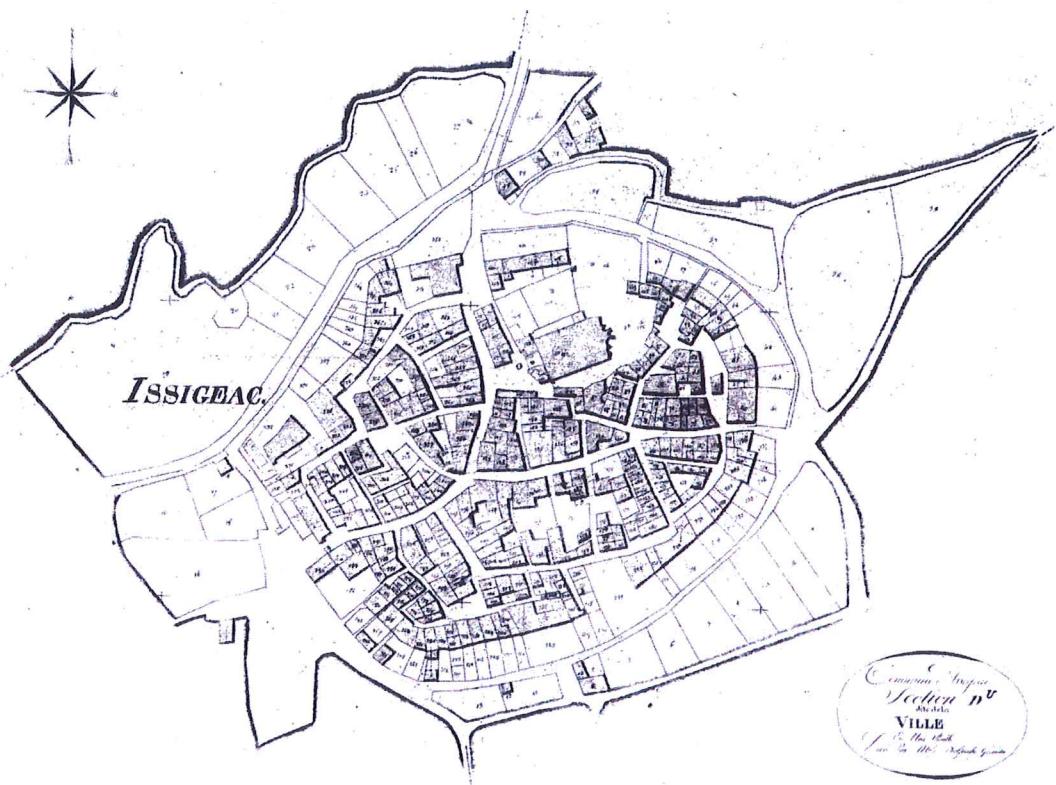


Commune d'Issigeac

Zone de Protection
du Patrimoine
Architectural
Urbain
et Paysager



Ve pour être annexé
à l'Arrêté du Maire
du 03 JUN 2010 :

Rapport de Présentation

RP

Jean-Claude CASTAGNER
Maire, Conseiller Général d'Issigeac



Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne
ArchiStudio s.a.r.l. d'architecture et urbanisme
Fabien CHARLOT paysagiste dplg

Mai 2010

Commune d'Issigeac
Zone de Protection du Patrimoine
Architectural
Urbain
et Paysager

Rapport de Présentation

Sommaire

Préambule p.5

Objet de la ZPPAUP – Principes
Procédure de révision de la ZPPAUP d'Issigeac
Composition du Document
Périmètres de Protection actuels
Adapter l'outil de protection existant
Rappel des Objectifs de la ZPPAUP

A – Contexte et Site p.9

Une dynamique basée sur le patrimoine
Situation, Territoire communal
Dans un contexte patrimonial attractif : Gérer un nécessaire développement contemporain
Le paysage dans la démarche ZPPAUP : permanences et évolutions

B – Diagnostic Territorial et Paysager p.13

Préserver la structure et les qualités du territoire
Situation
Relief et Géologie
Hydrogéologie
Espaces naturels réglementés

Occupation des Sols : Les grandes entités paysagères
Les boisements
Les paysages des plaines céréalières
Evolution du paysage

Analyse qualitative et patrimoniale du paysage
La Croix de l'Orme
Les Bout du Monde et les Granges
La Grangette
La Loge du Prévôt

C – Diagnostic Urbain p.31

Les grandes phases de structuration du site
Deux formes urbaines : Complémentarités et Contradictions
Encadrer les tendances actuelles du développement
Synthèse : Enjeux de protection en matière d'urbanisme

D – Patrimoine Architectural p.47

Une mixité de typologies architecturales : témoins de la sédimentation
Les maisons à pans de bois
Les édifices de pierre
Monuments et Bâtiments remarquables à protéger
Synthèse : Enjeux de protection en matière de patrimoine architectural

E - Axes de Protection : p.65

La protection des témoins de l'histoire d'Issigeac

La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien groupé :
Bourg médiéval et extensions XIXème
La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien isolé :
Fermes et Domaines

La préservation de la qualité architecturale des immeubles
et intégration des constructions neuves

Intégration des Extensions urbaines et Constructions neuves
au paysage urbain ancien

Le paysage naturel de la Vallée de la Banège, des plateaux et côteaux d'Issigeac

Principe de Zonage

Annexes : p.73

Bibliographie
Liste des entités archéologiques repérées sur la carte des Gisements archéologiques
Fouilles archéologiques – Cartographie des Vestiges trouvés en 1994 et repérage
photographique
Carte DIREN des Sites Inscrits, Monuments Historiques et Sites Naturels
Liste SDAP 24 des immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments
historiques et sur les sites

