

COMMUNE DE PESSAC-SUR-DORDOGNE



PLAN LOCAL D'URBANISME



3.0 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
19/12/2017	06/10/2021 en Conseil Communautaire	15/04/2022 en Conseil Communautaire	09/12/2022 en Conseil Communautaire

SOMMAIRE



Préambule	p. 3
I. Présentation générale du contexte du bourg	p. 4
II. OAP Sectorielle 1 – Ilot des Tisserands	p. 6
1. Présentation du site	
2. Principes d'aménagements applicables à la zone	
3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter	
4. Exemple d'aménagement possible du site	
III. OAP Sectorielle 2 – Ilot des Charrons	p. 10
1. Présentation du site	
2. Principes d'aménagements applicables à la zone	
3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter	
4. Exemple d'aménagement possible du site	
IV. OAP Thématique – Patrimoine et Trame Verte et Bleue	p.14
1. Présentation et enjeux	
2. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter	
3. Principes applicables à la zone	

Localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



Préambule



La commune de Pessac-sur-Dordogne a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR. Ses ambitions se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de trois orientations :

- PROPOSER UN MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE ET PRESERVANT LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DU BOURG ET DES HAMEAUX HISTORIQUES en polarisant le développement urbain communal sur le bourg historique pour créer une centralité urbaine et valoriser son patrimoine, en maîtrisant le développement des hameaux, ainsi qu'en réduisant la consommation foncière.
- PRESERVER L'IDENTITE RURALE ET LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE en s'appuyant sur les continuités écologiques, en valorisant le paysage et le patrimoine, en confortant la dynamique agricole et économique.
- MAITRISER LES RISQUES ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies ci-dessous doivent être cohérentes avec le PADD conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la traduction opérationnelle de la volonté politique communale exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles entretiennent un rapport de cohérence avec celui-ci.

Les principes d'aménagement et les prescriptions, écrites et graphiques, de ces OAP sont opposables aux opérations de construction, d'extension, d'annexe et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

I – Présentation générale du contexte du bourg

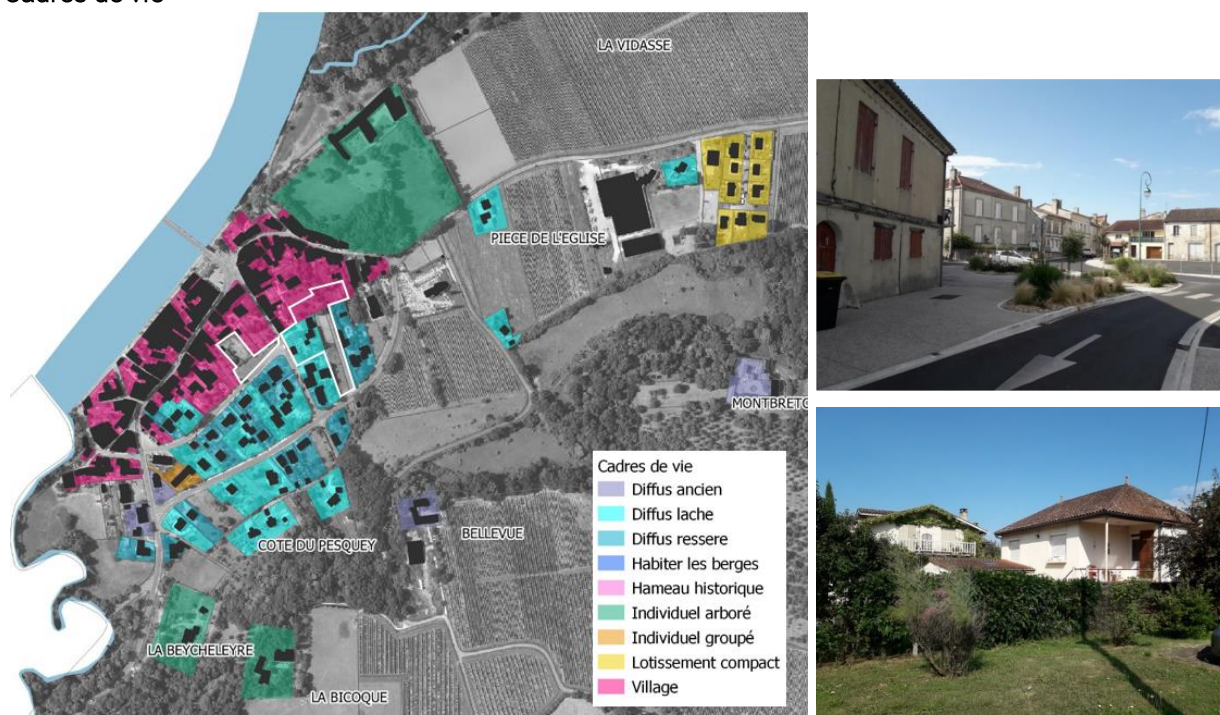


Le bourg de Pessac-sur-Dordogne est constitué d'un noyau historique, très dense pour le territoire du Castillonnais, qui s'est développé le long de la Grand Rue et de nombreux axes secondaires (rues, passages ou venelles), dont la plupart permet de relier les quais depuis l'axe principal en proposant parfois des perspectives intéressantes sur la Dordogne.

Les constructions récentes se sont faites dans l'épaisseur du bourg historique, de part et d'autre des « voies nouvellement créées » en parallèle de la Grand Rue : les rues des Tisserands et des Jardiniers (RD 130) ou encore le chemin des Vergers. A noter que peu de constructions ont été réalisées sur la rive Nord de la rue des Tisserands, partie au contact avec les fonds de parcelles du bâti de la Grand Rue : il reste encore parfois des espaces en herbe à vocation agricole, notamment le site de l'OAP 1.

