



RAPPORT DE PRESENTATION //
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Annexe patrimoine bâti

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord

Partie 1 Rappel de la mission et de la démarche

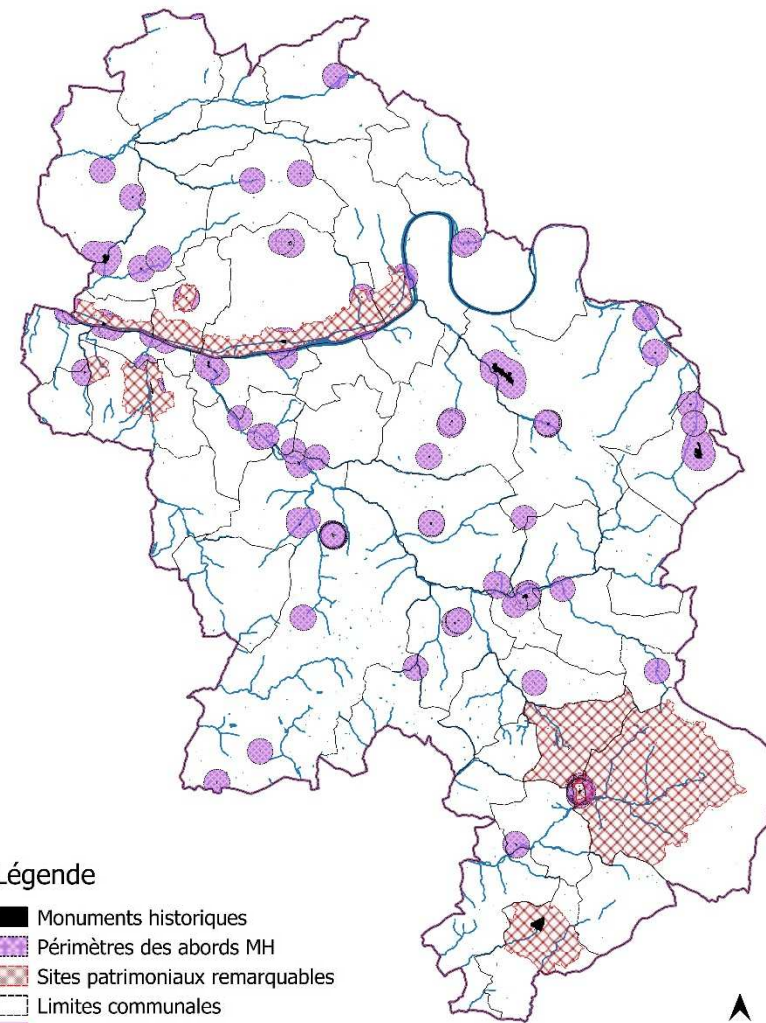
L'articulation de trois outils de prise en compte du patrimoine dans un territoire à haute valeur patrimoniale

But et organisation de la mission

- Faire le bilan des outils de protection existants et proposer un panel d'outils de prise en compte du patrimoine sur le territoire
 - Enquête publique commune PLUiH/PVAP/PDA
- ⇒ Il s'agit donc notamment d'articuler SPR existants à transformer en PVAP, PDA et patrimoine protégé dans le PLUi-H au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Une démarche en collaboration avec élus et partenaires

- Les communes ont été sollicitées dans un premier temps dans le cadre du diagnostic par des questionnaires les invitant à faire remonter le patrimoine qu'elles trouvent intéressant sur leur territoire ;
 - L'ABF a été rencontré afin de lui présenter les premières conclusions du diagnostic, de recueillir les projets de PDA déjà formulés par l'UDAP et de s'entretenir sur les outils à mettre en place sur la CCBDP ;
- ⇒ Les communes recevront la liste des éléments à préserver dans le PLUI afin de la valider ou de la modifier le cas échéant
- ⇒ Elles auront également à se prononcer sur les règles éventuelles de prise en compte du patrimoine à intégrer au règlement du PLUi
- ⇒ Les propositions de PDA sont construites en concertation avec les communes et l'UDAP 24
- ⇒ Les PVAP sont élaborés en concertation avec les communes concernées, l'ABF, la DDT et les autres PPA (Dreal, CAUE, Chambre d'agriculture notamment)



Légende

- Monuments historiques
- Périmètres des abords MH
- Sites patrimoniaux remarquables
- Limites communales
- Limites CCBDP

Partie 1 Les périmètres délimités des abords (PDA)

Des servitudes dont le périmètre doit être adapté au contexte paysager et patrimonial réel

Le territoire de la CCBDP compte 130 monuments historiques



Aujourd'hui des périmètres des abords théoriques

- Tout élément inscrit ou classé au titre des MH génère autour de lui un périmètre de protection de ses abords, dans un cercle de 500 m de rayon centré sur le monument
- Dans ce périmètre, l'ABF émet sur tout projet un avis simple ou conforme en fonction de la co-visibilité du projet avec le monument

