



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

DOCUMENT D'ETUDE

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

l'occupation urbaine

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

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.2. l'occupation urbaine

II.2.1.les grands ensembles du territoire communal

II.2.1.1.un maillage de hameaux complémentaires

II.2.1.2.constitution et évolution du territoire

II.2.2. évolutions différenciées des hameaux

II.2.2.1. les implantations traditionnelles

la vallée et le développement du bourg

le plateau d'influence périgourdine

le plateau "bourian"

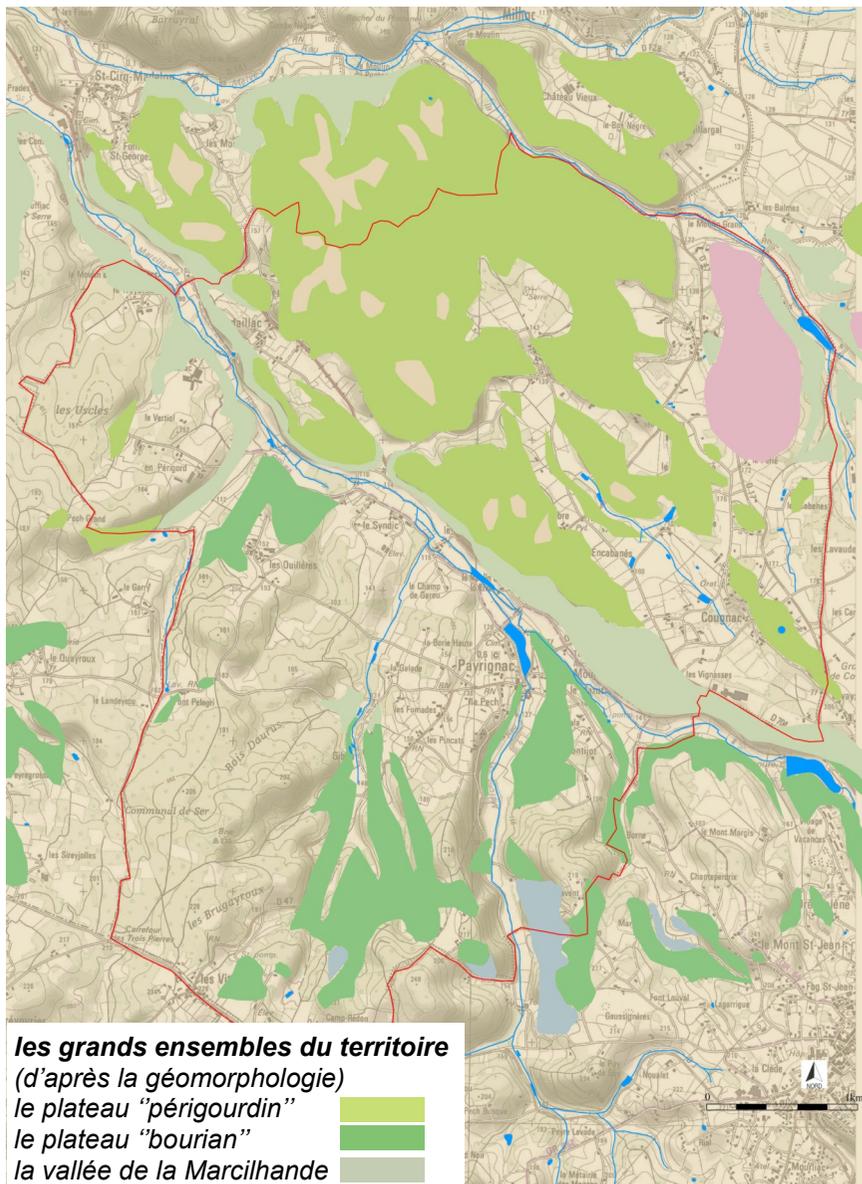
II.2.2.2. les évolutions récentes.

autour du bourg

la plaine de Cougnac

II.2. l'occupation urbaine

II.2.1.les grands ensembles du territoire communal



II. état initial de l'environnement

La vallée de la Marcilhande recoupe la commune du sud-est au nord ouest, déterminant deux plateaux au socle commun que seule la géomorphologie différencie:

- la plateau sous influence périgourdine au nord-est,
- et le plateau dit "bourian" au sud.

Le plateau sous influence périgourdine

Cette zone de plateau située au nord de la commune et en rive droite de la Marcilhande, est constituée d'un nappage de terrains meubles (altérites) qui laissent émerger des reliefs de terrains calcaires d'âge crétacé (forte teneur en quartz). Il se caractérise par une planéité surprenante (plaine de Cougnac), et par l'ambiance périgourdine qui s'en dégage : couleur ferrugineuse des roches et du sol, végétation de pins maritimes, cultures céréalières, haies champêtres.

Ce plateau est la prolongation au nord ouest des pentes de la butte gourdonnaise. Son accessibilité aisée, la proximité du chef lieu de sous préfecture, la fertilité relative des terrains sont autant de facteurs ayant favorisé l'anthropisation. Il garde un caractère agricole prononcé avec un couvert boisé limité aux reliefs.

Avec ses 4 villages et son semis de mas agricoles, il est de loin le secteur le plus urbanisé de la commune. Enfin, il est le support d'une petite zone d'activité artisanales aux Vignasses.

Haut lieu préhistorique régional, les grottes de Cougnac prennent assise sur cette entité paysagère en limite orientale de la commune . Elles occupent un relief intermédiaire du plateau.



extrait de la note d'enjeux du SDAP46

Le plateau dit "bourian"

Au sud de la commune, le plateau "bourian" est animé de vallonnements creusés par les affluents de la rive gauche de la Marcilhande. Les fonds de vallons constitués de colluvions, sont fertiles et conduits en cultures ou pâtures. Ils portent des cours d'eau non pérennes jalonnés de petites retenues d'eau (La Galade).

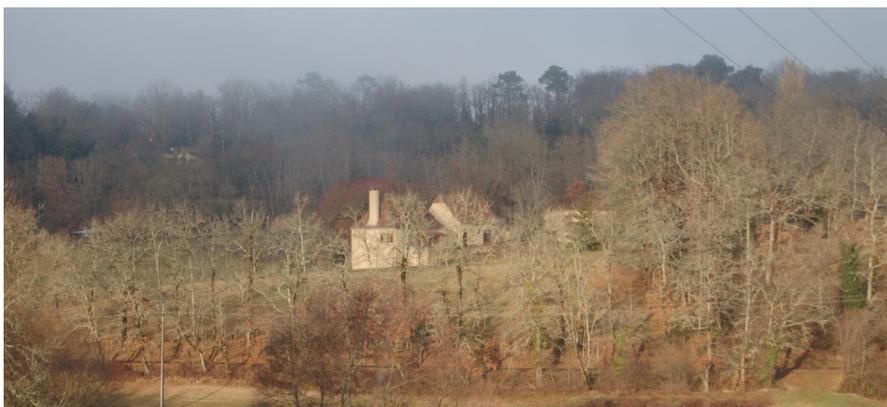
Ce secteur diffère du plateau "périgourdin" par l'importance des boisements dominés par les taillis de châtaigniers et quelques groupements de pins maritimes.

Il comporte peu d'habitat excepté 3 ou 4 hameaux localisés sur les croupes en retrait de la vallée : les Ouillères, en Périgord, le Noyer, Gibau.... En ligne de crête très en retrait de la vallée, les Vitarelles forment un village structuré par un carrefour, commun aux territoires de Gourdon, Payrignac et Léobard.

La vallée de la Marcilhande

La rivière emprunte un fond de vallée plat, conduit en prairie ou planté de peupleraie. Le cours d'eau se divise parfois en deux branches, il est rythmé par des retenues, plans d'eau et anciens moulins.

Les versants de **la vallée montre une dissymétrie** très perceptible : au nord du cours d'eau, le versant plus abrupt est marqué d'une petite falaise calcaire dans sa partie supérieure. Les coteaux qui bordent la vallée au sud ouest ont été remodelés par les affluents de la Marcilhande. Il s'agit de pentes douces recouvertes de terrains meubles conduites en cultures. La transition entre fond de vallée et versant s'accompagne d'un léger ressaut sur lequel peut prendre place un habitat ancien (le Syndic, cimetière de Payrignac). Le village ancien de Payrignac occupe quant à lui la rive gauche de la Marcilhande en amont d'une confluence. L'église du chef lieu est classée monument historique et le village est contenu dans le périmètre de protection. Les extensions récentes ont colonisé l'interfluve entre Marcilhande et son affluent de rive droite.