Janvier 2010

ZPPAUP d'Issigeac

Présentation de la démarche

Objet de la ZPPAUP d'Issigeac - Principes

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager d'Issigeac a pour objet la protection et la mise en valeur :

- des monuments protégés au titre des monuments historiques en vertu de la loi du 31 décembre 1913,
- des immeubles non protégés au titre des monuments historiques mais ayant une qualité propre architecturale ou historique,
- des espaces naturels remarquables,
- des ensembles urbains homogènes et représentatifs de l'histoire de la commune d'Issigeac.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique, définie en application de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 modifiée le 8 janvier 1993.

Elle suspend les effets :

- des sites inscrits définis en application de la loi du 31 mai 1930,
- des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 (communément appelés rayon de 500 m de protection des monuments historiques).

Procédure de révision de la ZPPAUP d'Issigeac

ZPPAUP Existante

La ZPPAUP existante dont la mise à l'étude a été demandée lors du Conseil Municipal du 17 novembre 1989, a été officiellement créée en 1994 par arrêté préfectoral.

Aujourd'hui : Révision de la ZPPAUP et création d'une ZPPAUP

Par délibération du 15 Mars 2006, la Commune d'Issigeac a demandé la révision de la ZPPAUP sur son territoire, suite à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France :

Le document a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 25 Juin 2009.

Soumis à Enquête Publique du 16 septembre 2009 au 15 octobre 2009,

elle a été examinée par le Collège Régional du Patrimoine et des Sites le : 18 février 2010

Par délibération définitive du Conseil Municipal le document a été approuvé le : 25 mai 2010.

Composition du document

La ZPPAUP est constituée :

- d'un **rapport de présentation** définissant les objectifs de la protection et de mise en valeur à partir d'une analyse historique, urbaine, architecturale et paysagère de la commune, et illustrant si nécessaire les principes énoncés.
- d'un **plan de zonage** déterminant le périmètre de la ZPPAUP, à l'intérieur duquel sont identifiés différents secteurs définis en fonction d'objectifs particuliers de protection ou de mise en valeur.
- d'un **règlement** rédigé par secteur en fonction d'objectifs particuliers de protection ou de mise en valeur, définissant le cadre dans lequel les projets d'aménagement et de construction devront être élaborés

Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers, une fois la ZPPAUP créée par arrêté préfectoral. Le règlement sert de cadre à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et peut être librement consulté préalablement à l'élaboration de tout projet.

Périmètres de protection actuels

Le territoire d'Issigeac est soumis à :

Servitude de protection ZPPAU en vigueur

Sont inclus dans le périmètre de la ZPPAU, les monuments historiques suivants:

L'Eglise (XVIème)

Le Château des Evêques (reconstruit au XVIIème)

La Prévoté (origine médiévale)

La Maison des Têtes (XV et XVIème)

Servitudes de protection des sites naturels et urbains:

Site inscrit du Bourg d'Issigeac délimité par le Tour de Ville

Adapter l'outil de protection existant :

Accompagner la dynamique de développement communal

A Issigeac, l'élément paysager remarquable pour la mise en valeur du patrimoine est la vallée de la Banège ainsi que les côteaux et les plaines agricoles prenant place de part et d'autre du sillon que représente le ruisseau.

La ZPPAU actuelle a permis la mise en place de périmètres de protection stricts autour du noyau urbain d'Issigeac fortement marqué par un urbanisme médiéval.

La valeur patrimoniale de la ville médiévale est aujourd'hui reconnue et participe à l'attractivité de la commune d'Issigeac

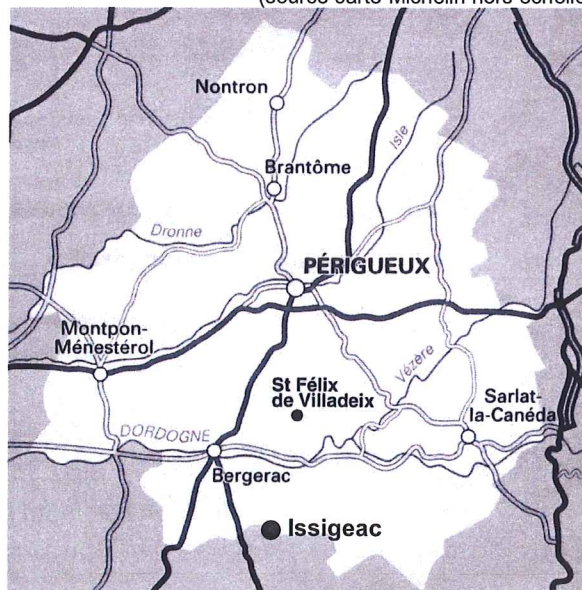
Un nombre important d'immeubles anciens ont fait l'objet d'opérations de restauration.

La commune mène une politique de valorisation des espaces publics et d'animations autour de thématiques patrimoniales.

Forte de ce cadre de vie patrimonial, reconnu et attractif, la commune d'Issigeac est amenée à mener une réflexion sur les possibilités d'accompagner une nouvelle dynamique de développement communal, posant notamment la question des modalités d'extension du bourg.

L'enjeu de la révision de l'actuelle ZPPAU est de mettre en cohérence les deux objectifs de **protection du patrimoine communal** et **d'intégration de nouveaux quartiers**.