Demain, des périmètres des abords adaptés

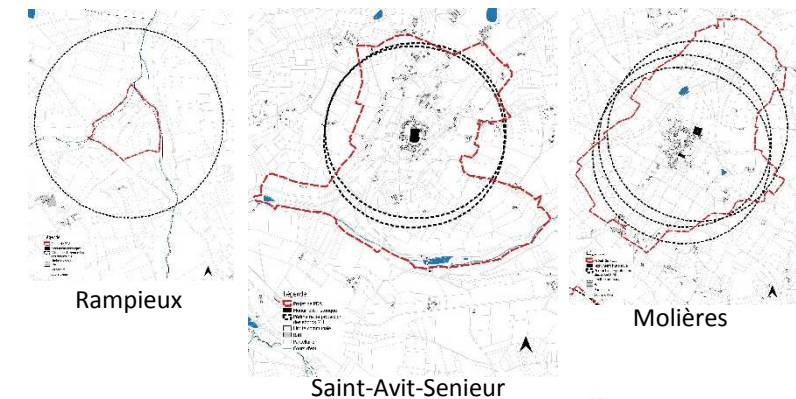
- Le périmètre de protection des abords des monuments historiques est redessiné en fonction du contexte paysager, historique, patrimonial, urbain effectif du monument
- Par exemple, un château sommet d'un relief n'a pas le même impact paysager et urbain qu'un dolmen au fond d'un vallon ou qu'une église au cœur d'un bourg
- Des propositions de PDA menées en concertation avec l'ABF de Dordogne
- Dans les PDA, la notion de covisibilité disparaît et l'ABF émet un avis conforme



⇒ Réalisation d'un dossier par monument ou groupes de monuments, présentant :

- Le monument et son histoire
- Le contexte du monument : qualité des paysages et état du patrimoine, perceptions du monument, enjeux urbains à proximité (zonage PLUi, projets potentiels...)
- La proposition de modification du périmètre prenant en compte ces éléments contextuels

⇒ Après approbation par l'ABF et la commune concernée, les PDA seront soumis à enquête publique conjointe avec le PLUi.



Partie 1 Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Des ZPPAUP aux PVAP

La loi LCAP du 7 juillet 2016 a créé les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) qui se sont substitués aux ZPPAU(P), AVAP et secteurs sauvegardés.

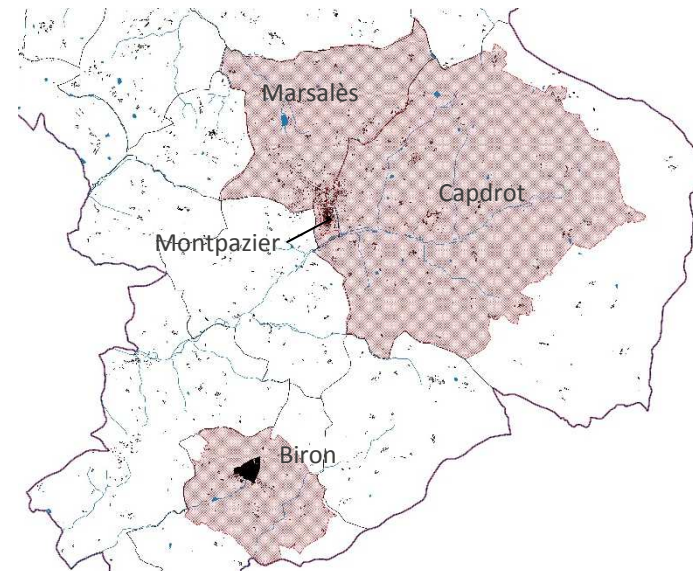
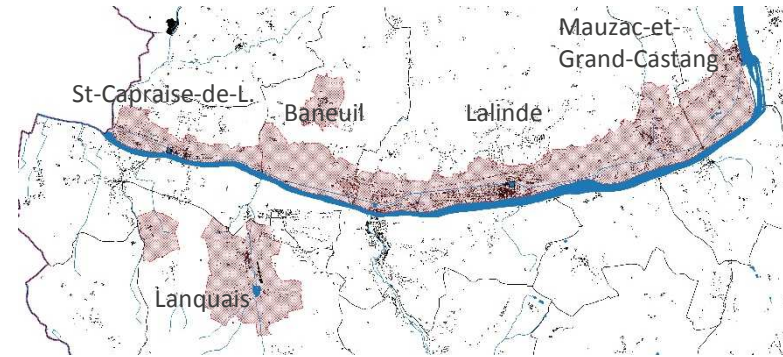
Un SPR est un périmètre de classement à l'intérieur duquel est mis en œuvre un document de gestion patrimonial : PVAP, PSMV, ou une articulation des deux.

Le territoire concerné

- Les SPR ne touchent qu'une partie du territoire de la CCBDP
 - La CCBDP compte aujourd'hui dix SPR sur son territoire :
 - Neuf ZPPAUP
 - Un secteur sauvegardé sur la bastide de Montpazier
- ⇒ Les périmètres des SPR actuels n'ont pas vocation à être modifiés, sauf souhaits particuliers de la commune ou de l'ABF
- ⇒ Un PVAP couvrant l'ensemble du territoire intercommunal serait trop lourd à gérer et ne passerait pas en CNPA
- ⇒ Il paraît plus cohérent de conserver les SPR sous leur forme actuelle et de les articuler avec les autres outils de préservation du patrimoine (PDA, L.151-19, OAP patrimoine...).

