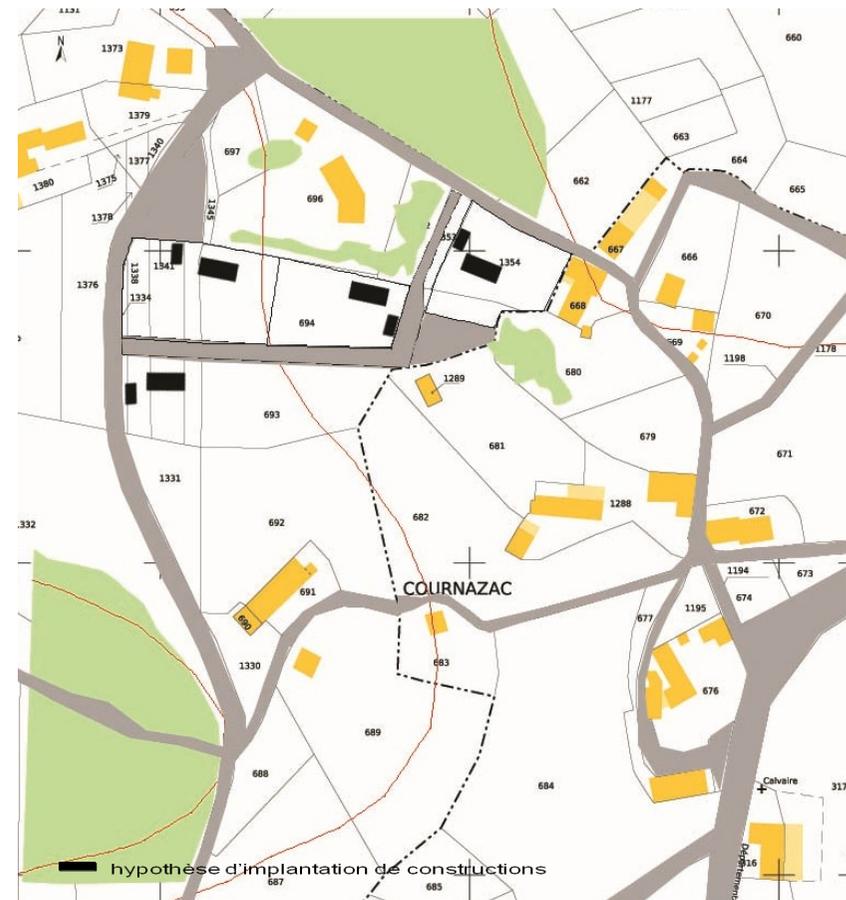
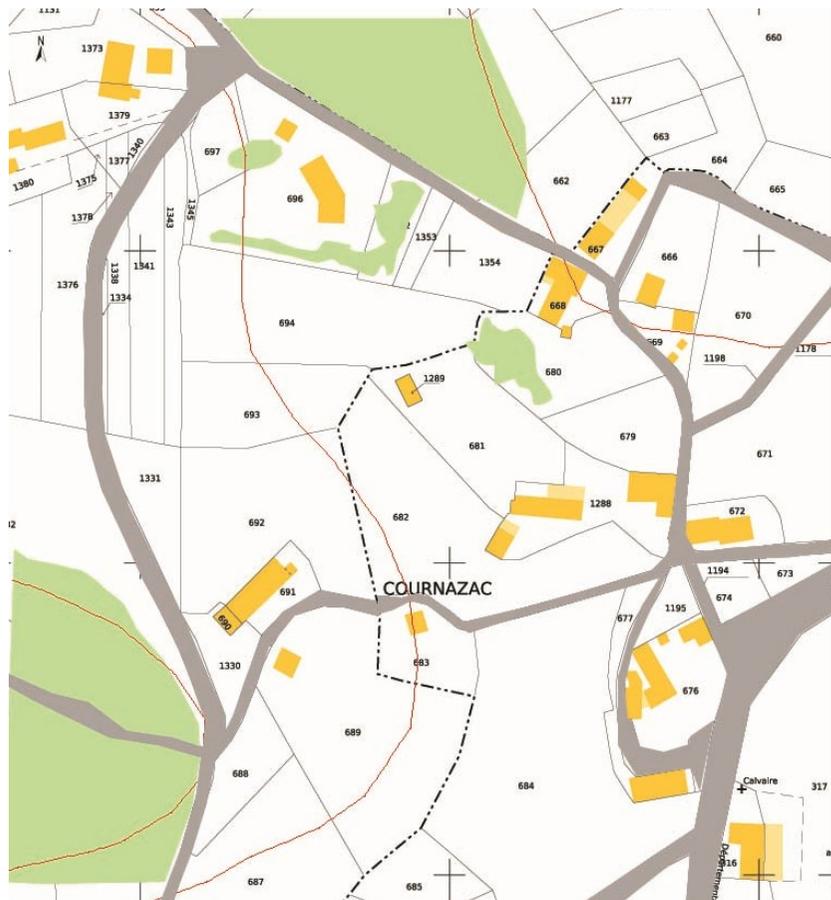


Objectifs

L'objectif de densité de 1500m² est un maximum d'appliquant à la construction individuelle en accession à la propriété,

L'orientation des constructions répondra à l'optimisation des apports solaires et au bioclimatisme (orientation S-S-E/S-S-W)





le site et les orientations

Ces parcelles se situent au-dessus du hameau de Cournazac, et bénéficient d'une vue sur les toitures traditionnelles.

le projet d'aménagement global précisera:

- les caractéristiques de l'accès et de l'espace commun (retournement), dans la perspective d'une liaison avec le bas du hameau,
- le nouveau parcellaire,
- la volumétrie des constructions (pente de toiture) et le traitement végétal des parcelles.

dans cette hypothèse d'implantation

Une recomposition de ces parcelles en lanière et la création d'un accès permet l'urbanisation de parcelles très bien exposées, mais enclavées. Une liaison piétonne relie l'opération au centre du hameau.

L'espace de "retournement" peut être aménagé pour faire bénéficier du point de vue.