Par ailleurs, l'urbanisation de la commune s'est réalisée par juxtaposition de tissus urbains différents (village, diffus, etc.) sans transitions et sans liens entre ces typologies. Ce mode de production a laissé des vides (espaces libres de constructions) ou partiellement construits, des espaces desservis par les voies ou enclavés. Entre les rues des Charrons, de l'Ecole et de l'Eglise persiste un secteur plus ou moins imperméabilisé et construit concernant le site de l'OAP 2.

Cadres de vie



A travers ce nouveau PLU, le caractère stratégique du bourg est réaffirmé et doit être conforté en intégrant sa capacité à pérenniser les différentes vocations présentes dans cette centralité.

Le bourg bénéficie d'un positionnement sur des axes stratégiques du territoire intercommunal : la RD 18 et la RD 130. Il concentre, d'ores et déjà, l'ensemble des fonctions urbaines présentes sur la commune : équipements et espaces publics, activités économiques (dont commerces de proximité et restauration) et habitations.

Enfin, les espaces publics, parfois aménagés et souvent complétés par des poches de stationnement réparties sur l'ensemble du bourg, constituent le préalable à une réorganisation globale des espaces publics (cf. 1^{ère} partie 5.1.2 du rapport de présentation).

Espaces et équipement publics du bourg



Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles devraient contribuer à renforcer l'urbanité du bourg de Pessac-sur-Dordogne, à irriguer le tissu urbain mais aussi à produire des formes urbaines et architecturales de transitions entre deux cadres de vie.



II – OAP Sectorielle 1 - Ilot des Tisserands



II-1 Présentation du site

Pessac-sur-Dordogne dispose d'un espace libre de toutes constructions, en cœur de bourg. Il se localise entre le tissu urbain du village historique et les développements pavillonnaires récents, plus ou moins resserrés. Le site est desservi de part et d'autre par la Grand Rue et par la rue des Tisserands. Le site retenu était déjà classé en zone urbaine dans le précédent PLU puisqu'il bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires, notamment de l'assainissement collectif.

A travers ce nouveau PLU, le caractère stratégique de ce site est affirmé. Classée en zone UAP1, sa surface totale est de l'ordre de **0,2 hectare**, située dans le prolongement d'un espace public constitué autour de la mairie, déjà partiellement aménagé à ce jour.

Photo aérienne et vues du site



II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

Le secteur couvert par l'OAP n'est que partiellement réglementé dans le règlement du PLU. Seules les règles particulières édictées aux 1.1 (affectation des sols) 2.1.2 (dispositions particulières) 2.2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions) et section 3 (équipements et réseaux) dans le règlement écrit s'appliquent au sous-secteur UAP1. **Toutefois, la conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la zone UAP1 est une condition préalable à son urbanisation.**

Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes définis ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

ORIENTATION 1 : Accueillir un programme de logements confortant la vocation d'accueil du bourg

- **Renforcer l'offre d'habitat diversifiée** dans la centralité en produisant un minimum 3 logements.

ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines prolongeant la structure historique du bourg

- **Constituer un tissu urbain permettant d'assurer une transition douce entre le tissu historique du bourg et le tissu pavillonnaire lâche** caractérisant les constructions présentes le long de la rue des Tisserands.
- **Permettre le développement d'une opération qui s'insère dans son contexte urbain** en respectant la cohérence observée dans les alentours afin de ne pas rompre avec l'existant : une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.
- **Produire des formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg en :**
 - S'inspirant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et en reprenant les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures) ou en proposant un parti pris architectural innovant.
 - Privilégiant la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles en rez-de-chaussée ou avec un étage, potentiellement groupées. L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder 7 mètres, soit R + 1. Les nouveaux programmes bâtis devront s'implanter avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à la rue des Tisserands. En cas de retrait, le jardinet situé à l'avant devra comporter au moins 60% d'espace plantés et une clôture en limite de voie, assurant la continuité de l'alignement-;
 - Garantissant un traitement homogène avec l'aspect de la construction principale des autres éléments bâtis (clôture, dépendances, annexes...).

ORIENTATION 3 : Créer un maillage de voies et permettre le développement d'espaces publics sécurisés