PVAP et PSMV

- Le PVAP est une servitude annexée au PLUi, le PSMV est un document d'urbanisme qui remplace le PLUi dans son périmètre
- Les ZPPAUP du territoire seront transformées en PVAP
- Le PSMV de Montpazier n'est pas concerné par l'étude
- Les orientations et le règlement des futurs PVAP doivent être compatibles avec le PADD et le PLUi



4 ensembles de SPR sur le territoire :

- Le long du canal de Lalinde
- Sur la commune de Lanquais
- Sur et aux abords de la bastide de Montpazier
- Sur et aux abords du château de Biron



Partie 1 Le patrimoine dans le PLUiH

Des outils d'urbanisme permettant d'intégrer dans le PLUi la préservation du patrimoine non protégé

La démarche patrimoniale du PLUi de la CCBDP intègre un troisième volet : le diagnostic du territoire et la préservation du patrimoine non protégé.

Alimenter les orientations du PADD

- Les enjeux tirés du diagnostic ont vocation à nourrir le PADD sur la question de la prise en compte et de la mise en valeur du caractère patrimonial du territoire et de la qualité de son architecture ancienne en lien avec les paysages

Préserver le patrimoine dans le PLUi

- L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments bâtis ou paysagers à protéger dans le PLUi
- ⇒ Proposition d'une liste et une cartographie à valider par commune
- A cette liste patrimoniale peuvent être associées des prescriptions particulières dans le règlement afin d'assurer la protection et la mise en valeur des éléments listés
 - Plutôt qu'un PVAP sur toute la CCBDP, il peut être intéressant de mettre en œuvre une OAP thématique Patrimoine

Point méthodologie :

Le diagnostic patrimonial et le recensement des éléments patrimoniaux à préserver a été mené sur la base :

- D'un **travail de terrain** : quasi exhaustif sur tout le territoire de la CCBDP, l'arpentage de terrain réalisé par le bureau d'études a permis de sélectionner les constructions et éléments bâtis proposés pour être protégés dans le PLUi de mettre en évidence les caractéristiques patrimoniales du territoire,
- De la **sollicitation des communes** par un questionnaire dans lesquelles elles étaient invitées à lister les éléments qu'elles souhaitaient voir préservés dans le PLUi.

Code de l'Urbanisme
Chapitre Ier : contenu du PLU
Paragraphe 1 « Qualité du cadre de vie »

Article L.151-19 : *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.*

KARGO
AGENCE D'ARCHITECTURE KARGO SUD

PATRIMOINE BÂTI
Eglise, mairie-école, maison de bourg, demeure, ferme...
RECENSEZ LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT SUR VOTRE COMMUNE

COMMUNE : COUZE ET SAINT FRONT

| TYPE/NOM | ADRESSE | CADASTRE | DÉGRE D'INTERET | OBSERVATIONS |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|--------------|
| Moulin de la Roulique | Chemin de GUILLANDOUX | B 1300 | REMARQUABLE | |
| Moulin Del Méral | Chemin de GUILLANDOUX | B 1309 | REMARQUABLE | |
| Maison sous Le Roc | Chemin de GUILLANDOUX | B 1309 | REMARQUABLE | |
| Maison JARDEL | Chemin de GUILLANDOUX | A 316 | REMARQUABLE | |
| Moulin des Guillaudoux | GUILLANDOUX | B 1307 | REMARQUABLE | |
| Eteudor | Allée de l'Eteudor | B 1562 | REMARQUABLE | |
| Moulin de Larrouin | Avenue de Cahors | B 285 | REMARQUABLE | |
| Ancien Abbatoir | Avenue de Cahors | B 274 | REMARQUABLE | |
| Maison des Barreaux | Rue du Moulin des Barreaux | B 1434 B 1435 B 1436 | REMARQUABLE | |
| Moulin de Bayac | Rue de Beaumont | B 1473 | REMARQUABLE | |
| Ancien Pressoir | Rue Jean de la Salle | B 578 | INTERESSANT | |
| Ancienne Ecole | Avenue de Cahors | B 336 | INTERESSANT | |

KARGO
AGENCE D'ARCHITECTURE KARGO SUD

PATRIMOINE BÂTI
Eglise, mairie-école, maison de bourg, demeure, ferme...
RECENSEZ LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT SUR VOTRE COMMUNE

COMMUNE : LIORAC SUR LOUYRE

| TYPE/NOM | ADRESSE | CADASTRE | DÉGRE D'INTERET | OBSERVATIONS |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------|--------------|
| Eglise | Le Bourg | G 503 | Classe | |
| Maison de Guillaudoux | Chemin de Guillaudoux | D 57 | Classe | |
| Maison de Guillaudoux | Chemin de Guillaudoux | C 323 | Classe | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | F 99-30 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | F 69 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | F 13 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | A 29 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | G 200 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | A 281 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | F 97 | Intéressant | |
| Maison de Guillaudoux | Rue de la Roche | C 323 | Intéressant | |



Partie 1 Calendrier

L'articulation de trois outils de prise en compte du patrimoine dans un territoire à haute valeur patrimoniale