Issigeac - Département de la Dordogne
(source carte Michelin hors échelle)



Rappel des Objectifs d'une ZPPAUP
Un document mettant en cohérence objectifs de protection et les
territoires communaux.
Un outil de référence et d'aide à la décision

La démarche de création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, permet de :

- Développer et faire aboutir une démarche partenariale de reconnaissance culturelle, par les services de l'Etat et la Commune de Issigeac

- Créer un document contractuel de référence et d'aide à la décision regroupant règles et outils pédagogiques permettant d'expliquer les enjeux d'une démarche ZPPAUP.

- Proposer un mode de gestion consensuel du patrimoine sur la base d'un document élaboré et adopté conjointement par l'Etat et la Commune. Les décisions seront prises en référence à ce document.

et enfin,

- Mettre en place **des périmètres** présentant une cohérence avec le fonctionnement du territoire, sa topographie, les territoires urbanisés ou urbanisables, et, **un règlement** adapté aux secteurs définis.

Commune d'Issigeac

Une dynamique basée sur le patrimoine

Situation

La commune d'Issigeac, chef-lieu de canton, est située dans l'Arrondissement de Bergerac, Département de la Dordogne.

La commune est située aux confins de la Dordogne et du Lot et Garonne.

Le plateau d'Issigeac est un site de plaine arrosé par la Banège, modeste affluent du Dropt.

Il est au cœur d'un territoire agricole fertile et reconnu depuis le période gallo-romaine.

On appelait jadis ce petit pays le « grenier à blé du Périgord ».

Aujourd'hui, Issigeac apparaît aujourd'hui à l'écart des grands axes de circulation (routes nationales et grands axes départementaux).

La Ville de Bergerac, sous-préfecture située à 18 kilomètres, est un pôle de services, équipements et commerces important.

Issigeac - Situation

(source carte Michelin échelle env. 1/200 000)



Le territoire communal

La commune a une superficie de 950 hectares.

Le bourg est au centre, à une altitude de 105 m.

Au Nord les terrains remontent en pente douce vers Ferrand (130m) pour rejoindre les crêtes vinicoles de la vallée de la Dordogne.

Au Sud, les terrains remontent beaucoup plus vite, atteignant 164 m aux environs du Pech-Lagarde dont le nom semble indiquer un poste avancé servant de vigie. La vue y est très large et les terrains redescendent à partir de là vers le Sud et la vallée de la Garonne.

Issigeac, Ville médiévale

Implantée en marge des grands axes de circulation et des dynamiques de développement industriel qu'ont pu connaître les villes de la vallée de la Dordogne, la commune d'Issigeac a conservé l'image d'un bourg inscrit dans les murs de la ville médiévale.

Le paysage rural du plateau dit d'Issigeac témoigne quant à lui d'une activité agricole importante liée à la céréaliculture.

Jusqu'à la fin du XIXème siècle la ville s'est renouvelée sur la trame médiévale dans le périmètre du bourg ancien.

Les extensions du début XX sont limitées au tour de ville et aux alignements le long des principaux axes convergeant vers Issigeac.

L'image du bourg d'Issigeac est principalement celle d'une ville médiévale.



(source photos issues du site valléedudropt.com)

Dans un contexte patrimonial attractif, Gérer le un nécessaire développement contemporain

L'attractivité de la Ville d'Issigeac est basée sur cette image patrimoniale préservée.

Résultat d'une politique municipale volontariste s'appuyant sur la ZPPAU existante, le patrimoine a été largement reconnu, approprié et réinvesti.

La nouvelle ZPPAUP a pour objectif de définir les périmètres cohérents permettant de concilier la nécessité de préserver la richesse patrimoniale identifiée sur le territoire d'Issigeac et les opportunités de développement communal.

Signes d'une dynamique démographique

Après une phase de diminution de la population, passant de 709 habitants en 1968 à 617 en 1999, la tendance semble s'inverser en 2004 avec 665 habitants.

Le Paysage dans la démarche ZPPAUP

Paysages et empreintes de l'histoire, Identifier les permanences et les éléments structurants.

Véritable élément de cohérence et de continuité, le paysage est un artefact, un témoignage au même titre que le monument protégé.

Il est un élément de patrimoine à part entière, capable de mettre en valeur mais aussi de renseigner.

Au même titre que le bâti, il pourra s'avérer déstructurant pour un environnement.

Les mutations du paysage.

En s'appuyant sur le postulat selon lequel le paysage de nos campagnes est modelé par l'activité humaine, nous tenons compte de son évolutivité.

L'analyse de l'iconographie, mais aussi des traces, vestiges et repérages faits sur le site montrent un paysage en mouvement.

La photographie aérienne met en évidence les mutations du paysage à l'échelle du territoire communal.

Les phénomènes de déprise agricole, le passage d'une culture de subsistance et de production à un traitement ornemental des abords de sites habités, soulignent les mutations de l'activité humaine.

La campagne n'est plus seulement perçue comme l'ensemble des exploitations agricoles et des agriculteurs : elle est de plus en plus imaginée comme un paysage-support d'implantations résidentielles avec comme risque principal, un mitage du territoire, sa déstructuration et la banalisation des paysages et points de vue remarquables.

Le paysage communal ne sera pas à considérer comme un écrin figé servant de cadre aux monuments ou à notre cadre de vie. La mise en valeur du patrimoine paysager devra tenir compte de cette double nécessité de protection et d'évolution, s'attachant principalement à la protection des éléments paysagers structurants ou signifiants pour la lecture de l'environnement.