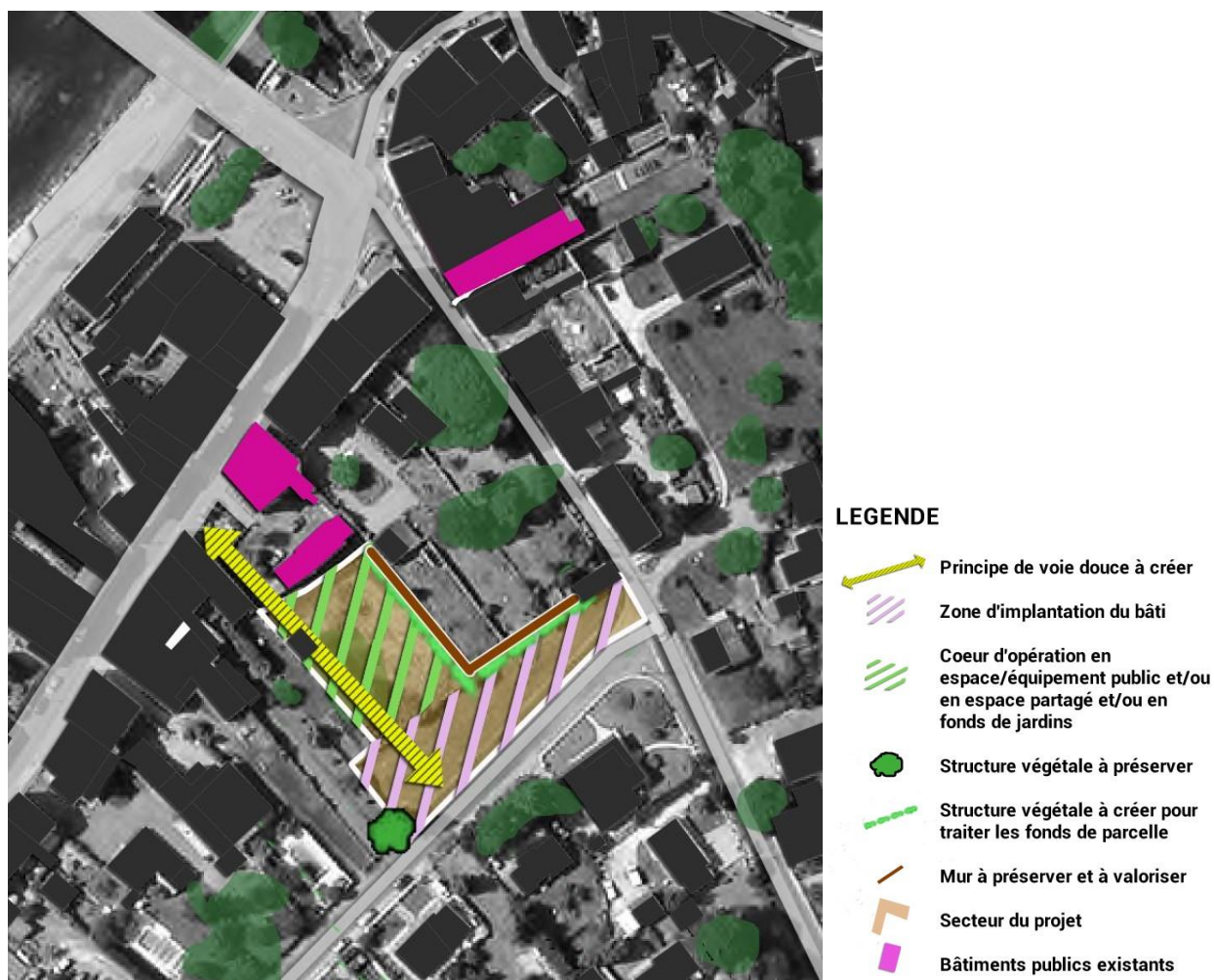
- **Créer une voie traversante connectée aux voiries existantes**, qui relie la Grand Rue à la rue des Tisserands, comme le précise le schéma d'aménagement. Elle sera être entièrement dédiée aux mobilités actives (cheminement piétons ou cycles) et elle devra s'assurer de la préservation de l'intimité des jardins de l'opération de logements.
- **Mutualiser éventuellement les accès et le stationnement** afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voiries et l'offre de stationnement, notamment dans le cas d'une opération groupée.

- Accompagner l'urbanisation du site par l'aménagement d'un espace public ou d'un espace partagé en cœur d'opération ou de fond de jardins peu imperméabilisés.

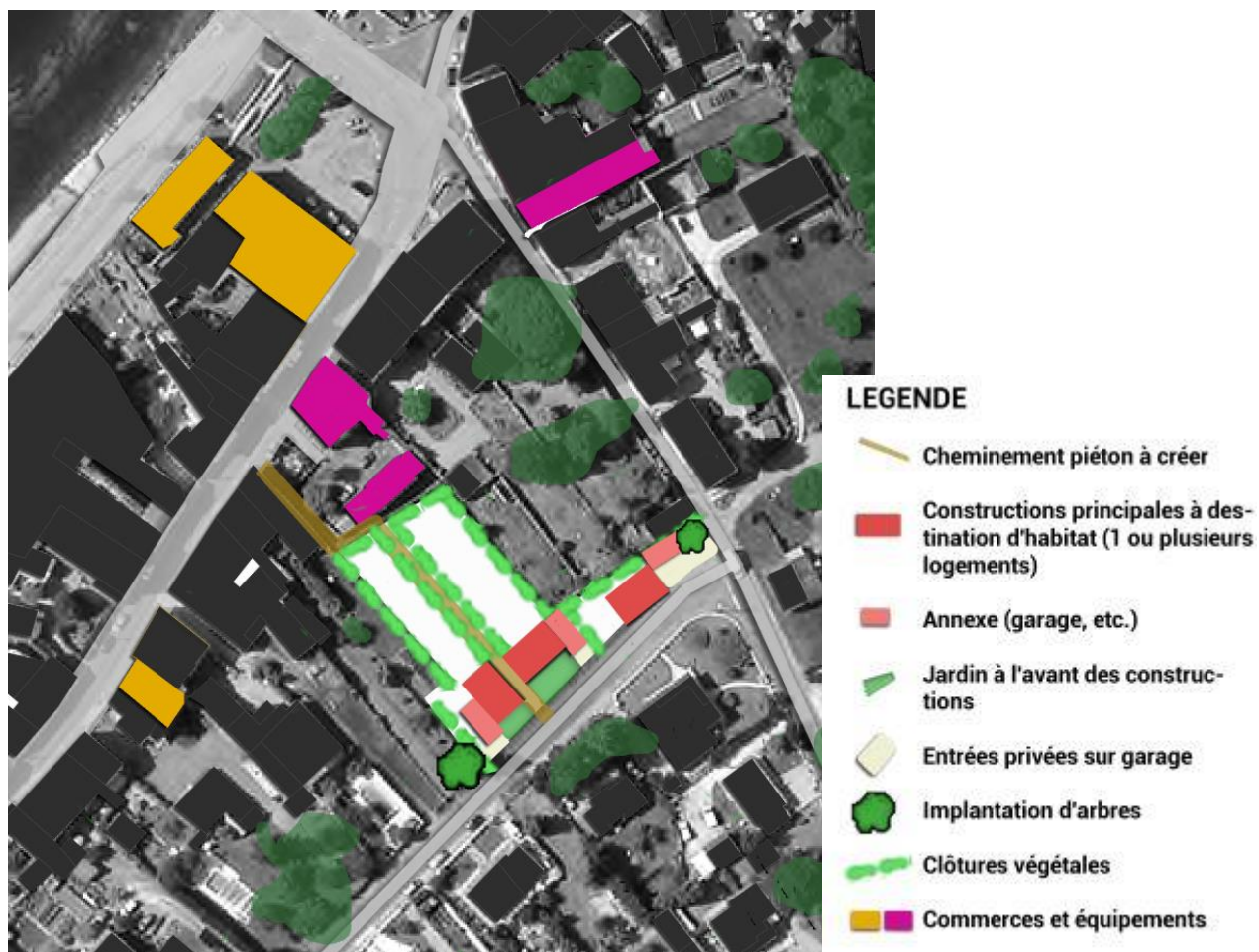
ORIENTATION 4 : Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur

- Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle par la végétalisation des espaces privatifs, l'utilisation de revêtements poreux ou l'imposition de l'infiltration sur les parcelles.
- Traiter les lisières de l'opération en :
 - Préservant les arbres et structures végétales existants, localisés sur le schéma d'aménagement suivant, au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Protégeant les murs en pierre existants et en les associant à des structures végétales sur les marges du site pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les constructions existantes.
- Traiter les clôtures de manière harmonieuse avec les clôtures présentes dans le bourg.

II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



II-4 Exemple d'aménagement possible du site



Exemple de clôture pour protéger l'intimité des jardins depuis le cheminement piéton



III – OAP Sectorielle 2 - Ilot des Charrons



II-1 Présentation du site

Pessac-sur-Dordogne dispose d'un espace urbain au cœur d'ilot du bourg historique. Il est composé d'un espace libre, de fonds de jardins, d'équipements sportifs (tennis et petit fronton) et de parcelles déjà construites. Il se localise entre le tissu urbain du village historique et les développements pavillonnaires récents, plus ou moins resserrés. Le site est desservi de part et d'autre par la rue des Charrons et par la rue de l'Eglise. Le site retenu était déjà classé en zone urbaine dans le précédent PLU puisqu'il bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires, notamment de l'assainissement collectif.

A travers ce nouveau PLU, le caractère stratégique de ce site est affirmé. Classé en zone UAP2, sa surface totale est de l'ordre de **0,7 hectare**. Le site est destiné à accueillir des logements en phase 1 et 2 sur respectivement 0,15 ha et 0,2 ha. En phase 3, le site de 0,35 hectare occupé par un espace sportif (terrain de tennis et fronton) et des terrains déjà bâtis, est destiné à être totalement ou partiellement recomposé.

Photo aérienne et vues du site



II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

Le secteur couvert par l'OAP n'est que partiellement réglementé dans le règlement du PLU. Seules les règles particulières édictées aux 1.1 (affectation des sols) 2.1.2 (dispositions particulières) 2.2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions) et section 3 (équipements et réseaux) dans le règlement écrit s'appliquent au sous-secteur UAP2. **La conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de chaque phase de la zone UAP2 est une condition préalable à son urbanisation.** Toutefois, les bâtiments présents dans l'OAP peuvent faire l'objet d'une remise en état. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de la voie de bouclage.

Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes définis ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

ORIENTATION 1 : Accueillir un programme de logements confortant la vocation d'accueil du bourg

- **Renforcer l'offre d'habitat diversifiée** dans la centralité en produisant des logements avec un phasage dans le temps :
 - Phase 1 : un minimum de 2 logements ;
 - Phase 2 : un minimum de 3 logements.

ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines prolongeant la structure historique du bourg

- **Constituer un tissu urbain permettant d'assurer une transition douce entre le tissu historique du bourg et le tissu pavillonnaire plus ou moins lâche** caractérisant les constructions présentes le long des rues de Charrons et de l'Eglise.
- **Recomposer un secteur bâti** marquant la rue des Charrons et le cœur d'îlot.
- **Permettre le développement d'une opération qui s'insère dans son contexte urbain** en respectant la cohérence observée dans les alentours afin de ne pas rompre avec l'existant : une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.
- **Produire des formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg en :**
 - S'inspirant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et en reprenant les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures) ou en s'appuyant sur les caractéristiques architecturales des bâtiments de stockage à pans de bois présents sur la marge Ouest du site ou en proposant un parti pris architectural innovant.
 - Privilégiant la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles en rez-de-chaussée ou avec un étage, potentiellement groupées. L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder 7 mètres, soit R + 1. Les nouveaux programmes bâtis devront s'implanter soit en léger retrait par rapport à l'emprise publique (de 3 à 5 mètres) soit à l'alignement imposé sur la voirie pour structurer les nouveaux espaces publics. En cas de retrait, le jardinot situé à l'avant devra comporter au moins 60% d'espace plantés et une clôture en limite de voie, assurant la continuité de l'alignement ;
 - Garantissant un traitement homogène avec l'aspect de la construction principale des autres éléments bâtis (clôture, dépendances, annexes...).