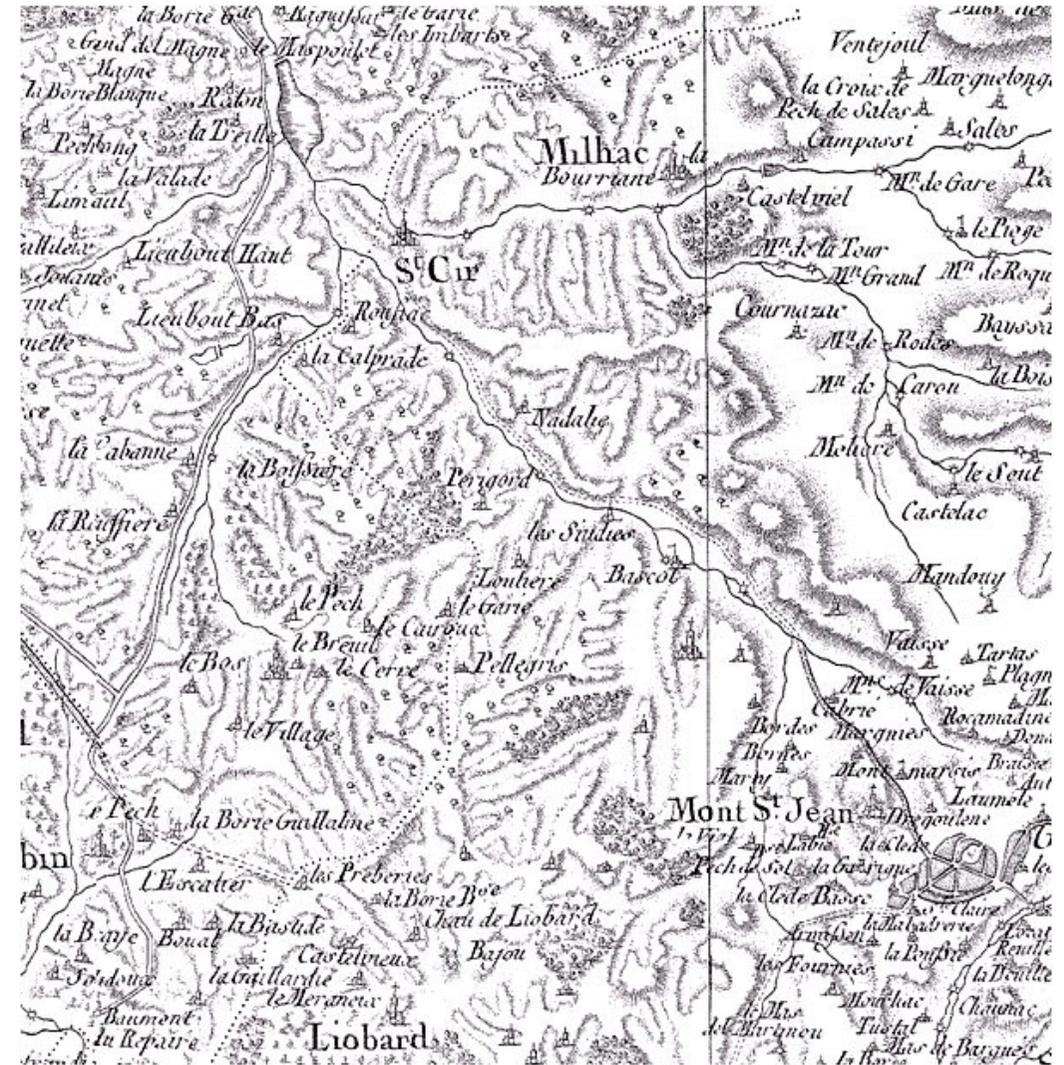


II.2.1.1.un maillage de villages et hameaux complémentaires

une frontière historique entre Quercy et Périgord.

Les chercheurs parlent d'une zone frontière naturelle dès la préhistoire.

La paroisse de Payrignac est mentionnée pour la première fois vers 832 .
Au Moyen-Age, Nadaillac était la résidence préférée des barons de Bourriane.
Le château a été détruit. Implanté en surplomb de la vallée de la Marcillande,
Nadaillac commandait la route ancienne reliant Gourdon à Sarlat, à la frontière
entre le Lot et la Dordogne
Au 18^e siècle d'après la carte de Cassini, le territoire de Payrignac semble peu
habité : on relève la présence au Nord-Est des principaux hameaux de Cour-
nazac et de Nadaillac, tandis qu'au Sud apparaissent les mas de Perigord, du
Syndic, du Bascot. Payrignac est situé mais sans agglomération.



implantation de l'habitat: géomorphologie et terroirs complémentaires.



II. état initial de l'environnement

La diversité de la nature des sols a permis une mise en valeur agricole basée sur la polyculture et l'élevage. Des complémentarités entre ces terroirs se sont tissées, et concrétisées par les implantations humaines.

Ce maillage de villages, hameaux caractérise le territoire de Payrignac . Chacun s'inscrit dans son entité naturelle avec des adaptations toutes particulières à la topographie, aux ensoleillements, ... ainsi qu'à l'histoire.

Le plateau dit "bourian" comporte des hameaux plus ou moins distendus où les domaines agricoles s'implantent sur les croupes en retrait de la vallée :

- au nord: le Noyer, en Périgord, les Oullières et le Syndic, s'organisent face à la butte de Nadaillac (grottes, ancien château)
- Gibau, dans le prolongement du bourg,
- et les Vitarelles en ligne de crête au sud, s'est développé au croisement avec les communes de Gourdon et Léobard.

La vallée de la Marcilhande est occupée par de nombreux moulins avec:

- en amont le bourg de Payrignac articule la vallée au plateau bourian .
- en aval, le village de Nadaillac articulation avec le secteur périgourdin.

Le plateau sous influence périgourdine est de loin le secteur le plus urbanisé de la commune avec son semis de mas agricoles. Le relief individualise des terroirs, tels que:

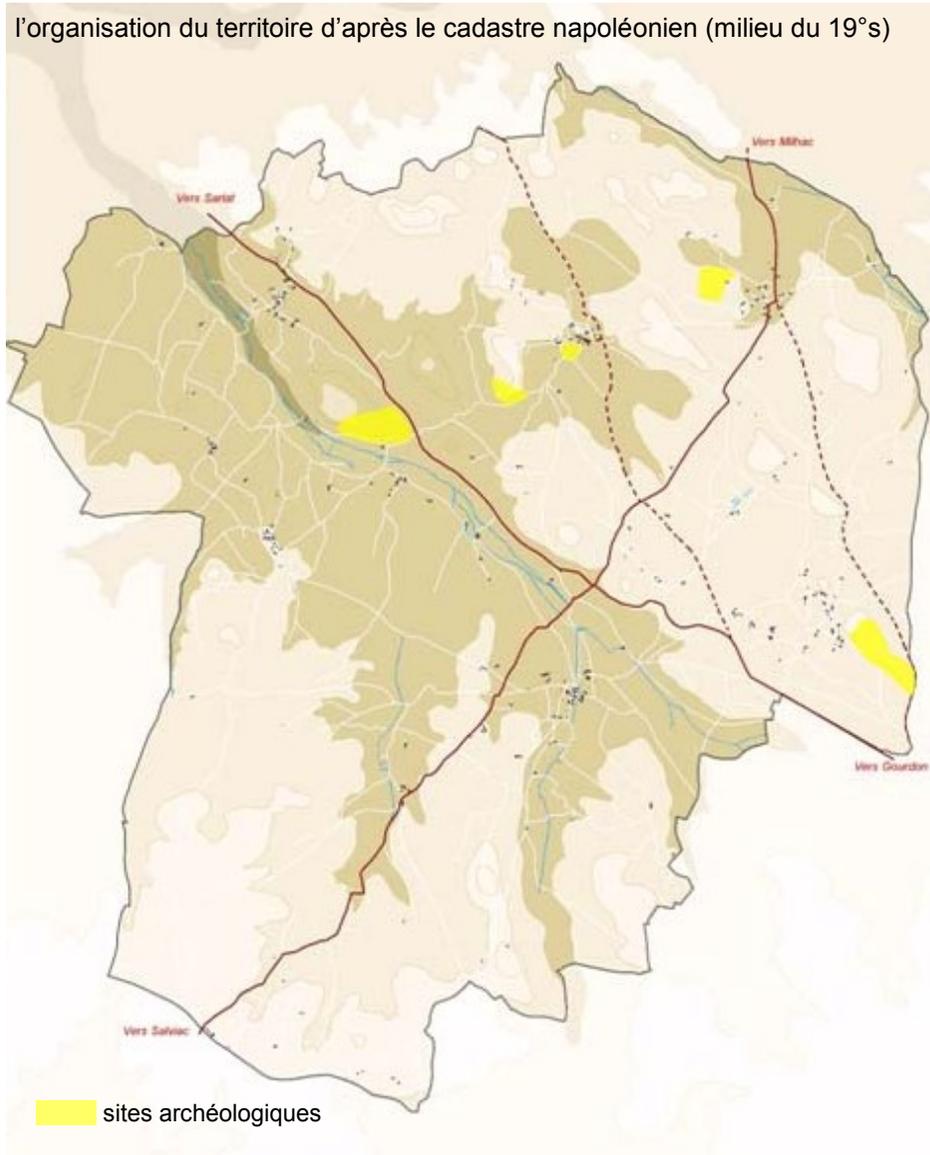
- la "plaine de Cournazac": l'habitat traditionnel les Encabanes-Cournazac- Roquedeval, s'implante autour de sa zone humide caractéristique,
- et Cournazac tourné vers la vallée de la Melve .

Les hameaux y présentent des formes urbaines spécifiques: Roquedeval, Cournazac, Cournazac qui sont implantés à la charnière de ces micro-reliefs .



Cette diversité géomorphologique se retrouve dans les matériaux de construction utilisés traditionnellement.

II.2.1.2. constitution et évolution du territoire



Le cadastre napoléonien

L'implantation de l'habitat traditionnel est ainsi principalement lié à la géomorphologie qui offre des sites défensifs en vis-à-vis de Gourdon, et une complémentarité de terroirs qui permet une polyculture assurant une quasi autonomie aux fermes agricoles.

Au XIX^e siècle Payrignac compte une population importante de 1046 habitants.

L'organisation du territoire d'après le cadastre napoléonien nous montre toutefois une occupation bâtie peu dense se concentrant au Nord-Est autour des principaux hameaux de Nadaillac, Roque de Val et de Cournazac. Ces implantations soulignent une continuité avec les sites archéologiques

Deux voies principales traversent alors la commune : la route ancienne de Sarlat à Cahors qui suit la vallée de la Marcillande via Nadaillac, et la voie de Salviac à Milhac qui lui est perpendiculaire. A noter deux voies secondaires, sans doute anciennes également, reliant Roquedeval et Cournazac à Gourdon. Un maillage important de chemin complète ce réseau.