Diagnostic territorial et paysager

Préserver les qualités du territoire

Issigeac, ville du département de la Dordogne, est aujourd'hui un lieu attractif pour la qualité de son environnement paysager, son bâti et son patrimoine.

(Voir Fiches thématiques illustrées – Qualités Paysagères, Urbaines, Architecturales, ci-après)

Le bourg et les monuments bâtis qui y sont présents, les tracés et axes de communication structurant le territoire, les paysages de la vallée de la Banège et des plaines cultivées alentours, les fermes et demeures ponctuant ce paysage agricole. Sont des éléments structurants à préserver.

L'enjeu du présent document est d'éviter la banalisation du territoire et de ces paysages considérés comme partie prenante de la valorisation du bourg d'Issigeac.

Situation paysagère globale

Le territoire de la commune d'Issigeac se situe dans le département de la Dordogne dans l'entité paysagère du plateau d'Issigeac.

(se reporter à la planche ci-après « Situation, Entités Paysagères et Relief »)

Les caractéristiques de ces paysages sont :

- des reliefs homogènes plus ou moins aplanis, dominés par de petites buttes ou des affleurements calcaires,
- des sols constitués de terres blanches de champagne, où la céréaliculture domine.

Très rapidement la fonction céréalière du site a donné au plateau d'Issigeac une identité forte et une image de grand paysage cultivé.

Relief et Géologie

La commune d'Issigeac (950 ha) se caractérise par un relief doux convergeant vers la vallée de la Banège ; lieu d'implantation la Bastide.

Au nord et au sud s'étendent deux plaines légèrement inclinées vers une vallée bordée de reliefs érodés mais bien présents : les pechs (*pics*)

Globalement, les altitudes varient de 100m NGF à l'ouest de la vallée, le bourg étant à une altitude de 105m NGF, à 164m à proximité du Pech Lagarde au sud de la commune.

(se reporter à la planche ci-après « Situation, Entités Paysagères et Relief »)

Le sous sol d'Issigeac se compose globalement de quatre grandes entités de sous-sols :

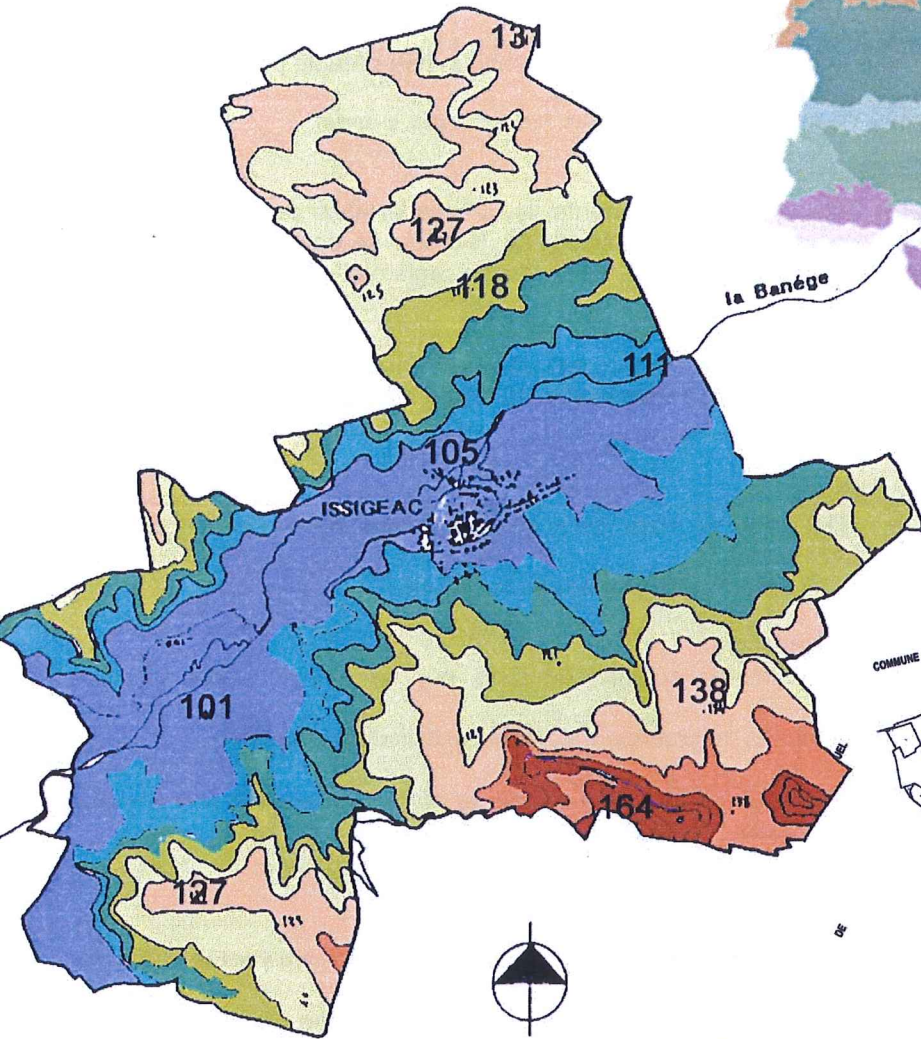
- Le fond de vallée de la Banège qui se compose de limons argileux et de sables,
- Les deux terrasses alluviales de la Banège constituées d'affleurements de sols calcaires,
- Les plaines agricoles constituées de terres blanches de champagne,
- Les buttes au sud de la commune, composées elles aussi d'affleurements calcaires plus ou moins durs formant par endroit les pechs.