PLUiH

- A finaliser

PDA

- A finaliser

PVAP

- A finaliser



Partie 2 Présentation du diagnostic

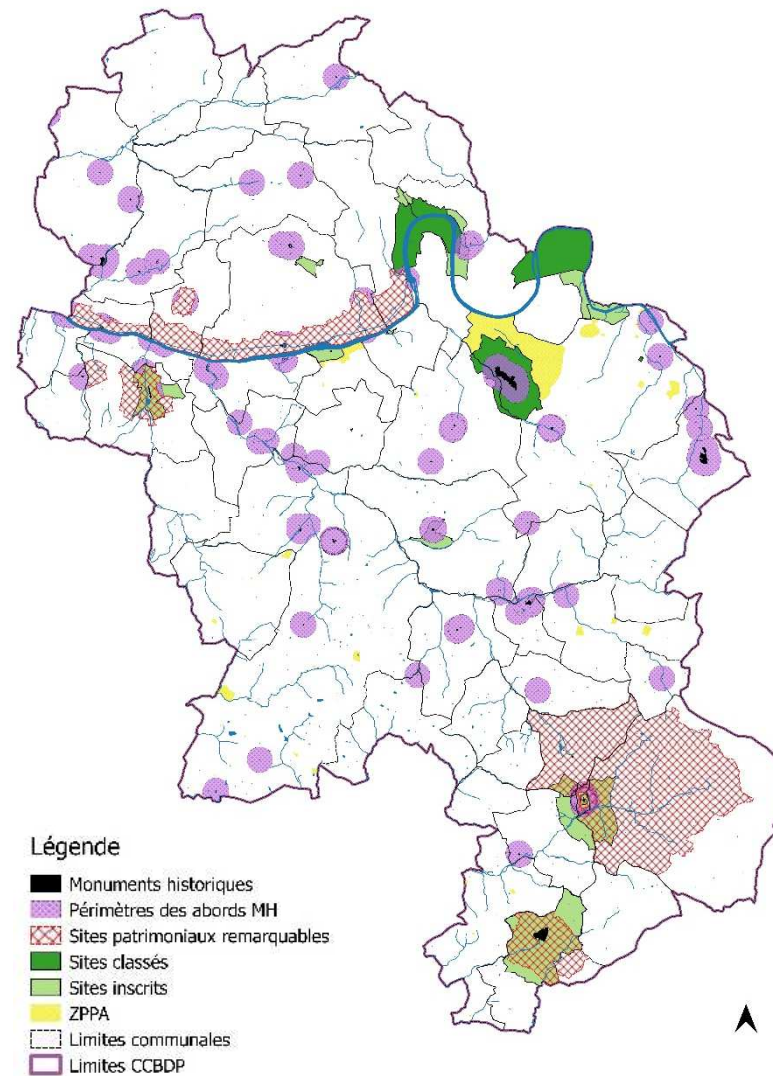
Les outils et servitudes de protection du patrimoine existants

Chiffres-clefs

- 130 monuments historiques
 - 4 sites classés, qui protègent des ensembles naturels (cingles, falaises, grottes)
 - 16 sites inscrits qui couvrent des villages comme Montferrand, Badefols, Lanquais, Biron,..., soulignant leur grande valeur patrimoniale
 - 10 sites patrimoniaux remarquables
 - 42 Zones de présomptions de prescriptions archéologiques
- ⇒ De nombreuses servitudes qui traduisent la valeur patrimoniale du territoire
- ⇒ Néanmoins elles restent très localisées et il subsiste de grandes « zones blanches » sans outil de préservation et mise en valeur du patrimoine malgré l'intérêt patrimonial des éléments qui s'y trouvent

Les principaux enjeux identifiés dans le SCoT

- Le diagnostic identifie « un paysage diversifié et à forte richesse patrimoniale », caractérisé par « un bâti riche, varié et facteur d'attractivité du territoire ». Ce sont notamment les bastides et les fermes qui sont mises en avant.
- Le SCoT met également en exergue le grand nombre d'éléments protégés mais aussi un patrimoine vernaculaire très riche et ne faisant l'objet d'aucune mesure particulière. Il encourage à la réalisation d'un inventaire ;
- ⇒ Le PADD fait ainsi du patrimoine un de ses trois axes de projet : « faire du patrimoine naturel et urbain un vecteur de développement territorial », entre autres par la valorisation de l'architecture ancienne et la qualité d'intégration de l'architecture contemporaine dans les ensembles patrimoniaux
- Un des enjeux forts du SCoT est de chercher à recentrer l'urbanisation vers les villages et hameaux afin que le développement urbain véhicule une image à la hauteur de l'héritage patrimonial du territoire, facteur d'attractivité.



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les constructions et éléments de patrimoine à préserver identifiés

Éléments documentaires

- Etude d'inventaire sur l'ancienne CC du Pays Beaumontois (2000)
- Retour des questionnaires envoyés aux communes : 37 communes ont répondu, soit 102 éléments pré-identifiés

Travail de terrain réalisé

- L'ensemble du territoire intercommunal (hors SPR) a été arpenté par le bureau d'étude ;
 - Une très grande richesse patrimoniale reflétant toutes les typologies architecturales et l'histoire du territoire de la CCBDP ;
 - L'ensemble des éléments est en cours de cartographie ;
- ⇒ Une liste et une carte par commune seront proposées afin d'être validées, complétées ou amendées
- ⇒ Ces éléments de patrimoine seront identifiés dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du CU et pourront faire l'objet de règles spécifiques de préservation et de mise en valeur

Enjeux mis en avant par les communes

- Veiller à la qualité de la restauration et de la réhabilitation des constructions anciennes, le maintien de leur aspect d'origine
- Veiller à la qualité des abords et de l'environnement végétal des constructions anciennes isolées
- Accompagner les projets et aider les habitants dans leur projet de rénovation, notamment avec la Fondation du Patrimoine
- Lutter contre les logements vacants en favorisant l'habitat en centre-bourg
- Intégration des panneaux solaires, pompes à chaleur...