Les hameaux de Nadaillac, Roque de Val et Cournazac, prennent tous trois position dans des replis de la vallée de la Marcillande ou de ses affluents et commandent une voie importante en relation directe avec Gourdon.

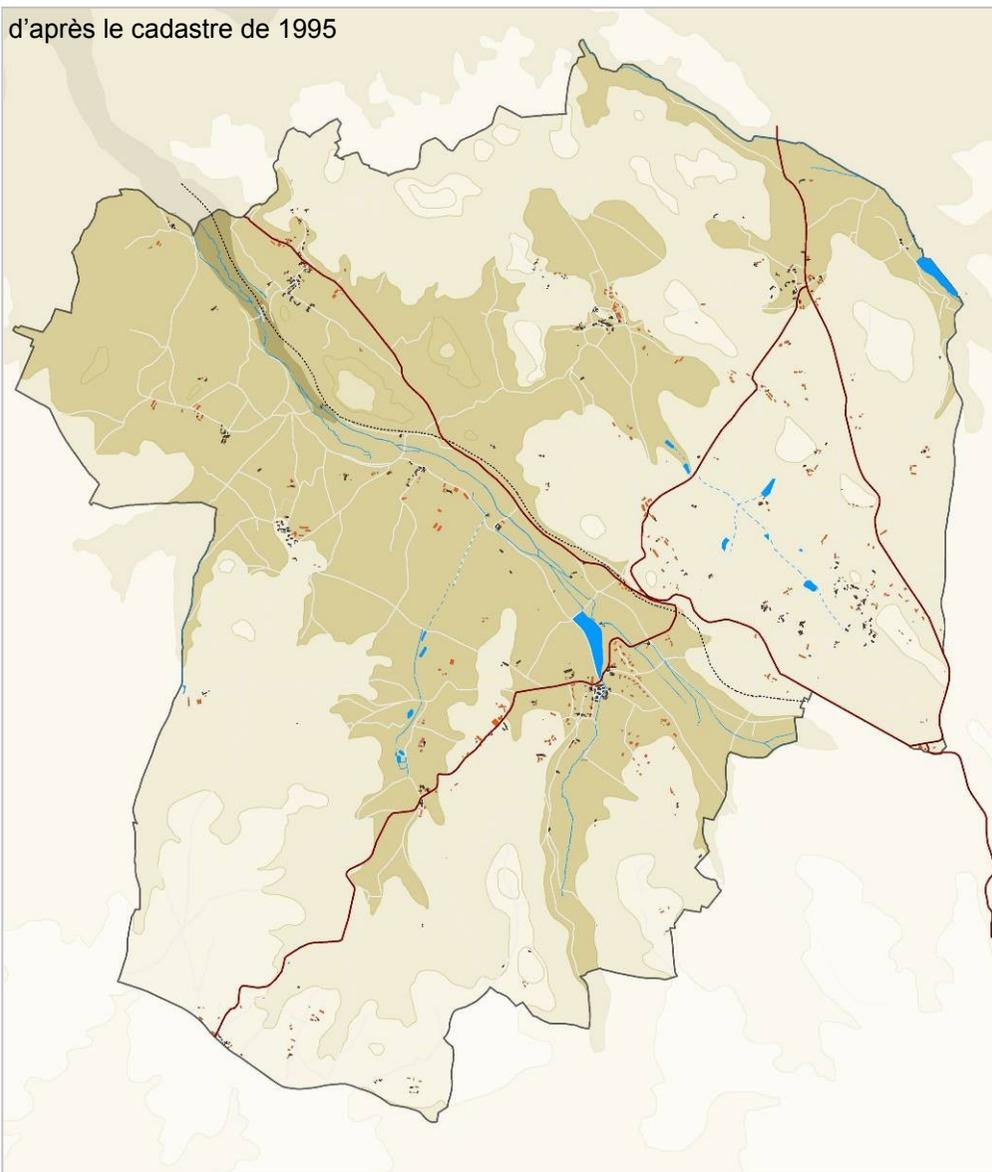
Au Sud-Ouest, le bâti se cantonne sur les terrasses de la vallée et s'organise, en dehors du bourg, en petits mas agricoles.

Les monographies de l'époque décrivent un sol de nature sablonneuse (il y existe toutefois un dépôt argilo calcaire où l'on trouve une grande quantité de coquillages fossiles) où se récoltent le blé, le seigle, le maïs, et l'avoine. Quelques vignes produisent du vin. A noter également une production importante de noix, de châtaignes, mais aussi de tabac et de pommes de terre.

La principale activité demeure toutefois l'élevage.

Le chanvre constitue également une ressource importante (moulins foulons?).

d'après le cadastre de 1995



Le cadastre de 1995

Cette carte de l'organisation de la commune à la fin du XX^e siècle montre un certain nombre d'évolutions :

- une expansion importante du bâti (en rouge) surtout au contact de Gourdon
 - autour du bourg ,
 - mais aussi entre Cougnac et Cournazac.

Cette expansion du bâti résulte essentiellement du développement important de l'habitat individuel (POS?). Plus ponctuellement, on relève également le développement de certaines structures agricoles.

-le réseau viaire se structure toujours autour de deux voies perpendiculaires dont le tracé a toutefois sensiblement évolué.

- la voie de Salviac à Milhac traverse dorénavant le bourg
- l'ancienne voie secondaire reliant Gourdon à Roquedeval perd de son importance, au bénéfice de celle de Cournazac.
- enfin, la mise en place de la voie ferrée Gourdon -Sarlat , ouverte en 1902 et fermée dans les années 1970.

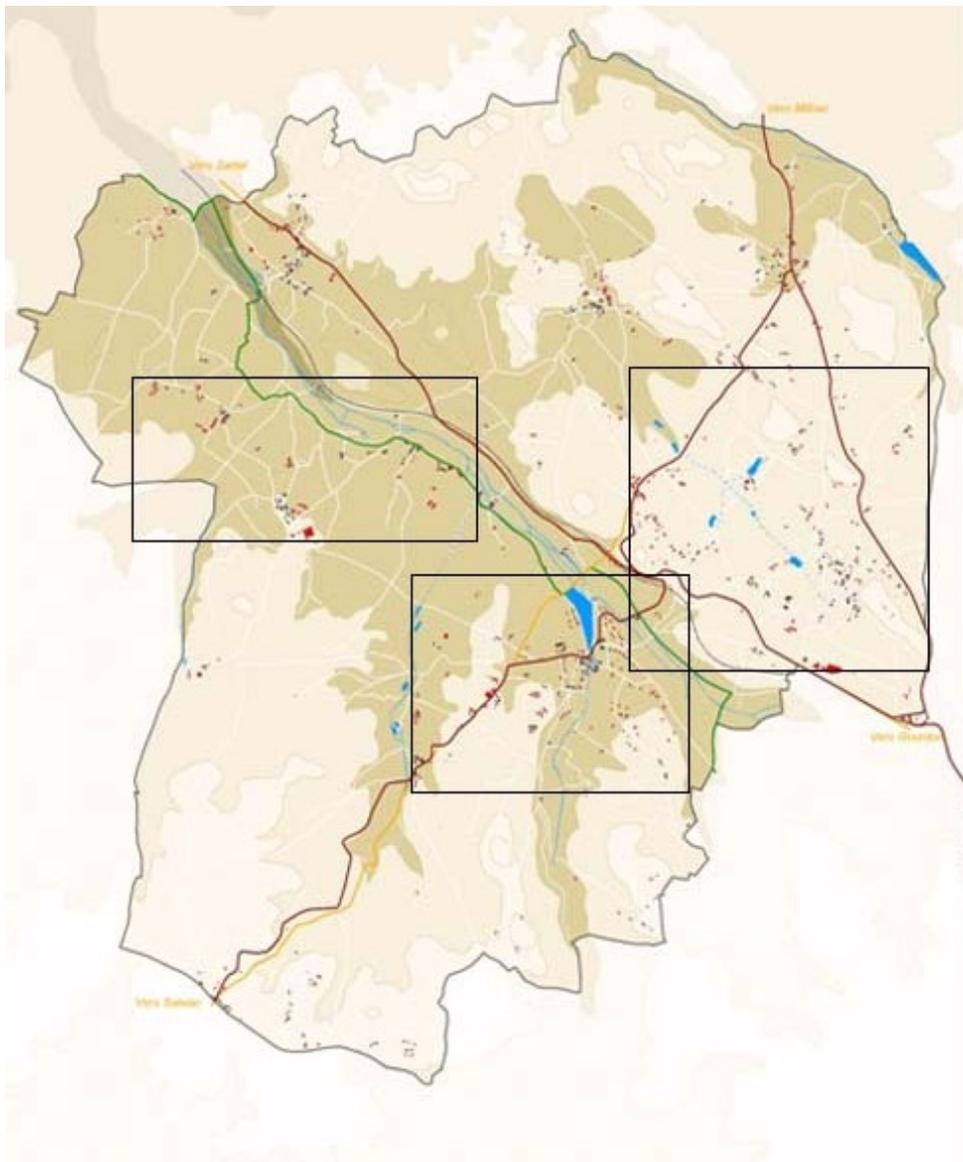
Le cadastre actuel

L'expansion du bâti s'est confirmée à la fin du XX^e siècle, début du XIX^e siècle, notamment dans la partie Est du territoire

- autour du bourg ,
- mais aussi dans le secteur de Cougnac/ les Encabanès.