Le relief composé autour du sillon formé par la vallée de la Banège a servi de canevas à l'implantation humaine sur le site, avec un bourg inscrit dans la vallée et des exploitations formant une trame agraire rationnelle répartie sur les terrasses alluviales et les plateaux.

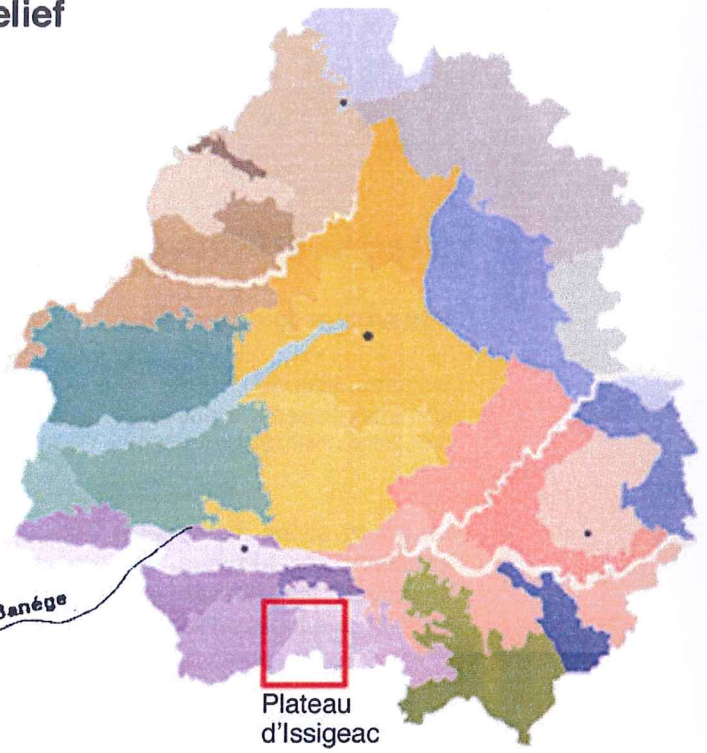
Les ruptures de niveau, affleurements, terrasses et pics donnent des limites naturelles claires pour l'organisation du territoire.

Diagnostic Territorial et Paysager Situation, Entités paysagères et Relief

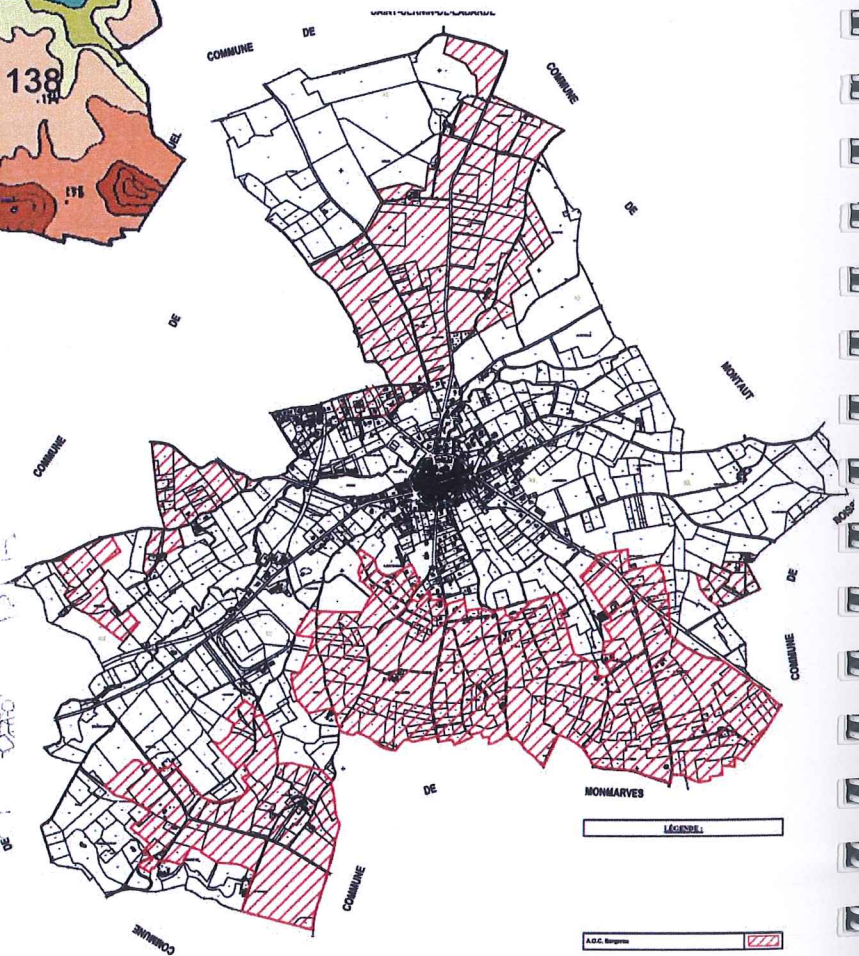
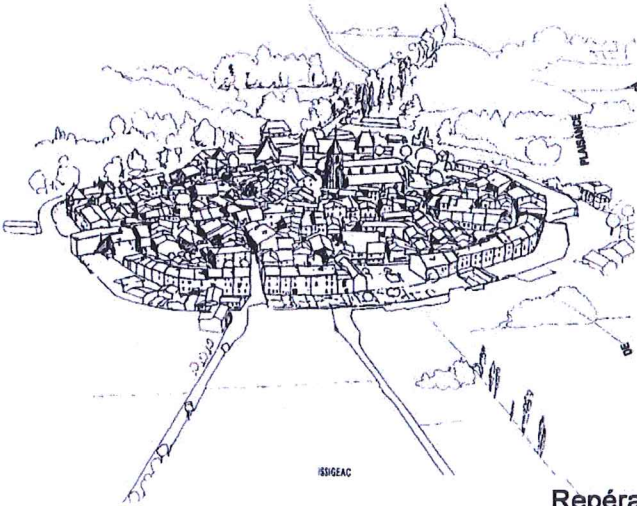
Repérage de la commune d'Issigeac,
d'après Dordogne, paysage et nature, CAUE 24.