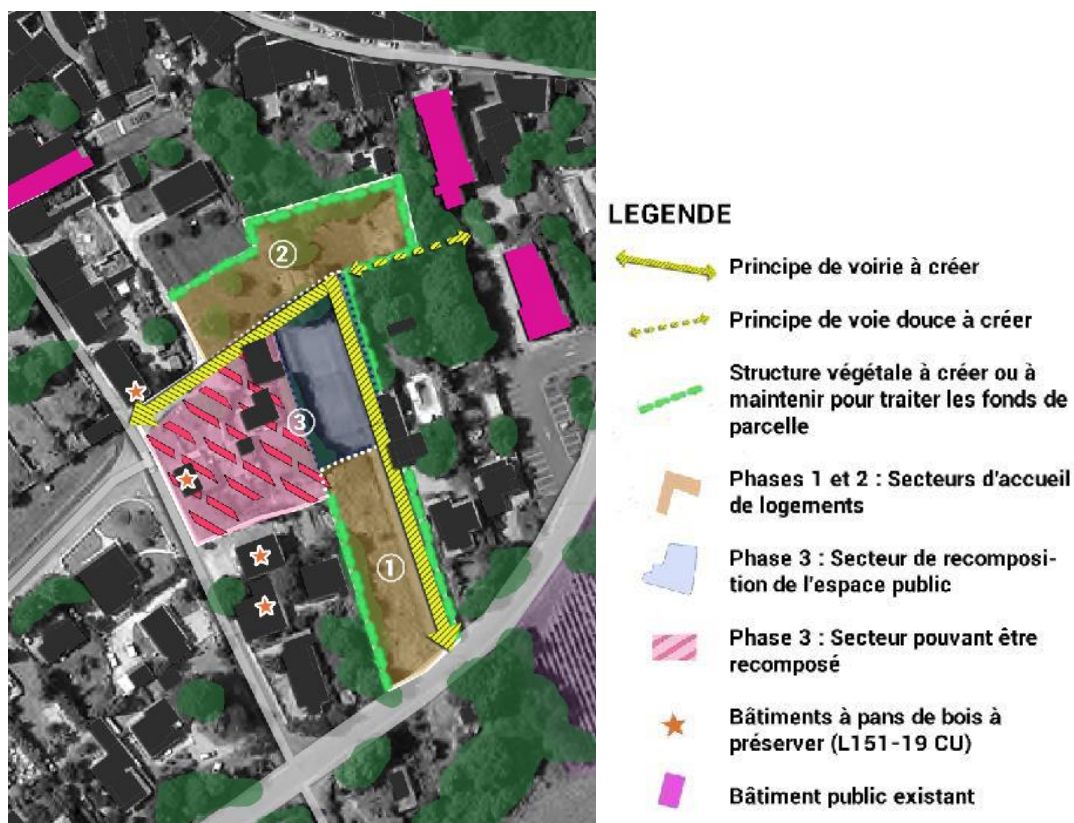
ORIENTATION 3 : Créer un maillage de voies et permettre le développement d'espaces publics sécurisés

- Créer un bouclage de voie pour connecter le cœur de l'opération aux voiries existantes, qui relie la rue des Charrons à la rue de l'Eglise, comme le précise le schéma d'aménagement. Elle devra intégrer des espaces dédiés aux mobilités douces (piétons ou cycles). Elle sera complétée par un cheminement doux permettant de relier le cœur de l'opération à l'école et au foyer communal.
- Mutualiser éventuellement les accès et le stationnement afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voiries et l'offre de stationnement, notamment dans le cas d'une opération groupée.
- Accompagner l'urbanisation du site par l'aménagement de l'espace public en :
 - Requalifiant le plateau des équipements publics existants autour du terrain de tennis et du fronton en conciliant impératifs d'usages multifonctionnels et exigences en matière de sécurité, d'esthétique, de qualité d'ambiance et de développement durable ;
 - Prévoyant l'enfouissement des réseaux.

ORIENTATION 4 : Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur

- Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle par la végétalisation des espaces privatifs, l'utilisation de revêtements poreux ou l'imposition de l'infiltration sur les parcelles.
- Traiter les lisières de l'opération en préservant les arbres et structures végétales existants, localisés sur le schéma d'aménagement suivant, au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Traiter les clôtures de manière harmonieuse avec les clôtures présentes dans le bourg.

II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



II-4 Exemple d'aménagement possible du site



LEGENDE

- | | |
|--|------------------------------------|
| Principe de voirie à créer | Annexe (garage, etc.) |
| Cheminement piéton à créer | Jardin à l'avant des constructions |
| Places de stationnement sur voirie à créer | Entrées privées sur garage |
| Constructions principales à destination d'habitat (1 ou plusieurs logements) | Clôtures végétales |
| Implantation d'arbres | Bâti existant réhabilité |
| | Commerces et équipements |

IV – OAP Thématique – Patrimoine et Trame Verte et Bleue



IV-1 Présentation et enjeux

Définition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique

Elle définit les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

Elle peut :

- Décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local.
- Donner une cohérence à toutes les formes d'aménagements engagés sur le territoire de la collectivité.
- Définir une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs (quels que soient les thèmes abordés) et, éventuellement, en donnant des échéances. Elle doit toutefois permettre une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elle ne saurait donc prendre uniquement la forme d'éléments d'explicitation ou encore de simples recommandations.

Enjeux de l'OAP thématique

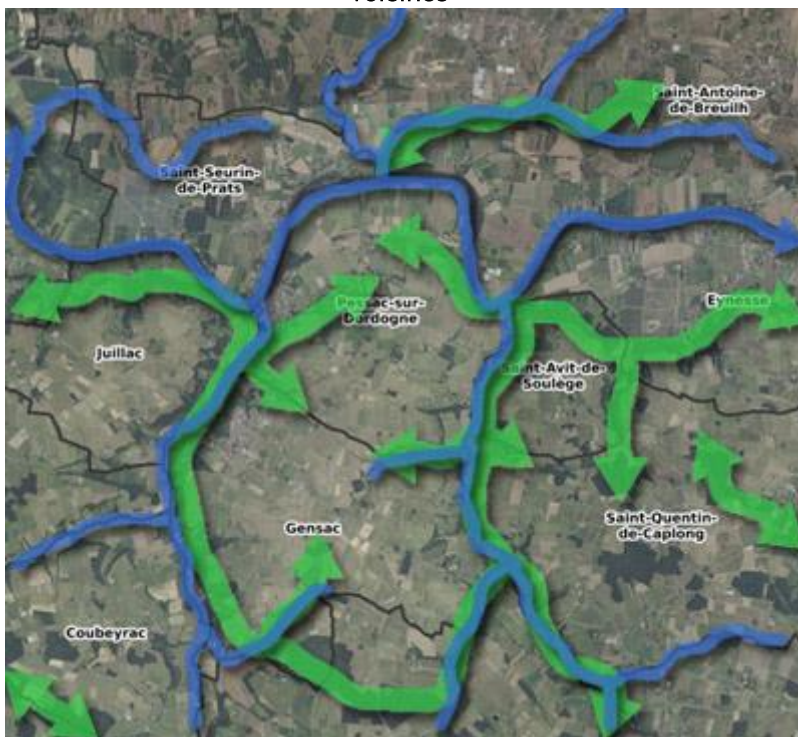
Le SCoT du Grand Libournais ne définit pas de cœur de biodiversité majeur excepté la Vallée de Dordogne. Pour autant, Pessac-sur-Dordogne dispose de nombreux atouts environnementaux à protéger et à valoriser, qu'il s'agit de considérer dans sa continuité avec les communes voisines.