Rapport de présentation - diagnostic territorial

Exemple : Pressignac-Vicq

- Presbytère
- Demeures
- Pigeonniers
- Croix, lavoir, menhir...

Exemple : Saint-Avit-Senieur

- Ensemble du bourg
- Pigeonniers
- Tombes en bord de route...



KARGO
AGENCE D'ARCHITECTURE KARGO SUD

PATRIMOINE BÂTI
Eglise, mairie-école, maison de bourg, demeure, ferme...
RECENSEZ LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT SUR VOTRE COMMUNE

| TYPE/NOM | ADRESSE | CADASTRE | Degré d'intérêt | OBSERVATIONS |
|------------------------|---|------------|---|--------------------------|
| Ex - Château de Loubès | 14 - Chemin entre le 1 et le 31 - Parc de l'Église - 46100 Loubès | 46 100 | Indéterminé (à l'échelle de l'Inventaire) | En cours de restauration |
| Eglise | La Bourg | AD 38 | Indéterminé | |
| Eglise St Christophe | La Bourg | AD 39 | Exceptionnel | |
| Mairie | La Bourg | AD 40 | | |
| École | La Bourg | AD 37 | | |
| Logements vicinaux | La Bourg | AD 36, 223 | | |
| Bibliothèque | La Bourg | AD 221 | | |
| Château de Pignac | Pignac | AD 18 | Remarquable | Privé |
| Château de Moutonville | La Bourg | AD 35 | Remarquable | Privé |
| Demeure La Croix | La Croix | AD 4 | Remarquable | |
| Mairie | La Bourg | AD 39 | Remarquable | |
| Presbytère | La Bourg | AD 38 | | |



Partie 2 Présentation du diagnostic

Les tours pigeonniers
Ronds, carrés, isolés ou associés
à un ensemble (ferme, château,)

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales

16 typologies identifiées

- Elles touchent à l'ensemble des usages historiques liés au territoire : édifices religieux et publics, châteaux, chartreuses, maisons de bourg, maisons bourgeoises, fermes, maisons rurales, logis, petit patrimoine (croix, lavoirs, fontaines, ponts, monuments aux morts, tombes isolées...), le patrimoine industriel et ferroviaire, etc.

Des typologies identitaires

- Un patrimoine bâti à la fois diversifié du point de vue des typologies et homogène sur le territoire par son architecture ;
- Certaines typologies patrimoniales identifiées sont spécifiques (chartreuses, pigeonniers, bories, granges périgourdines, hangars à tabac, fustes...), d'autres sont plus communes (maisons de bourg, châteaux, villas...) mais toutes reflètent des usages tout ou partie disparus et prennent ainsi valeur patrimoniale ;
- Les typologies architecturales, associées aux caractéristiques du bâti ancien, forgent l'identité patrimoniale du territoire ;

⇒ Chaque typologie patrimoniale doit pouvoir conserver son identité, notamment par :

- La préservation de la lisibilité des caractéristiques propres à chaque typologie,
- L'adaptation des travaux à réaliser en fonction de la typologie de la construction, notamment dans le cas d'un ravalement (l'enduit à pierre vue dénature une façade de maison de notable alors qu'il est acceptable sur une maison rurale ou une dépendance par exemple), de la création d'une nouvelle ouverture ou d'une extension.

⇒ La question des typologies architecturales nourrit aussi celle de l'intégration des constructions nouvelles dans les paysages et tissus bâtis patrimoniaux.

Rapport de présentation - diagnostic territorial



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les édifices publics : mairie, écoles communales, Poste... marqueurs de la naissance des communes aux XIXe siècle



Les édifices religieux : églises, chapelles, abbayes... du Moyen-Âge au XIXe siècle



Les halles, en pierre ou en bois, parfois très anciennes, caractérisent un territoire de commerce

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les châteaux, du Moyen-Âge au XVIIIe siècle, marquent l'identité du territoire



Les logis et demeures



Les chartreuses, des XVIIe et XVIIIe siècles, discrètes, mais présentant une fine architecture de plaisance

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les fermes et maisons rurales



Les maisons de bourg et maisons bourgeoises, alignées sur rue et mitoyennes, traduisent un patrimoine urbain du Moyen-Âge au XIXe siècle



Les villas et maisons de notable, témoignent d'un renouveau de la construction au XIXe siècle dans les bourgs dotés ou proches d'une gare

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Le petit patrimoine commémoratif, religieux, rural, lié à l'eau...