Ce phénomène, induit par les zones NB du POS se retrouve, dans une moindre mesure,

- autour des hameaux de Cournazac et Roquedeval,
- ainsi qu'entre les hameaux déjà distendus du versant ouest



carte de synthèse

Cette carte de synthèse permet de mettre en relief les grandes évolutions du territoire depuis le milieu du XIX^e siècle à savoir :

-le développement très marqué du bâti, principalement observé durant les trois dernières décennies (de 1980 à 2010).

Il s'agit de la traduction spatiale de l'augmentation significative de population sur cette période (cf recensements INSEE 1982 et 2007).

Le nombre de logements recensés sur cette période passe de 195 logements en 1982 à 370 logements en 2007, soit un quasi doublement du bâti (cf chapitre I.3.1. situation socio-économique).

Ce développement diffus s'observe principalement :

- autour du bourg de Payrignac
- dans la plaine de Cougnac,
- entre les hameaux déjà distendus du versant ouest .

- la modification de certains tracés viaires

D'anciens tracés abandonnés (en orange) On observe notamment que, jusqu'au XIX^e siècle, le bourg se trouvait en dehors des grands axes viaires, situation qui s'est trouvée modifiée au XX^e siècle avec la mise en place de la RD 47.

Le renforcement du trafic sur les axes, classés routes départementales:

- RD 704 : Sarlat-Gourdon (réseau B)
- RD 17 de Cougnac à Milhac (réseau C)
- RD 47 de Léobard à Milhac (réseau D)

Ces évolutions contribuent à l'implantation du nouveau bâti sur les secteurs bénéficiant d'une desserte routière départementale, principalement au sud-est de la commune.

- la voie ferrée, abandonnée, a été réaménagée en voie verte. à noter le tracé du GR 64 de Rocamadour aux Eyzies.

II.2.2.une évolution différenciée des hameaux

Croisant les sites d'implantations traditionnelles de l'habitat et leur évolution, nous pouvons distinguer des secteurs qui ont évolué autour des implantations traditionnelles, et des secteurs qui ont évolué de manière plus diffuse plus particulièrement sur les trente dernières années.

évolution des implantations traditionnelles

Développement ou resserrement des hameaux, les formes urbaines restent lisibles. La prégnance de la topographie multiplie la variété de l'organisation des volumes bâtis. Les hameaux se sont constitués à partir de 2 ou 3 maisons rurales. Plus récemment, certaines implantations agricoles ont évolué : on trouve quelques maisons neuves autour d'une seule ferme .

-dans la vallée de la Marcilhande,

le bourg n'est à l'origine qu'un hameau qui s'est développé autour de l'église. Nadaillac, à l'inverse se desserre, déjà depuis la disparition du château. Le bâti agricole est constitué de moulins, tels que Boucot, bâti qui reste "isolé" du fait de son milieu inondable.

-le secteur d'influence périgourdine

présente des hameaux constitués sur des sites qui forment "verrous". Roqueval se desserre (disparition du château). Cournazac poursuit son développement, bénéficiant de sa situation de carrefour. À Cougnac: le hameau lui-même, plus distendu, connaît un faible développement. Enfin, des implantations agricoles telles les Encabanes, Pech Salvié se sont développés autour ou à partir d'une ferme.

-dans le secteur bourian,

les hameaux sont plus distendus.L'ensemble constitué par Empérigord-Les Oullières -Le Syndic évolue par grappes le long de la route: des maisons rurales traditionnelles alternent avec du bâti pavillonnaire. Gibau et les Pincats tendent à se relier avec le bourg. Les Vitarelles, en limite des communes de Léobart et Gourdon profite de l'axe routier. Quant aux implantations agricoles : le Noyer s'est développé récemment à proximité d'une ferme.

les secteurs d'évolutions récentes

Le bâti est essentiellement de type pavillonnaire. Avec les modifications du parcellaire, les formes urbaines ne présentent plus les caractéristiques des petits noyaux urbains traditionnels. Profitant souvent des terrains plats, ces secteurs d'urbanisation ont contribué à morceler le foncier agricole.

-autour du bourg,

-au sud, le secteur bénéficie de la proximité de Gourdon. Les premiers lotissements ont été réalisés par la commune dans les années 1970-1980 (création de voirie, placette et règlement pour les constructions). Par la suite, l'urbanisation s'est réalisée par découpage parcellaire. L'opération au Ségala, menée par un privé, a permis de créer une voirie qui désenclave plusieurs parcelles . (cf bilan du POS). En absence de règlement, la cohérence dans les constructions est difficile.

-au nord, un lotissement privé de 30 lots a été réalisé en 1980 à l'initiative d'investisseurs étrangers. La commercialisation proposait la vente des lots avec la construction. Le prix de vente, plus élevé que le marché local, a freiné les acheteurs potentiels. A ce jour, une seule maison est construite. Cet aménagement pénalise la collectivité.

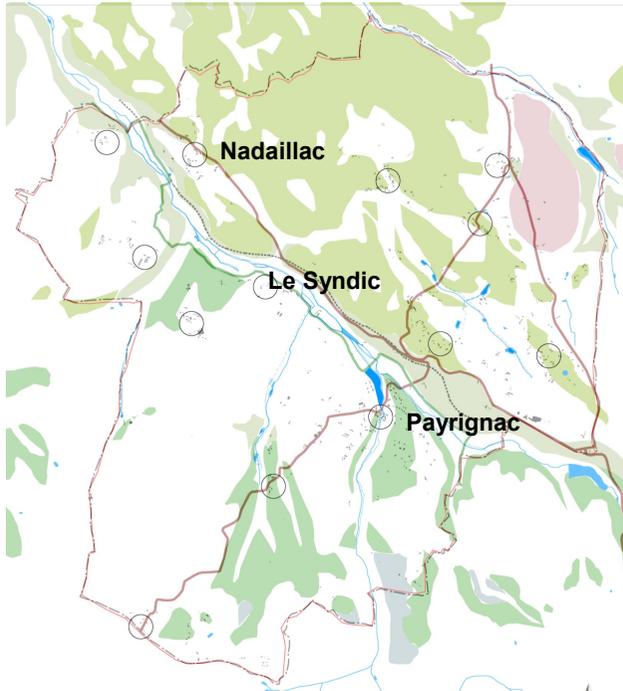
-la plaine de Cougnac

Bénéficiant d'une bonne desserte routière vers Gourdon, une urbanisation diffuse ponctue la plaine de Cougnac, dans les anciennes zone NB du POS

Ces deux modes d'évolutions sont présentées lieu par lieu.

II.2.2.1.les implantations traditionnelles

la vallée



La vallée de la Marcilhande

La rivière emprunte un fond de vallée plat, conduit en prairie ou planté de peupleraie. Le cours d'eau se divise parfois en deux branches, il est rythmé par des retenues, plans d'eau et anciens moulins.

Les versants de **la vallée montre une dissymétrie** très perceptible : au nord du cours d'eau, le versant plus abrupt est marqué d'une petite falaise calcaire dans sa partie supérieure. Les coteaux qui bordent la vallée au sud ouest ont été remodelés par les affluents de la Marcilhande. Il s'agit de pentes douces recouvertes de terrains meubles conduites en cultures. La transition entre fond de vallée et versant s'accompagne d'un léger ressaut sur lequel peut prendre place un habitat ancien (le Syndic, cimetière de Payrignac). Le village ancien de Payrignac occupe quant à lui la rive gauche de la Marcilhande en amont d'une confluence. L'église du chef lieu est classée monument historique et le village est contenu dans le périmètre de protection. Les extensions récentes ont colonisé l'interfluve entre Marcilhande et son affluent de rive droite.

évolution:

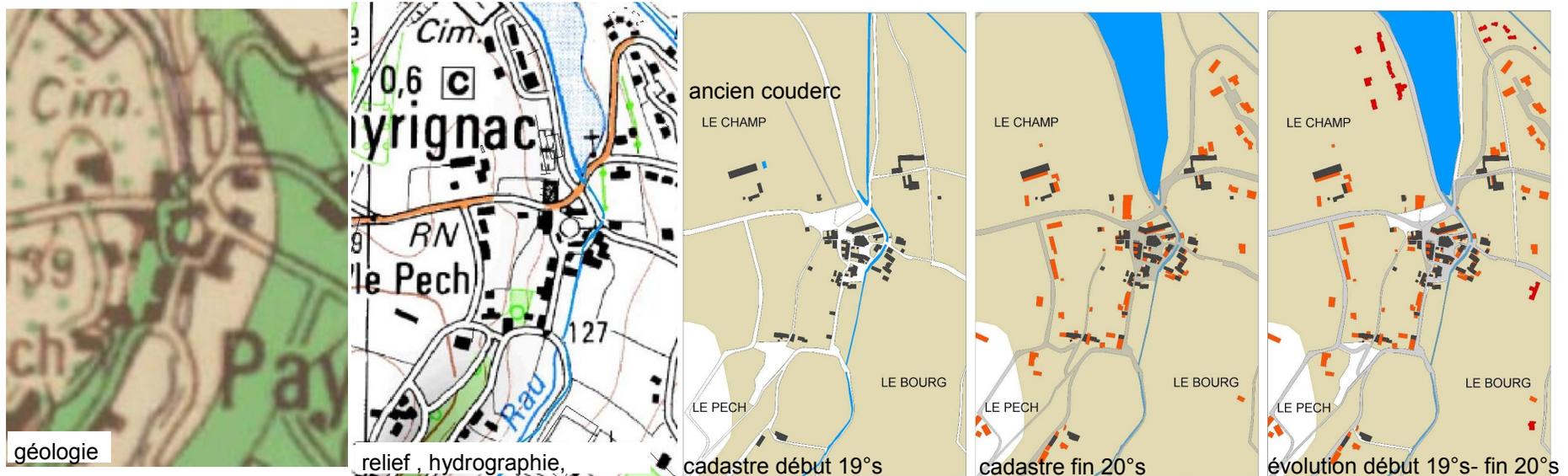
Le bourg, qui était à l'origine d'une taille identique à celles d'un hameau, s'est développé autour de l'église. Nadaillac, à l'inverse se desserre, déjà depuis la disparition du château. Le bâti agricole est constitué de moulins, tels que Boucot, bâti qui reste "isolé" du fait de son milieu inondable.