Par ailleurs, la commune présente une richesse patrimoniale remarquable : deux Monuments Historiques, un bourg et des hameaux patrimoniaux, un bâti isolé de qualité et de nombreux éléments du patrimoine culturel.

Pessac-sur-Dordogne se caractérise donc par une richesse paysagère remarquable, entre ambiance agricole, naturelle (forte présence de l'eau et du végétal), bâti de qualité, vues et perspectives sur le territoire.

Cette OAP vise à ce que les futurs projets intègrent les enjeux de préservation du patrimoine, de qualité environnementale et paysagère.

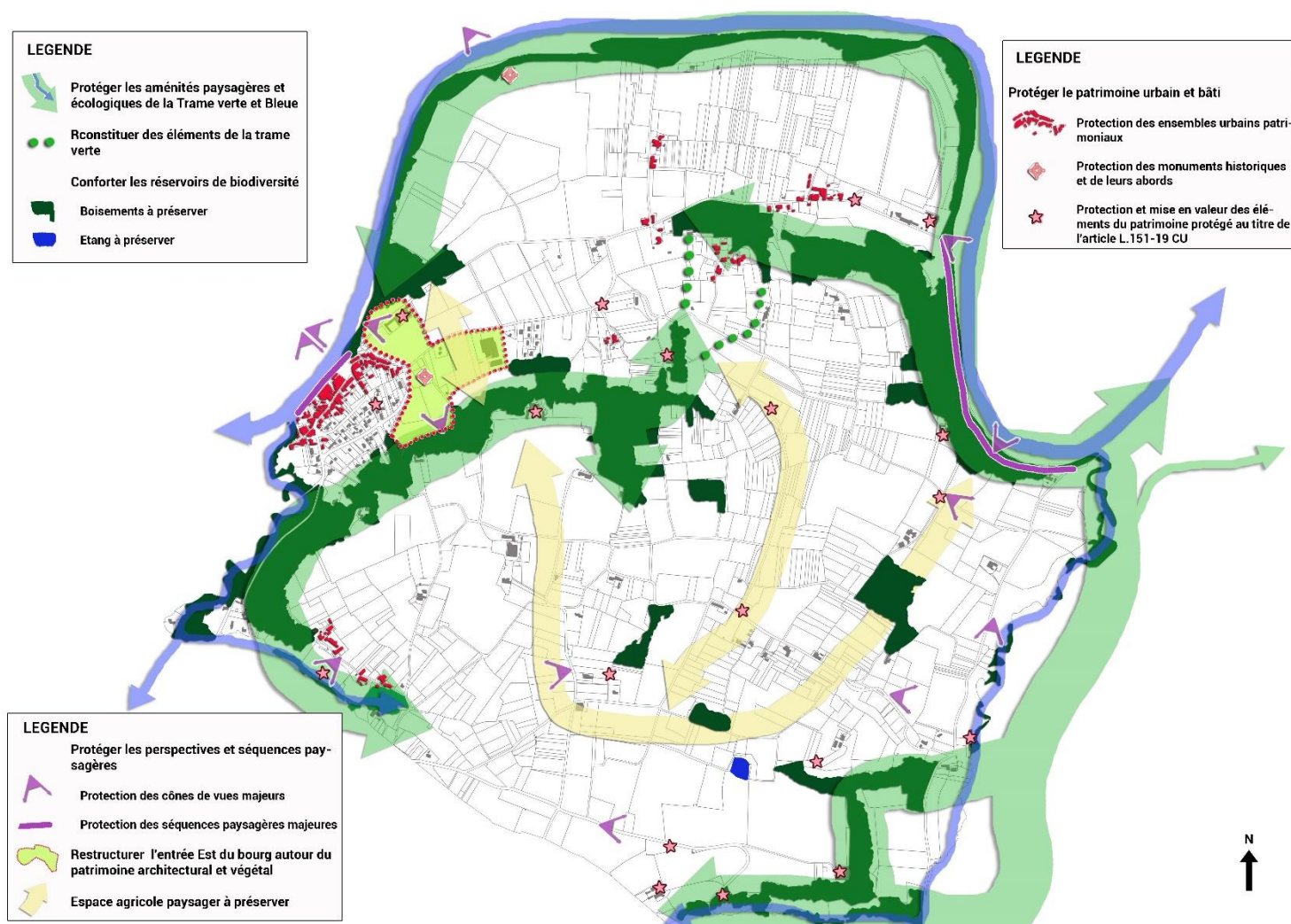
Photo aérienne et continuités écologiques avec les communes voisines



Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue vise à :

- Préserver et développer la richesse végétale, notamment en lien avec la lutte contre le changement climatique, mais aussi permettre la réalisation de continuités écologiques à une échelle plus globale ;
- Préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale constituée d'ensembles urbains remarquables, de bâtiments notables et d'éléments du petit patrimoine emblématique du territoire communal ;
- Préserver les séquences paysagères et panoramas majeurs contribuant à l'image du cadre de vie de Pessac-sur-Dordogne.