Les séchoirs à tabac



Les granges périgourdines



Le patrimoine artisanal et industriel



Le patrimoine fluvial et ferroviaire

Partie 2



Présentation du diagnostic



Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les toitures

L'importance et l'élégance des toitures

- L'architecture ancienne du territoire est d'une grande élégance. La qualité des formes et des matériaux de toiture y contribue fortement et fait que même de petits bâtiments ruraux prennent une valeur patrimoniale par leur intérêt architectural.
- Les toitures constituent un élément architectural majeur dans la qualité des perceptions des espaces bâtis patrimoniaux : leur forte hauteur, leur visibilité de loin, la qualité de matière et de couleur des couvertures, l'élégance des formes et la finesse des détails sont autant d'éléments à préserver et mettre en valeur.



La pierre



La petite tuile plate



La tuile canal



L'ardoise

Formes, matériaux et détails

- Les formes de toiture sont multiples : en pavillon, à poivrière, « à la Mansart », à simple deux pans... Cette diversité contribue à animer les paysages bâtis par le jeu des volumes géométriques.
- L'élégance des toitures provient à la fois des qualités de proportions et de hauteur mais aussi de détails comme les coyaux qui assouplissent les lignes de toit, les cheminées de pierre, les houteaux, lucarnes et autres épis de faîtage qui les soulignent.
- Les toitures anciennes sont en majorité couverte en petites tuiles plates. On observe également de la tuile canal (« ronde »), signe que la CCBDP est un territoire de transition entre le nord et le sud de la France ;
- Les toitures en lauzes sont réservées à des ouvrages particuliers : puits couverts, bories, chevets d'église...



Les toitures en ardoise sont moins nombreuses et témoignent d'une architecture nobiliaire ou plus récente (XIXe siècle), bourgeoise et urbaine. Elles contribuent à une certaine diversité des matières et des couleurs.



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les toitures

Focus : les lucarnes et les épis de faîtage

- Deux ouvrages en toiture sont particulièrement significatifs de la qualité de l'architecture ancienne du territoire : les lucarnes et les épis de faîtage. Réalisés en pierre et sculptés, ils sont d'une grande richesse ornementale. Si les châteaux peuvent présenter des lucarnes très développées, elles se retrouvent également, plus sobres mais non moins élégantes et raffinées, sur les chartreuses, les maisons de bourg... Les épis de faîtage sont également particulièrement remarquables.
- Girouettes et crêtes de toit témoignent de constructions nobiliaires ou plus récentes (XIXe siècle)



Epis de faîtage en terre cuite et terre cuite vernissée

Epis de faîtage en pierre



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les façades

L'organisation des façades

- Les constructions anciennes sont plutôt massives, mettant en valeur la qualité des maçonneries. En fonction des typologies, les façades présentent plus ou moins d'ouvertures mais restent de façon générale assez régulières.
- On peut noter la présence de galeries en bois ou en pierre et d'escaliers extérieurs en pierre sur certaines constructions.



Matériaux et couleurs

- Les matériaux utilisés sont ceux du sous-sol local, riche en pierre calcaire et en sables. Le bois est utilisé pour les dépendances ou des parties réduites du bâti.
- Les enduits sont très colorés avec des couleurs chaudes et dorées, soulignées par des décors au badigeon clair mettant en valeur les encadrements, les chaînages d'angle et les sous-toitures ;



Partie 2 Présentation du diagnostic



Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les façades

Détails et finesse des façades

- L'architecture présente de nombreux détails qui participent de sa qualité par leur finesse d'exécution mais aussi d'une lecture d'ensemble des paysages bâtis en témoignant des époques de construction ou des usages : pigeonnier en façade, décors (génoise, corniche, mouluration...), dates, fenêtres à meneaux, etc. qui expriment la qualité patrimoniale du bâti ancien.
- La modénature prend place à des endroits particuliers de la façade, soulignant et renforçant des emplacements stratégiques : encadrement de la porte d'entrée, sous-toiture, angles...

Corniche ou génoise ?

- A l'instar des toitures en tuile plate ou en tuile canal, les façades illustrent le caractère transitionnel du territoire par la présence de corniches en pierre comme de génoises en sous-toiture.



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les abords paysagers

Les abords paysagers des bourgs

- Bourgs et villages se situent dans un environnement paysager, agricole ou naturel, remarquable. La diversité des implantations des ensembles bâtis - sur le plateau, en promontoire, en rebord de coteau ou en fond de vallée – crée des perceptions différentes des bourgs dans leur relation avec les abords : lové dans la végétation, surplombant une vallée, s’adossant au relief... L’imbrication entre bâti et paysage reste intime notamment par la transition que permettent les jardins et les vergers avec les espaces cultivés ou boisés alentours. De nombreux villages ont conservé ce lien étroit entre paysage et espaces bâtis par la qualité de leurs abords qui ne sont pas « pollués » par des extensions récentes banalisées.



Abords paysagers des bourgs et villages



Portail et allée plantée de demeures et châteaux

Portail, clôture, jardin...

- Les constructions sont mis en scène par la qualité de leurs abords : cour, jardin, clôture, portail, allée d’arbres... sont en dialogue avec l’architecture et participent de sa valorisation.
- Les murs de clôture restent peu nombreux sur le territoire car le bâti rural notamment est ouvert sur le paysage. En milieu urbain, ce sont les clôtures qui structurent les espaces. De nombreux portails présentent une belle facture architecturale.