II. état initial de l'environnement



la vallée: le développement récent du bourg



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

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



cadastre napoléonien

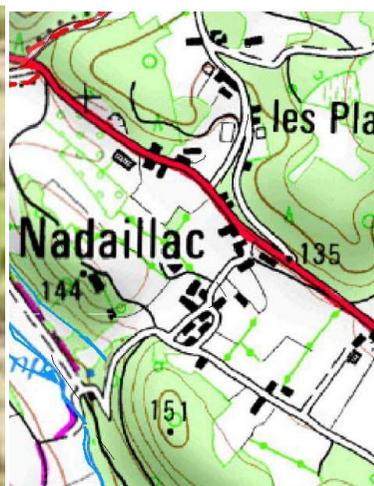


A noter également la création du lac. Depuis le 19^e siècle, l'expansion du bâti est particulièrement notable.

la vallée: Nadaillac



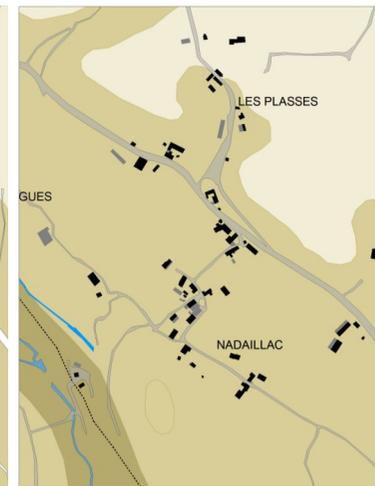
géologie



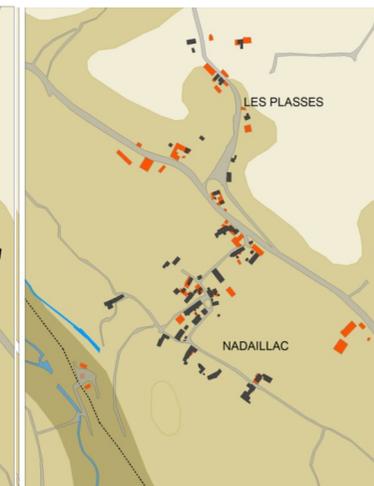
relief , hydrographie, végétation



cadastre début 19°s



cadastre fin 20°s



évolution bâti début 19°s- fin 20°

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

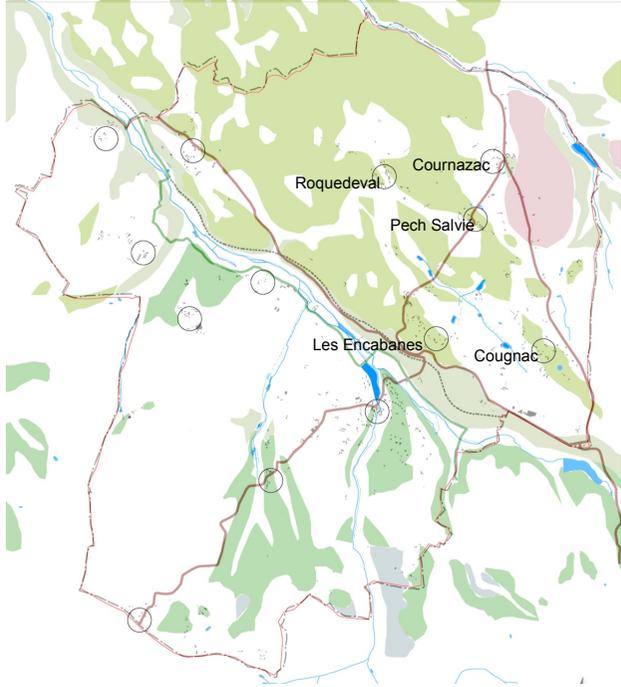
la Chapelle de Nadaillac est accompagnée d'une source.

Nadaillac, est l'un des hameaux importants de la commune. Il fut le lieu de résidence préféré de la famille de Thémynes, barons de la Bouriane. Le château fut détruit et la famille de Thémynes s'installa à Milhac. Implanté en surplomb de la vallée de la Marcillande, Nadaillac commandait la route ancienne reliant Gourdon à Sarlat,

Le cadastre napoléonien nous montre la constitution étirée du bourg entre la vallée, que suivait la route ancienne (carte de Cassini) et l'actuelle voie, établie un peu plus haut sur les terrasses. A noter sous le village en liaison avec la vallée, la présence d'un immense couderc ou patus .



le plateau sous influence périgourdine : les hameaux de Roqueval, Cournazac et Cougnac



Ce secteur "périgourdin" est de loin le secteur le plus urbanisé de la commune. Des sols fertiles et des vis-à-vis avec Gourdon ont été très tôt des facteurs d'implantation de l'habitat (cf les grottes) d'où un semis de mas agricoles, regroupés en hameaux dans des lieux significatifs.

Roqueval, Cougnac et Cournazac présentent des caractéristiques d'implantation similaires, utilisant des micro-reliefs générés par la nature des sols.

Souvent à la charnière de terres agricoles différentes, ils ont permis une valorisation des productions, facilitant une relative autonomie vivrière.

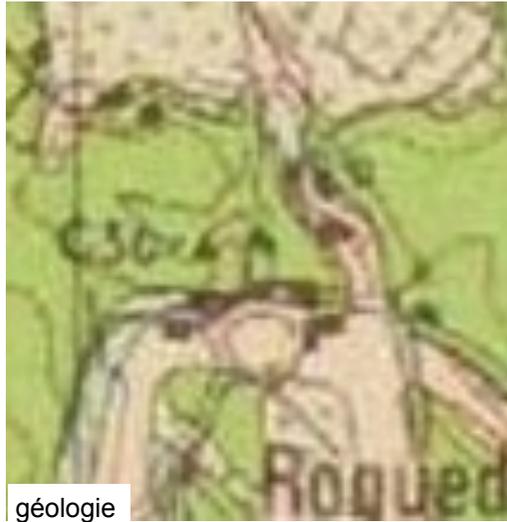
Ils entretiennent des relations privilégiées avec Gourdon. Contrairement au bourg de Payrignac, ils sont en vis-à-vis directs avec la butte de Gourdon. Historiquement, ils étaient reliés à Gourdon par un bon réseau de chemins (cf cadastre napoléonien)

évolutions

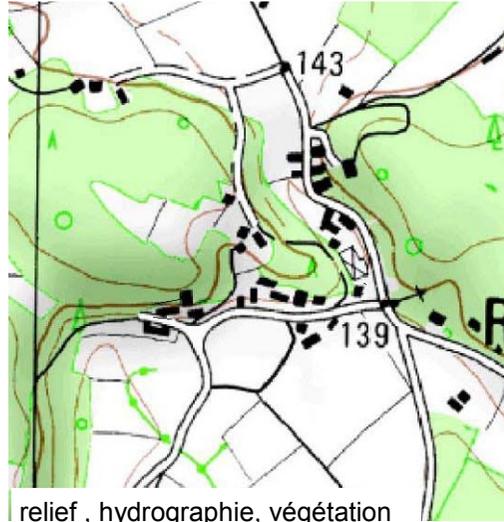
Roqueval se desserre (disparition du château). Cournazac poursuit son développement, bénéficiant de sa situation de carrefour. À Cougnac: le hameau lui-même, plus distendu, connaît un faible développement. Enfin, des implantations agricoles telles les Encabanes, Pech Salvié se sont développés autour ou à partir d'une ferme.