IV-2 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



IV-3 Principes d'aménagements applicables à la zone

Protéger les aménités paysagères et écologiques de la Trame Verte et Bleue

Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont des corridors écologiques favorisant les déplacements de la faune mais aussi le maintien et le développement de la flore caractérisant ces milieux.

De plus, les boisements et les éléments en eaux constituent des réservoirs de biodiversité et sont reconnus pour leur intérêt écologique. Toutefois, certains secteurs sont déjà marqués par la présence de constructions ou aménagements pouvant altérer les fonctionnalités de ces espaces.

Les nouvelles constructions situées dans ces secteurs ne devront pas compromettre leur intégrité et leur qualité. Dans le même sens, des aménagements plus vertueux écologiquement devront être envisagés dans ces secteurs.

Végétation des berges de la Dordogne, et boisement de coteau



Reconstituer les éléments de la trame verte

La Trame Verte, composée de boisements, de prairies ou encore de parcs privés arborés, est interrompue entre Labarthe et La Corrégie pour laisser place à un espace agricole ouvert, composé de prairie et de vignes. Toutefois, quelques haies ou arbres isolés résistent.

Les structures végétales de type haie bocagères ou arbres isolés devront être maintenues et développées pour favoriser le déplacement des espèces dans des milieux plus ouverts, dédiés à l'exploitation agricole, et contribuer à la régénération de la continuité écologique entre les deux ensembles des coteaux boisés de Labarthe/Guillemat, au Sud, et des jardins arborés et coteaux arborés de La Corrégie au Nord.

Zoom corridor à reconstituer et photo aérienne



Conforter le végétal

La plupart des boisements et les éléments en eaux sont intégrés à la Trame Verte et Bleue. Toutefois, certains ensembles boisés, ceux du Restaurat ou du Soulet notamment, ou encore l'étang de la Roquette sont présent dans l'espace agricole du plateau calcaire. Pour autant, ils constituent également des réservoirs de biodiversité et présentent donc un intérêt écologique.

Ces éléments naturels devront être protégés. Ils pourront constituer des points d'appui pour la création d'une future trame en pas japonais permettant de relier les éléments de la Trame Verte et Bleue entre Maupile et La Roquette.

Zoom sur les réservoirs de biodiversité à maintenir et photo aérienne



Vue vers l'étang depuis la route du Moulin de Barbey



Protéger le patrimoine urbain et bâti

Pessac-sur-Dordogne se caractérise par sa richesse patrimoniale constituée d'ensembles urbains remarquables, comme le bourg et les hameaux de Durège ou La Corrégie notamment, de bâtiments notables, comme les Châteaux de Ribebon, Montbreton ou encore de Vidasse, mais aussi de nombreux éléments du petit patrimoine emblématique du territoire communal tels que des croix de chemins, cabanes de vignes, moulins, lavoirs, kiosque mauresque, etc. Ces derniers éléments sont soit intégrés dans les ensembles urbains historiques soit dispersés dans le territoire rural de la commune.

Les ensembles urbains patrimoniaux

Dans les « ensembles urbains patrimoniaux », tout projet devra traiter d'insertion urbaine et paysagère, du respect de l'architecture observée (gabarit, matériaux, etc.) et de la connaissance des abords du projet. Le projet devra tenir compte des éléments suivants :

→ Connaître l'existant (tissu urbain et architecture locale) pour accompagner les futurs projets

Un inventaire des éléments caractéristiques du bourg et des hameaux historiques, a été réalisé dans le rapport de présentation, en vue de sa protection et de sa mise en valeur : places, rues, ruelles et venelles, maisons caractéristiques, éléments architectoniques, etc...

De cette analyse découleront des principes de distribution du bâti à respecter dans le projet : rapport à la rue, densité, position, cour intérieure, jardin, dépendances, etc...

→ Insertion dans le tissu urbain existant

Dans le bourg historique, l'organisation autour de la Grand Rue ne devra pas être altéré (le front urbain devra être préservé) et sa lecture devra en être facilitée dans le paysage urbain (rythme des façades et des pignons, alignements, ...).

Les fonds arrières du bâti donnant sur la Grand Rue devront s'assurer de la transition avec le bâti plus pavillonnaire de la rue des Tisserands. De même, les fonds de jardins de la rue de l'Ecole devront être préservés dans le caractère naturel et boisé afin de souligner l'enveloppe bâtie.

Les fonds de jardin donnant sur les quais de la Dordogne devront préserver leur aspect naturel en évitant les décaissements et l'imperméabilisation des sols.

La lisière de l'église doit être lisible et les covisibilités préservées.

Les murets de clôture devront être maintenus et entretenus, notamment en maîtrisant la végétation.

Dans les hameaux patrimoniaux, les fonds de jardins souvent à l'interface avec les espaces agricoles devront être préservés dans le caractère naturel et boisé afin de souligner l'enveloppe bâtie. Les murets de clôture devront être maintenus et entretenus, notamment en maîtrisant la végétation.

→ Respect du gabarit des constructions

Les nouvelles constructions et opérations sur l'existant devront respecter les gabarits traditionnels des constructions existantes dans ces ensembles urbains :

- Les hauteurs, le type de toiture, l'orientation des faîtes, ...,
- Les proportions des vides et des pleins, ainsi que les proportions habituelles des baies.
- La composition des façades et des éléments la soulignant (angles, bandeaux etc...).

Respecter les covisibilités vers l'église et inversement depuis le monument historique.

→ Respect des matériaux traditionnels et des couleurs

L'emploi de matériaux traditionnels et caractéristiques du bourg de Pessac-sur-Dordogne devra être favorisé, notamment la pierre naturelle locale, les tuiles, etc...