Portails et clôtures de villas ou demeures



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : des points de vigilance

- Le décroûtage quasi systématique des façades et le creusement des joints ou leur restauration au ciment
- La création de percements inadaptés en termes d'implantation, de forme et de proportions / les menuiseries PVC
- Les vérandas et les garages
- La question des panneaux solaires et photovoltaïques dans un pays de toiture en tuiles et de l'isolation par l'extérieur
- Le traitement des clôtures et des portails
- Des restaurations parfois trop drastiques qui rigidifient l'architecture ancienne et lui font perdre sa qualité

⇒ Néanmoins une sensibilité au patrimoine visible sur tout le territoire

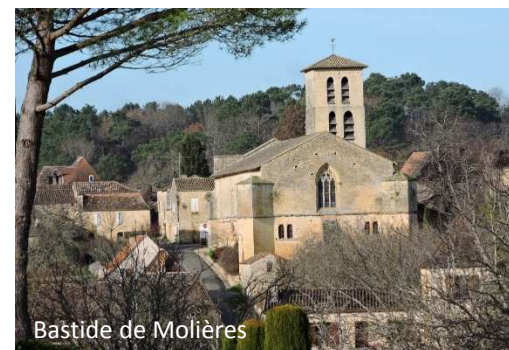


Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : des villages remarquables

Identifier certains ensembles bâtis au titre du L.151-19

⇒ Pour certaines communes, la grande qualité patrimoniale du bourg ou du village en termes d'architecture, d'état de préservation, de qualité des abords paysagers nous incite à identifier comme « remarquable » pas seulement certaines constructions mais l'ensemble du bourg avec son monument éventuel et ses abords, dans l'attente par exemple de la mise en œuvre d'un SPR



Partie 3 Conclusion et enjeux



Points forts

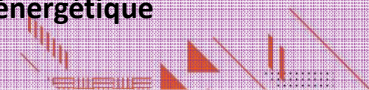
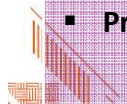
- Un territoire particulièrement riche en termes de patrimoine architectural et paysager, vecteur d'identité et d'attractivité
- Une architecture ancienne de grand intérêt, tant par l'élégance des toitures que par la finesse des façades et la qualité des matériaux, issus du terroir local
- Un patrimoine bâti bien préservé et de nombreuses restaurations de qualité
- Une forte sensibilité des communes et des habitants à la préservation du patrimoine et à la qualité des restaurations et des réhabilitations du bâti ancien

Points de vigilance

- Une attention à porter aux transformations du bâti ancien, notamment la modification ou la création d'ouvertures, lorsqu'elles ne sont pas cohérentes avec l'organisation traditionnelle de l'architecture
- La question de la pierre apparente au détriment des enduits : perte d'une certaine qualité des façades, d'un savoir-faire traditionnel et des bénéfices de protection et d'isolation
- Un traitement des façades parfois trop drastique dans les restaurations
- Une attention à porter à la qualité des menuiseries
- Une intégration des éléments en toiture (châssis de toit, panneaux solaires) à améliorer

Enjeux

- **Maintenir la qualité des groupements bâtis historiques en lien avec leur écrin paysager, notamment lorsque les abords ont été peu ou pas lotis**
- **Protéger les bourgs et villages remarquables par la mise en œuvre de règles spécifiques de préservation et de valorisation**
- **Maintenir le niveau de qualité architecturale du bâti ancien et poursuivre sa mise en valeur, y compris en cas de restauration ou transformation des constructions existantes et d'extension**
- **Trouver l'équilibre entre préservation du patrimoine bâti et de ses abords paysagers et possibilités de les faire évoluer afin de répondre à de nouveaux besoins et d'accueillir de nouveaux habitants : ouvrir pour plus de lumière, créer des terrasses... tout en préservant les caractéristiques remarquables de l'architecture ancienne du territoire par une exigence sur la qualité des mises en œuvre**
- **Prendre en compte les spécificités et les qualités du bâti ancien dans les enjeux liés à la transition énergétique**



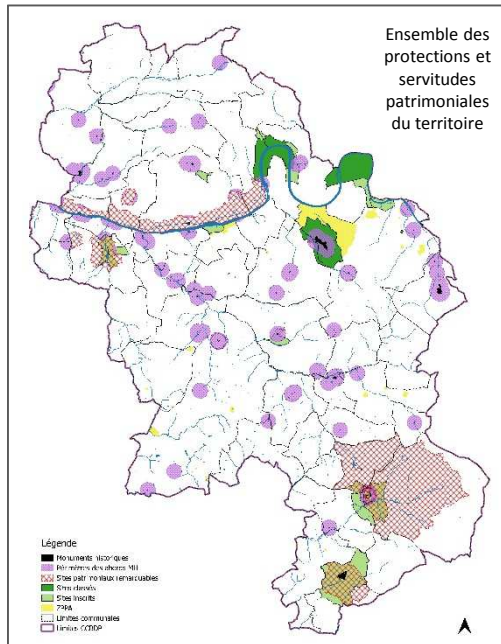
Partie 3 Synthèse du diagnostic

- 130** Monuments historiques
- 4** Sites classés
- 16** Sites inscrits
- 10** Sites patrimoniaux remarquables

La CCBDP présente un très riche patrimoine, comme en témoignent les nombreux monuments historiques classés ou inscrits (parmi lesquels on dénombre 26 châteaux et manoirs, 21 églises, des halles médiévales, des portes fortifiées, des abbayes...) et les 10 SPR dont un PSMV (Montpazier) et une ZPPAUP intercommunale qui court le long du canal de Lalinde. Les sites classés couvrent des ensembles naturels (cingles, falaises, grottes) et les sites inscrits des villages comme Montferrand, Badefols, Lanquais, Biron, ..., soulignant leur grande valeur patrimoniale.