Étude du relief communal



Plateau d'Issigeac



Repérage des terrains en AOC Bergerac sur la commune d'Issigeac

Hydrographie

Le réseau hydrographique est de direction globale nord-est, sud-ouest, avec le ruisseau de la Banège traversant la commune.

Ce ruisseau principal draine les plateaux nord et sud par un système de fossés relativement dense du fait du peu de relief et de déclivité.

C'est notamment le cas dans des secteurs comme la Croix de l'Orne au sud du bourg, où les eaux de ruissellement provenant du Pech Lagarde sont collectées, canalisées et déviées de la Bastide par un réseau de collecteurs souterrains suivant le tracé du tour de ville et des anciens fossés.

Ce secteur est très humide. En témoigne la présence d'une végétation reconnaissable de milieux humides (jonc, saules, peupliers.....).

Il convient de prendre en compte cette question de l'eau dans de tels secteurs dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Il est enfin à noter la présence de nombreuses sources à proximité immédiate du ruisseau de la Banège, sources qui alimentent un réseau relativement dense de fossés en eau.

La façade urbanisée Est du Bourg médiéval dialogue avec la vallée de la Banège à dominante naturelle.

Ce seuil urbain, qu'est le tour de ville ou l'ancienne ligne des remparts, résulte de contraintes naturelles et doit être préservé.

Espaces naturels réglementés

Le territoire de la commune d'Issigeac est concerné par le périmètre règlementé Z.N.I.E.F.F. de type 2 du Plateau Céréalière d'Issigeac au Nord de la commune,
(se reporter à la planche ci-après « Situation, Entités Paysagères et Relief »)

La Z.N.I.E.F.F. de type 2 du Plateau Céréalière d'Issigeac au Nord de la Commune

D'une surface de 2830 Ha sur 9 communes, le plateau céréalière d'Issigeac a la particularité d'avoir un sous sol calcaire favorisant un couvert de surface de type landes, pelouses sèches, steppes, et végétation méditerranéenne (garrigue et maquis).

La pression agricole a réduit les surfaces naturelles, créant de véritables niches écologiques sur les terrains les plus défavorables, refuges d'une avifaune rare.

Les conséquences d'un tel classement

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I (sites particuliers de taille réduite abritant des espèces animales ou végétales bien spécifiques).

La ZNIEFF de type II constitue un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et n'ont pas de portée réglementaire directe, mais la municipalité doit dans son règlement d'urbanisme assurer la pérennité de ses espaces. Le classement en ZNIEFF de type 2 est plutôt un recensement des milieux naturels des écosystèmes rares et des espaces écologiquement fragiles. Il n'y a pas de contraintes réglementaires particulières en terme d'aménagement, il s'agit plus d'un inventaire de sites et d'une sensibilisation aux contraintes environnementales d'un lieu.

Sur le territoire d'Issigeac, la ZNIEFF concerne principalement des terres agricoles.

Diagnostic Territorial et Paysager
Relief, l'inscription du Bourg dans le paysage



Au loin, le clocher de l'église vu depuis la route de Boisse



Une entrée de ville, Route de Castillonnes



Route de Beaumont, la terrasse alluviale sud est un seuil naturel

Occupation des sols : les grandes entités paysagères

(se reporter à la planche ci-après « Occupation des Sols»)