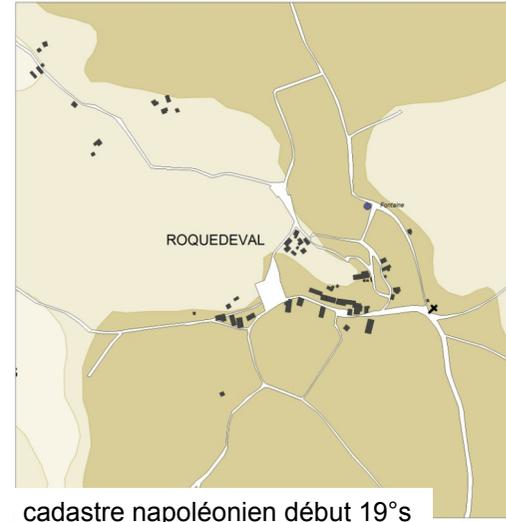
le plateau sous influence périgourdine : Roqueval



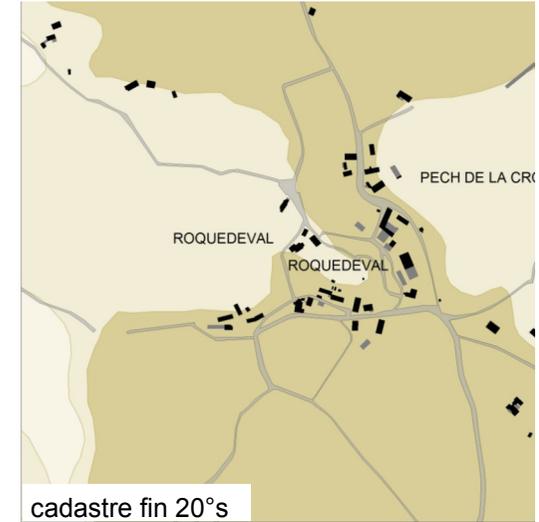
géologie



relief , hydrographie, végétation



cadastre napoléonien début 19°s



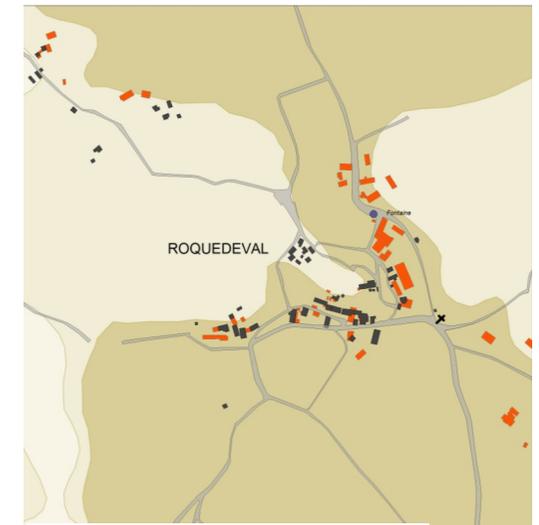
cadastre fin 20°s

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

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

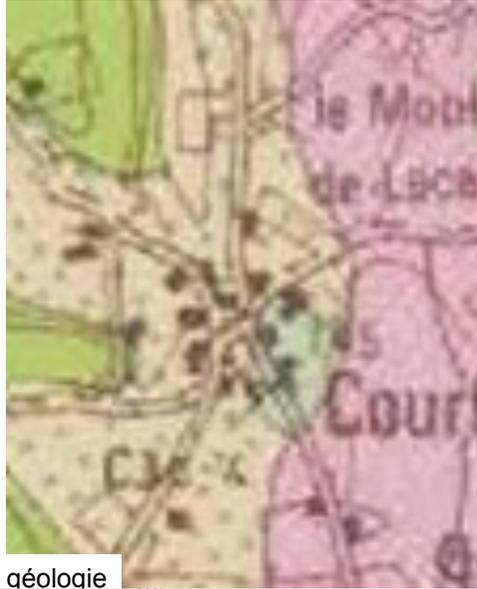
-évolution du tracé viaire caractérisé à la fois par la disparition des coudercs mais aussi par érosion du réseau de ruelles qui desservait le cœur ancien .

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



évolution bâti début 19°s- fin 20°

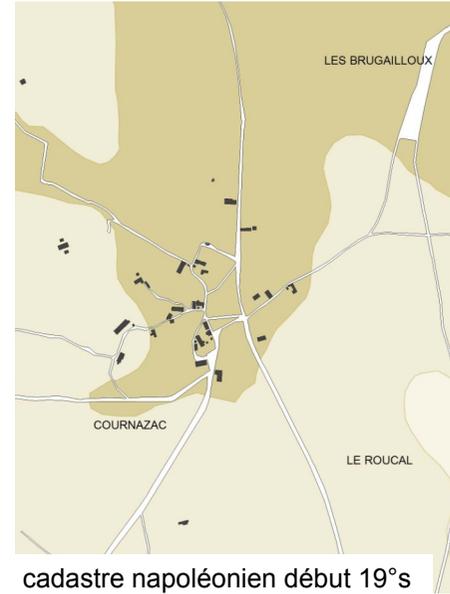
le plateau sous influence périgourdine : Cournazac



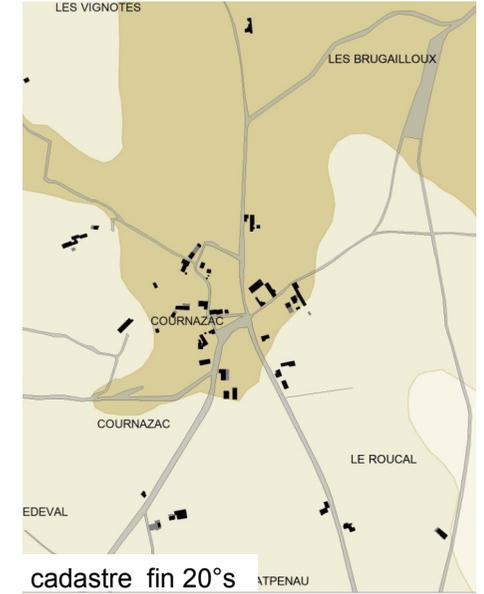
aéoloaie



relief , hydrographie, végétation



cadastre napoléonien début 19°s



cadastre fin 20°s



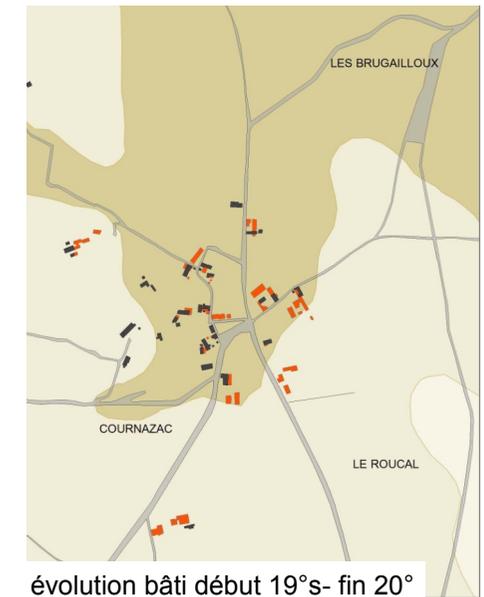
II. état initial de l'environnement

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

les évolutions successives du hameau de Cournazac :

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

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

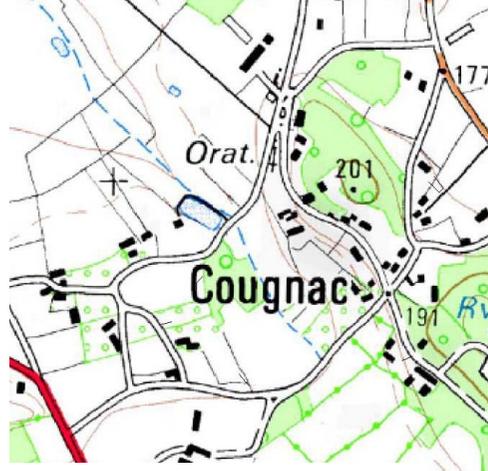


évolution bâti début 19°s- fin 20°

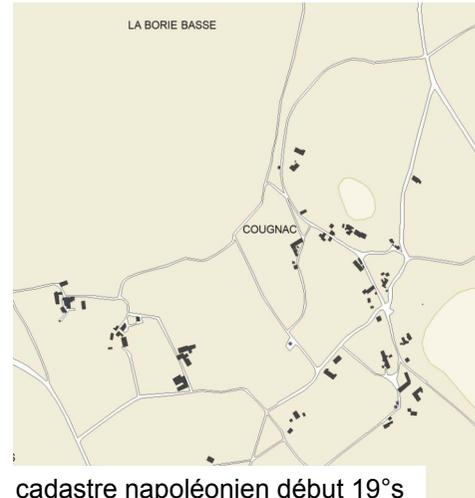
le plateau sous influence périgourdine : Cougnac



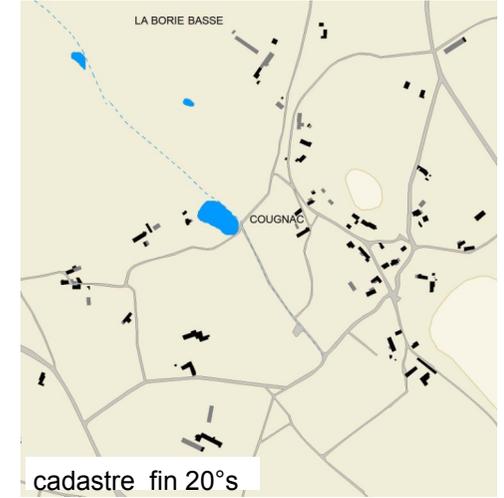
géologie



relief , hydrographie, végétation



cadastre napoléonien début 19°s



cadastre fin 20°s



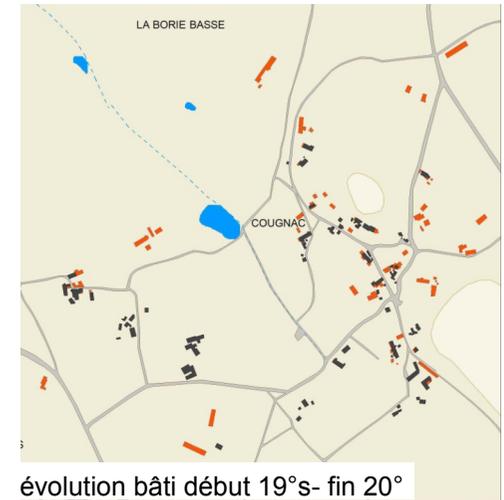
Cougnac présente une forme urbaine particulière constituée par une succession de noyaux bâtis étirés le long de la voirie. Il s'agit sans doute d'un hameau qui s'est formé tardivement (au cours de la fin du XVIII° siècle, début du XIX°) selon une logique d'expansion agricole.