Si le territoire de la CCBDP compte nombre d'éléments protégés par des servitudes, il reste dans les « zones blanches » de très nombreux éléments et ensembles remarquables justifiant d'une attention particulière au titre du patrimoine : villages, manoirs, fermes, chartreuses, maisons de bourg, patrimoine industriel, etc. Le PLUi peut permettre de les prendre en compte et de les préserver.



Site, abords, architecture ; des villages remarquables



Hors les communes déjà couvertes par un SPR, plusieurs bourgs et villages sont particulièrement remarquables : l'inscription dans leur site, la grande qualité de préservation des abords paysagers qui parfois ne présentent aucune constructions récente venant perturber la perception d'ensemble du bourg ancien dans son site, l'intérêt architectural et patrimonial des constructions qui le composent, marqué par un ou deux édifices majeurs (château médiéval, église remarquable) en font des ensembles particulièrement précieux qui doivent être préservés et mis en valeur comme autant de joyaux dans leur écrin. Ce sont par exemple les bourgs de Montferrand-du-Périgord, Cadouin, Saint-Avit-Seigneur, Molières, Monsac, Liorac-sur-Louyre, Couze-et-Saint-Front... Ces bourgs et villages justifient à notre sens d'être protégés dans leur ensemble au titre du patrimoine dans le PLUi afin que des règles spécifiques de préservation et de valorisation leur soient associés.

Des typologies architecturales patrimoniales identitaires



Des formes urbaines historiques

Les bourgs et villages de la CCBDP présentent des formes urbaines particulièrement significatives : les bastides, « villes nouvelles » créées à l'époque médiévale sur un plan régulier orthogonal avec une place carrée centrale, sont les plus représentatives. Elles ont un intérêt particulièrement historique. Les autres bourgs entretiennent un lien étroit avec leur environnement naturel. Ils sont pour la plupart d'entre eux installés en hauteur ou sur les pentes de coteaux, ce qui met aujourd'hui en valeur leur forme d'ensemble et les linéaires de façades anciennes qui les constituent. Visibles de loin, les toitures jouent un rôle majeur dans la qualité de ces perceptions.



Les ensembles bâtis anciens – villes, bourgs, écarts – sont constitués de typologies architecturales qui traduisent le lien entre l'histoire et les usages du territoire : châteaux médiévaux, chartreuse du XVIIe siècle, villas du XIXe, églises et mairies, maisons de bourg... Ces familles architecturales doivent préserver leur lisibilité, même si les constructions changent de destination, afin de mettre en valeur les spécificités patrimoniales de la CCBDP.

Partie 3



Synthèse du diagnostic

Des matériaux et des couleurs identitaires

Une architecture ancienne de grande qualité à préserver et mettre en valeur



La pierre



Le bois



La tuile



L'ardoise

Les matériaux de construction du bâti ancien du territoire sont issus des ressources locales : pierre calcaire, terre, bois, chaux et sable pour les enduits, terre pour les tuiles et les remplissages de pans-de-bois. L'homogénéité des couleurs et des mises en œuvre donnent une grande cohérence aux paysages bâtis à travers les époques et les typologies d'usage. Les façades de pierre dorée, les enduits, les toitures en tuiles offrent à voir des teintes chaudes particulièrement séduisantes. Les toitures sont généralement couvertes en tuiles (plates ou canal), avec ponctuellement de l'ardoise ou de la pierre (lauzes) pour certains édifices particuliers.



Toitures



L'architecture ancienne du territoire est d'une grande élégance. La qualité des formes et des matériaux de toiture, la finesse des détails des façades en pierre aux lucarnes sculptées, aux remarquables épis de faîtage, aux délicats éléments de modénature ou de décor d'enduit font que le moindre petit bâtiment, même rural, prend une valeur patrimoniale par son intérêt architectural. La finesse de cette architecture doit être préservée comme caractère patrimonial identitaire et vecteur d'un cadre de vie de qualité.

Lucarnes



Epis de faîtage

Modénature et détails

L'architecture présente de nombreux détails qui participent de sa qualité par leur finesse d'exécution mais aussi d'une lecture d'ensemble des paysages bâtis en traduisant des époques de construction ou des usages : pigeonnier en façade, décors (génoise, corniche, mouluration...), dates, etc. expriment la qualité patrimoniale des constructions anciennes.



Parfois une « sur-restauration »



Certaines constructions semblent parfois « sur-restaurées », c'est-à-dire que les caractéristiques architecturales traditionnelles sont surexprimées dans une vision trop figée du patrimoine ou rigidifiées par des interventions trop drastiques. Celui-ci perd alors de sa lisibilité et de son authenticité. Néanmoins ces restaurations permettent de conserver le bâti ancien et l'ensemble, souvent bien entretenu, n'en garde pas moins du charme.

Données : Travail de terrain Katgo Sud





Merci de votre attention