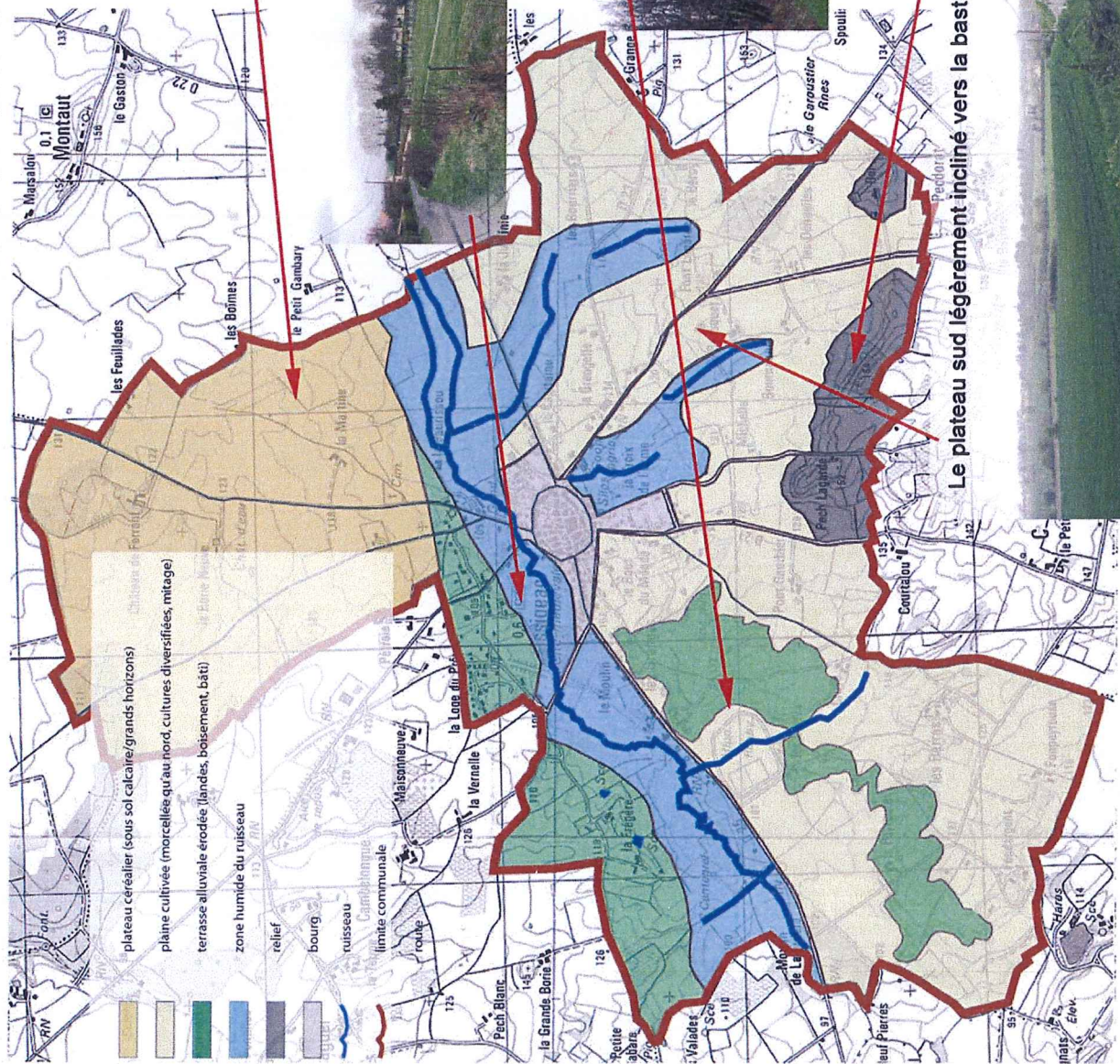
La notion de paysage naturel est relative pour décrire un territoire façonné depuis l'époque du Moyen-Age par une agriculture intensive.

En fonction du relief de la morphologie des lieux et de l'occupation du sol, le territoire de la commune d'Issigeac peut se subdiviser en diverses entités paysagères définissant des continuités ou des ruptures de paysage :

- **Au Nord de la commune, le paysage ouvert de plaine céréalière s'abaissant légèrement vers la vallée du ruisseau de la Banège et le Bourg.**
- **Au centre de la commune, la Vallée humide élargie dont la lecture est peu à peu altérée par le développement de friches ou de constructions.**
- **De part et d'autre de cette Vallée, dans la moitié Ouest de la commune, les talus plus ou moins lisibles de la terrasse alluviale**
- **Au Sud du Bourg, des larges plateaux ouverts inscrits entre vallée et reliefs**
- **En limite Sud de la Commune des reliefs conséquents alternant cultures et boisements.**
- **Les boisements**

Occupation des Sols

Repérage des grandes entités paysagères (fond IGN)



Le plateau nord



Vallée de la Banège vue depuis l'est du bourg



Vue du lit majeur et des terrasses alluviales à l'ouest de la commune, en aval du bourg



Les pechs boisés au sud de la commune



Les Boisements

Le territoire d'Issigeac est très peu concerné par une couverture forestière si ce n'est deux formes visibles :

- les Ripisylves

Végétation de berges humides de bord de rivières le long de la Banège

- les Boisements à tendance sèche et méditerranéenne sur les reliefs calcaires

(terrains abandonnés à la friche, impropres à toute culture et en cours de fermeture visuelle).

Les écosystèmes recensés ici appartiennent au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ». Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

Les ripisylves le long des cours d'eau :

Au niveau des dépressions et des sols hydromorphes (saturés en eau), le chêne pédonculé (*Quercus robur*) est accompagné de plantes de milieux humides : le peuplier tremble (*Populus tremula*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), le saule cendré (*Salix cinerea*), la potentille (*Potentilla erecta*) ou la molinie (*Molinia caerulea*), ainsi que des plantations de plus en plus nombreuses de peupliers cultivés (*Populus x*).

La chênaie des milieux calcaires :

Sur les sols à tendance calcaire et les pentes, la chênaie est mélangée à la charmaie.

La palette végétale est la suivante :

Chêne pédonculé (*Quercus robur*), charme (*Carpinus betulus*), érable champêtre (*Acer campestre*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine (*Crataegus laevigata*), camériser (*Lonicera xylosteum*) ; les habituels morts-bois calcicoles : viorne mancienne (*Viburnum lantana*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), troëne (*Ligustrum vulgare*) ; enfin des espèces herbacées comme la laiche glauque (*Carex flacca*), le lierre (*Hedera helix*), la mercuriale (*Mercurialis perennis*), le brachypode des bois (*Brachypodium pinnatum*), les pulmonaires (*Pulmonaria longifolia* et *P. affinis*), la laiche des bois (*Carex sylvatica*)...