→ Mise en valeur des espaces publics

L'aménagement des espaces publics devra être réalisé dans l'objectif de favoriser l'animation du centre bourg, la circulation, notamment des piétons, les stationnements, ...

Cela passera notamment par la préservation de l'esprit de l'esthétique des devantures des commerces et par une mise en valeur des venelles et passages, privés ou publics, entre la Grande Rue et les Quais de la Dordogne. Une attention particulière sera portée dans ces venelles et passages sur le traitement des sols (sols perméables) mais aussi sur le traitement approprié et qualitatif des clôtures.

Photo aérienne d'une partie de l'ensemble urbain patrimonial du bourg, entre la Place du Pont et l'église Saint Vincent, Monument Historique inscrit ; Zoom dans l'OAP



Le patrimoine bâti protégé au titre du L151-19 CU

L'église Saint-Vincent et le Manoir de La Bernède sont protégés au titre des Monuments Historiques. Le PLU a réalisé un inventaire complémentaire sur le patrimoine non protégé : cela concerne les édifices de caractère (châteaux, maisons, moulins à eau), les édifices culturels (temple), les édifices agricoles et industriels (cabanes de vigne, bâtiments de stockage à pans de bois) et le petit patrimoine (kiosques, croix, lavoirs, etc.). Ils ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les projets urbains situés à proximité de ces éléments veilleront à ne pas affecter la qualité paysagère et culturelle liées à leur présence. Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir les cônes de vue associés à ces éléments de patrimoine.

Protéger les perspectives et séquences paysagères

Pessac-sur-Dordogne dispose de nombreuses vues emblématiques de son territoire qu'il convient de préserver et de valoriser, notamment autour du centre bourg.

Perspectives paysagères autour du centre bourg



Vue depuis le coteau sur l'église et le bourg



Séquences paysagères majeures depuis la RD 130 sur la vallée de la Dordogne et le coteau boisé, depuis la rive Nord de la Dordogne sur les quais



Les aménagements proposés devront tenir compte des perspectives et des séquences paysagères majeures inscrites dans le schéma d'aménagement, ne pas les altérer mais plutôt les valoriser. Dans le même sens, les constructions nouvelles et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, etc.) devront garantir leur insertion paysagère s'ils sont visibles depuis ces points de vue.

Restructurer l'entrée de bourg

Depuis le Nord-Est par la RD130, le paysage s'ouvre mais la lecture de l'entrée de bourg reste difficile du fait de la présence d'éléments antinomiques : le parc arboré du château de Vidasse, un espace agricole

de la plaine ponctué d'une construction individuelle, l'église Saint-Vincent et son cimetière inscrits dans un contexte agro-viticole de bas de coteau boisé, au « bout » du bourg historique.

Sur cet espace, ces divers éléments caractéristiques de Pessac-sur-Dordogne devront être conservés et mis en valeur dans le cadre d'un projet ou d'un aménagement. De plus, le bâtiment de l'USTOM devra s'insérer dans le paysage d'entrée de bourg par un traitement végétal des lisières Ouest et Nord (cf. schéma ci-dessous)

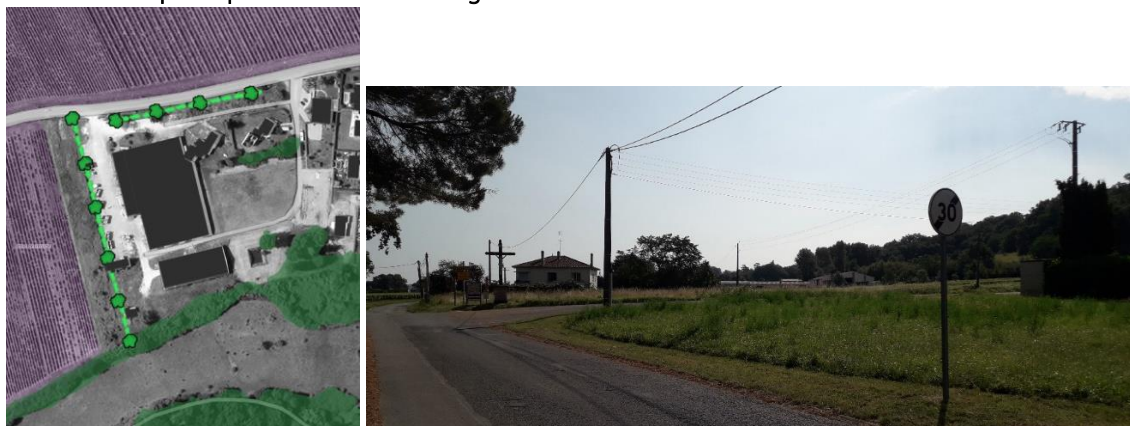
Zoom sur « Restructurer l'entrée de bourg Est autour du patrimoine architectural et végétal » et vues sur l'église depuis la RD 130



Vues sur les vignes à côté de l'église soulignée par la prairie et le coteau boisé



Schéma des principes des lisières à végétaliser et vue sur l'USTOM



Espace agricole paysager à préserver

Les espaces à vocation agricole, souvent occupés par des vignes, forgent l'identité de la commune. Certains d'entre eux sont implantés en léger contrebas d'une ligne de crête, formant les points hauts de la commune. L'implantation de bâtiments aurait un effet désastreux sur le paysage agricole.

Ces espaces ne pourront donc pas accueillir de constructions nouvelles, même à vocation agricole. Leur sanctuarisation permettra de préserver les nombreuses perspectives imprenables qu'ils offrent sur le territoire agricole, sur des ensembles urbains remarquables (bourg historique de Gensac) ou des vallées paysagères encadrées par des coteaux boisés (Dordogne et la Soulège).

Vues depuis le haut du coteau vers la Vallée de la Soulège, depuis Baudet vers Gensac ou sur les pentes viticoles vers Gréal