II. état initial de l'environnement

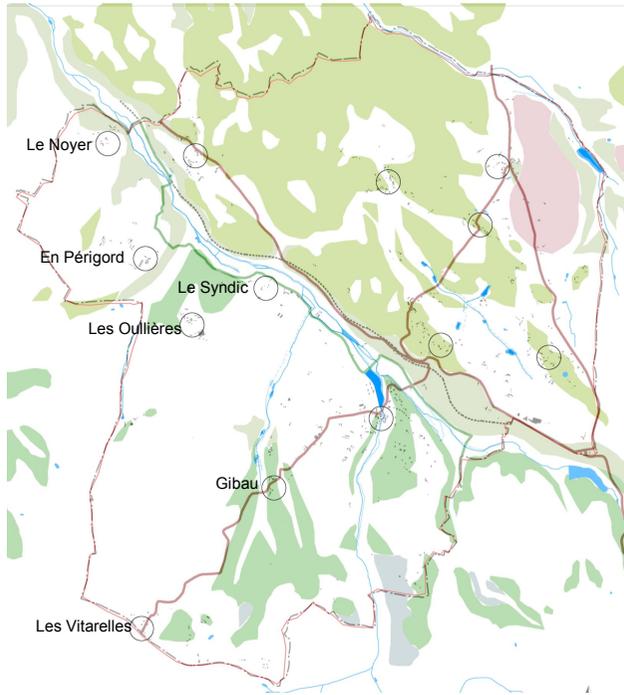
les évolutions successives du hameau de Cougnac :

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



évolution bâti début 19°s- fin 20°

le plateau dit "bourian"



Rive gauche de la Marcilhande, ses affluents ont creusé des vallonnements où les boisements dominent. Les caractéristiques de la Bouriane se retrouvent ici. L'habitat y est moins présent que sur la partie "périgourdine" de la commune. Son évolution y est plus récente .

Les domaines agricoles se sont installées dans des clairières dites de "défrichement" sur les croupes. Ces mas sont progressivement renforcés, mais restant à distance. Les hameaux formés présentent un habitat distendu.

Au nord: les Oullières, En Périgord, le Noyer. Ils choisissent également les points de vue sur la butte de Gourdon. L'habitat distendu entre ces domaines alterne construction d'habitation et bâtiments agricoles. Bien que situé dans la vallée, on associe le Syndic à cet ensemble au caractère agricole marqué par l'élevage.

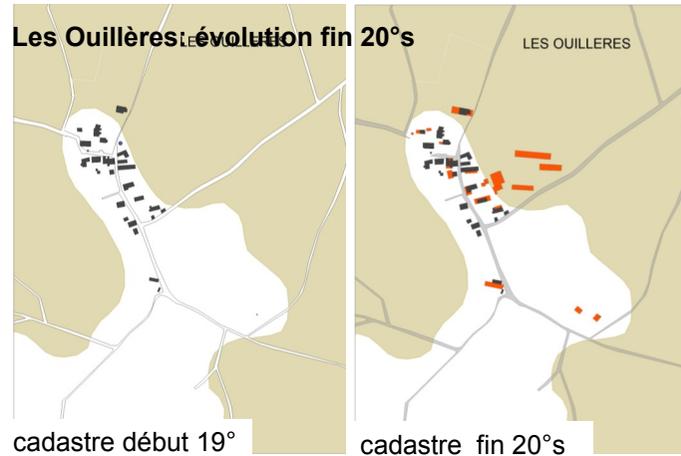
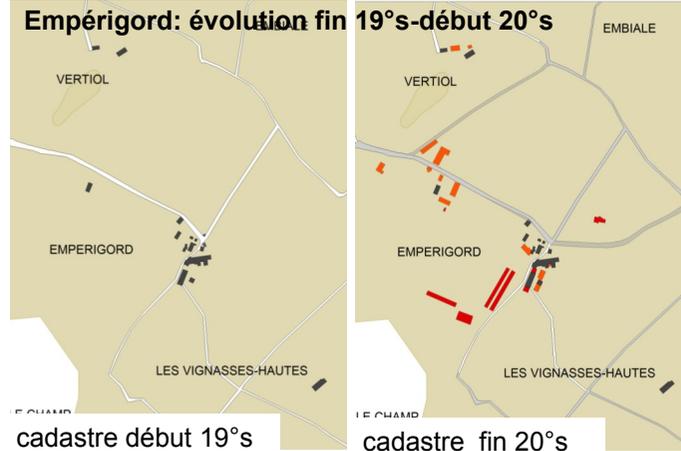
Plus au sud, Gibau participe du bourg.

En ligne de crête, les Vitarelles forment un village structuré par un carrefour, commun aux territoires de Gourdon, Payrignac et Léobard.

Dans le secteur bourian où les hameaux sont plus distendus, l'ensemble constitué par Empérigord- Les Oullières et le Syndic évolue par grappes le long de la route: des maisons rurales traditionnelles alternent avec du bâti pavillonnaire. Gibau et les Pincats tendent à se relier avec le bourg. Les Vitarelles, en limite des communes de Léobard et Gourdon profite de l'axe routier. Quant aux implantations agricoles : le Noyer s'est développé récemment autour de l'exploitation agricole.



le plateau dit "bourian" : Empérigord– les Oullières– le Syndic



Les hameaux distendus en rive gauche de la Marcihande, au nord de la commune présentent caractéristiques de la Bouriane. Ces micro-formes urbaines se différencient selon la période à laquelle ils ont évolué.

À l'origine, les Oullières, Empérigord, le Noyer, auxquels on peut rattacher le Syndic, sont des domaines implantés au cœur de clairières de défrichement. Le paysage agricole est marqué par l'élevage et la forêt. L'implantation des constructions est choisie avec soin en fonction des points de vue sur la butte de Gourdon.

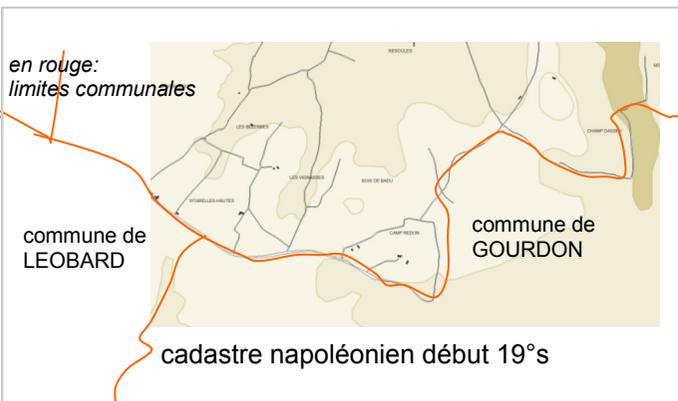
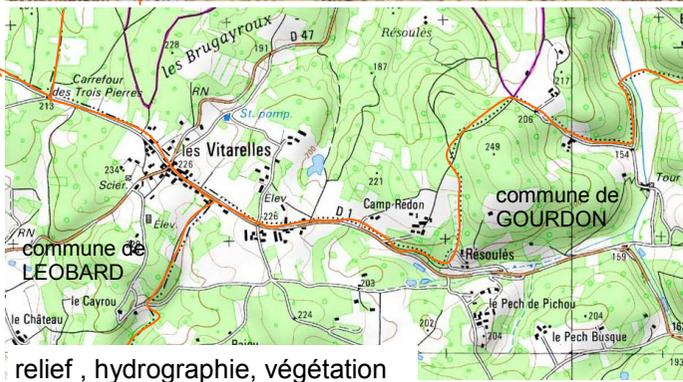
Certains domaines ont évolué par grappes le long de la route fin 19°-début 20°s. sans doute par essaimage à Empérigord. Le bâti y conserve les mêmes caractéristiques.

Ce phénomène s'est reproduit fin 20°s. Pour développer l'exploitation agricole, les bâtiments d'élevage sont sortis du hameau, les habitations tenues à distance, le hameau délaissé : les Oullières, le Syndic. Le bâti diffère (volumétries, implantations, matériaux).

Aujourd'hui dans ce secteur, des maisons rurales traditionnelles alternent avec du bâti pavillonnaire, des constructions agricoles.



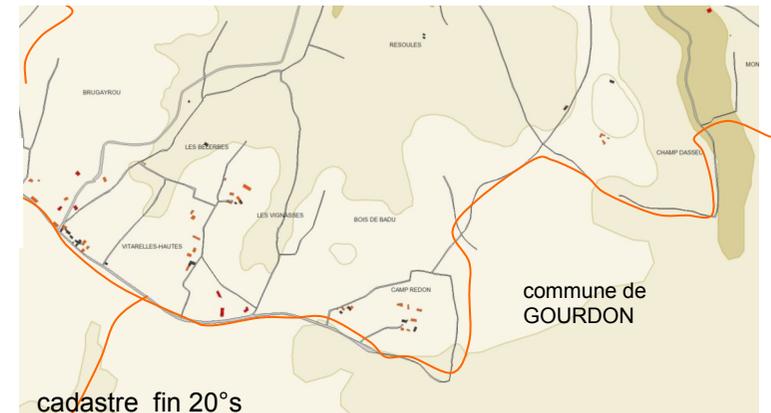
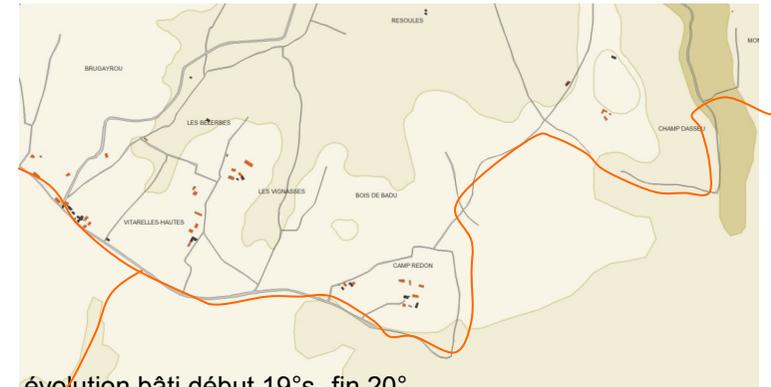
le plateau dit "bourian" : les Vitarelles en limite de 3 communes



Au sud-ouest de la commune de Payrignac, le hameau des Vitarelles s'est développé au cours du 20^e siècle, dans un environnement boisé, au carrefour des RD 1 de Gourdon vers la Dordogne et RD 47 du bourg de Payrignac à Salviac en limite entre les 3 communes de Gourdon, Léobard et Payrignac.

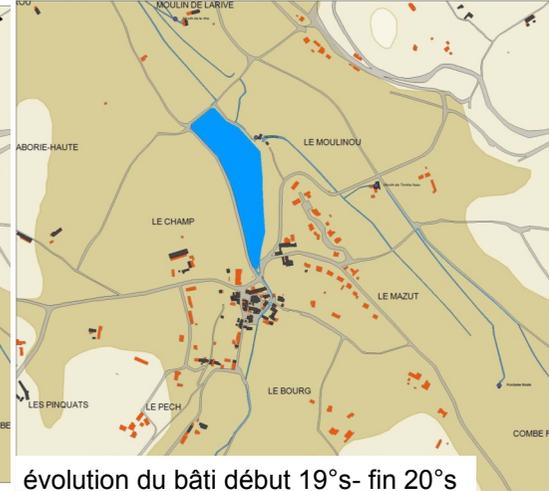
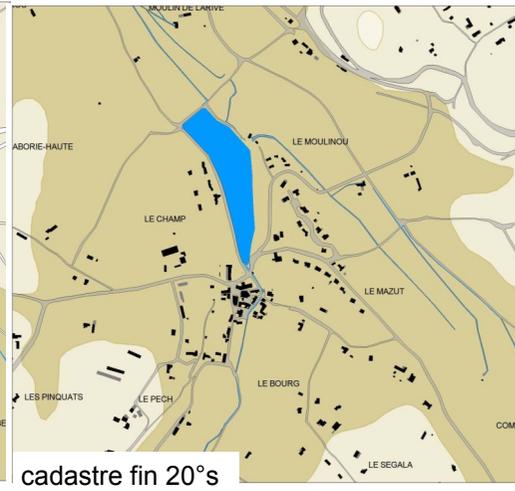
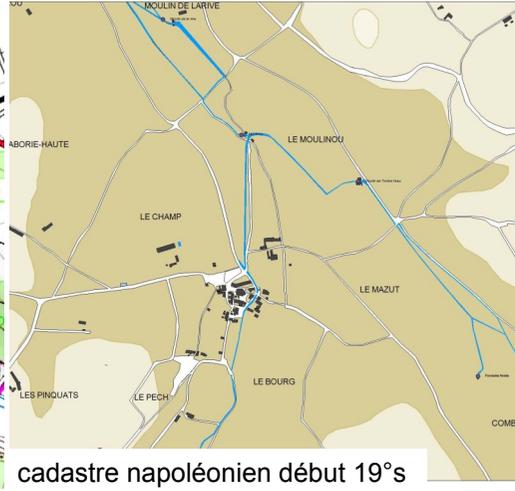
Cette desserte routière a été améliorée au 20^es, favorisant l'implantation de constructions dans les quelques clairières agricoles existantes.

Ce phénomène s'est amplifié durant ces dernières années, tant sur la commune de Payrignac que sur celles de Léobard et Gourdon.



II.2.2.2. les évolutions récentes

Le bourg: seconde moitié du XX°s, des équipements publics qui confortent le statut de chef-lieu de la commune.



vues de l'ancien couderc planté sur lequel et venu s'implanter l'école,

vues de la nouvelle entrée du bourg au sud par la RD 47, avec l'étang, l'école et la salle des fêtes.

Les équipements publics de la commune seconde moitié du XX°s.
Dans un 1° temps, la construction de l'école primaire implantée sur l'ancien cimetière et l'ancien communal renforce le statut du bourg de Payrignac comme chef-lieu de commune.
Ce statut se confirme à partir de 1970 avec la création de l'étang , de la salle des fêtes, des tennis et d'un lotissement communal en prolongement du bourg .
La modification du tracé de la RD47 atteste cette situation, tout comme l'assainissement collectif du bourg et la station d'épuration.

un développement résidentiel



-au sud du bourg, le secteur bénéficie de la proximité de Gourdon. Les premiers lotissements ont été réalisés par la commune dans les années 1970-1980 (création de voirie, placette et règlement pour les constructions). Une opération de logements locatifs sociaux conforte l'aménagement des berges du lac. Un restaurant y est implanté.

-au nord du bourg, la Borie-Haute: Un lotissement privé de 30 lots a été réalisé en 1980 à l'initiative d'investisseurs étrangers. La commercialisation proposait la vente des lots avec la construction. Le prix de vente, plus élevé que le marché local, a freiné les acheteurs potentiels. A ce jour, une seule maison est construite. Cette opération pénalise la collectivité.

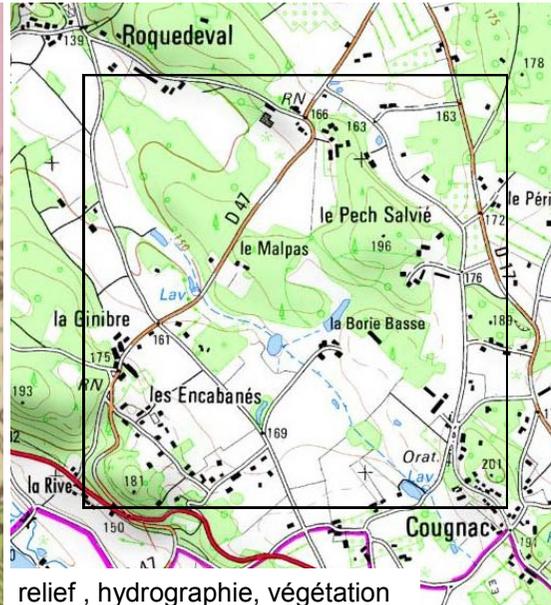
Par la suite, l'urbanisation autour du bourg s'est réalisée à travers des découpages parcellaires, comme pour le reste de la commune. L'absence d'opérateurs, mais aussi les possibilités offertes par le POS sur le reste de la commune, ont laissé ce secteur sans projet d'aménagement global (voiries, parcellaire, réseaux).

L'opération au Ségala, menée par un privé, a permis de créer une voirie qui désenclave plusieurs parcelles. (cf bilan du POS). En absence de règlement, la cohérence dans les constructions reste délicate.

La "plaine de Cougnac": les Encabanes, Pech Salvié, le Périé,



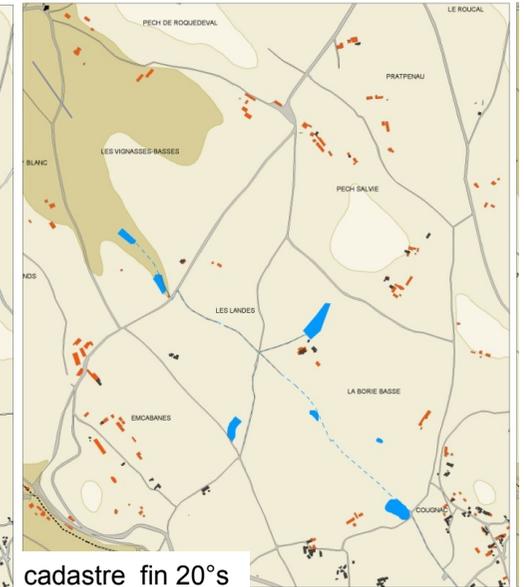
géologie



relief , hydrographie, végétation



cadastre début 19°s

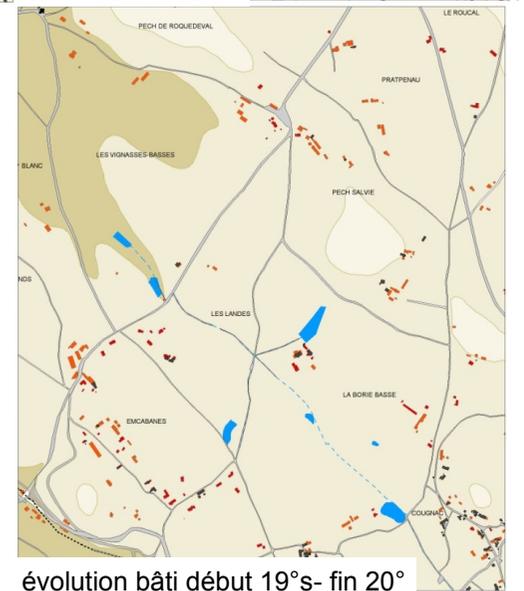


cadastre fin 20°s



II. état initial de l'environnement

Bénéficiant d'une bonne desserte routière vers Gourdon, une urbanisation diffuse ponctue la plaine de Cougnac, dans les anciennes zone NB du POS. Comme Cougnac, le secteur d'Encabanes, mais aussi les lieux-dits aux pourtours de cette plaine agricole, ont connu un développement important du bâti pavillonnaire (Pech Salvié, le Périé, ..). L'expansion de ce bâti se confirme en abord des hameaux, notamment le long des voies principales, parfois à un carrefour.



évolution bâti début 19°s- fin 20°