Les sols constitués sur les affleurements calcaires prennent la forme de pelouses sèches. Certaines plantes méditerranéennes sont alors décelables : chêne vert (*Quercus ilex*), alaterne (*Rhamnus alaternus*), viorne thym (*Viburnum tinus*), arbousier (*Arbutus unedo*)... dont certaines sont protégées.

Les boisements jouent un rôle majeur dans la lecture des paysages :

- *En accompagnement du ruisseau de la Banège, la ripisylve est un point de repère fort du réseau hydrographique.*
- *En colonisant les sols calcaires et les pentes les franges boisées soulignent les variations du relief et délimitent les grandes entités paysagères.*

Les paysages de plaines céréalières du nord et du sud de la commune

Relativement semblables par leur paysage, les plaines Nord et Sud d'Issigeac constituent de vastes ensembles globalement plats et dominés par les cultures céréalières.

Le plateau Nord avec une trame bocagère réduite par les opérations de remembrement donne à lire un paysage ouvert. Au sud le réseau hydrographique et les lignes des terrasses alluviales ont permis de conserver une trame bocagère plus importante.

Les territoires des platines sont pour partie classés en AOC Bergerac.

Toutefois la vigne présente jadis sur le pourtour de la commune (cartographie XVIII^e) a pratiquement disparu (cartographie XX^e).

Des corps de fermes, parfois d'une qualité architecturale exceptionnelle, ponctuent ce grand paysage agricole ouvert. Cette trame agraire, préservée du mitage, est un facteur de lisibilité du paysage agraire local.

Evolution des paysages :

Une comparaison entre les photos aériennes actuelles et de 1954 montre principalement la progression de l'urbanisation le long des voies d'accès au Bourg d'Issigeac.

Hors la ville, le paysage présente de larges espaces cultivés et dégagés.

Le paysage agricole a peu évolué, puisque le couvert forestier était déjà peu présent en 1954 et l'activité céréalière dominait le paysage Issigeacois depuis longtemps.

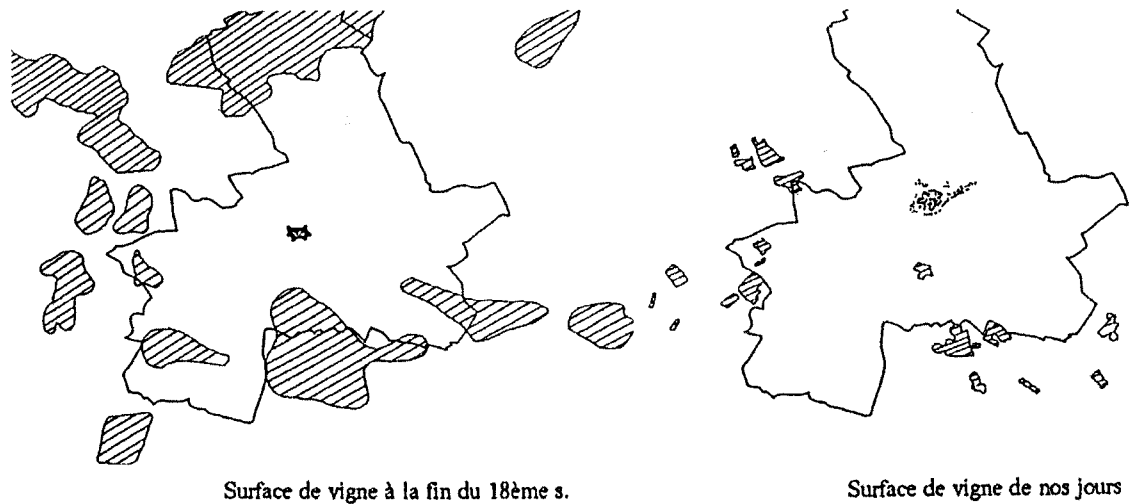
La trame bocagère était déjà très altérée.

(se reporter à la planche ci-après « Evolution des Paysages 1950-2004 »)

Deux évolutions majeures sont donc à retenir :

- La progression de l'urbanisation le long des voies, notamment la D14 vers Bergerac, et vers Castillonès, le long de la D25 vers l'Est.
- L'enfrichement et la plantation de peupleraies dans la vallée de la Banège, qui peu à peu voit ses paysages se refermer

Vigne
Comparaison des Surfaces de vigne au XVIII^e et à la fin du XX^e
Illustration extraite du document ZPPAU – 1994



Repérage des Boisements
et structures Bocagères
photo aérienne
IGN - 1950



photo aérienne
IGN - 2004



Analyse visuelle, qualitative et patrimoniale des paysages :

Le patrimoine bâti et architectural d'Issigeac s'est implanté historiquement à la fois dans la vallée et sur les reliefs de part et d'autre de la vallée de la Banège.

Ces éléments construits, dont certains correspondent à des demeures rurales, parfois nobles, ou de petits hameaux, ponctuent le paysage et méritent une protection adaptée.

L'enrichissement et les boisements de peupliers plantés dans la vallée constituent des masques modifiant la perception des versants opposés de la vallée.

Il est à noter que les plantations de peupliers ne créent pas de masques permanents, les parcelles arrivées à maturité faisant l'objet de coupes.

Les alignements, le long des voies, les boisements couvrant les affleurements ou les reliefs, les plantations le long des cours d'eau constituent une trame végétale permanente.

La progression d'une urbanisation récente altère elle aussi la qualité du paysage, qui historiquement était constitué de plaines agricoles venant border la bastide.

Concernant la perception globale de la bastide dans son environnement, plusieurs points sont à retenir :

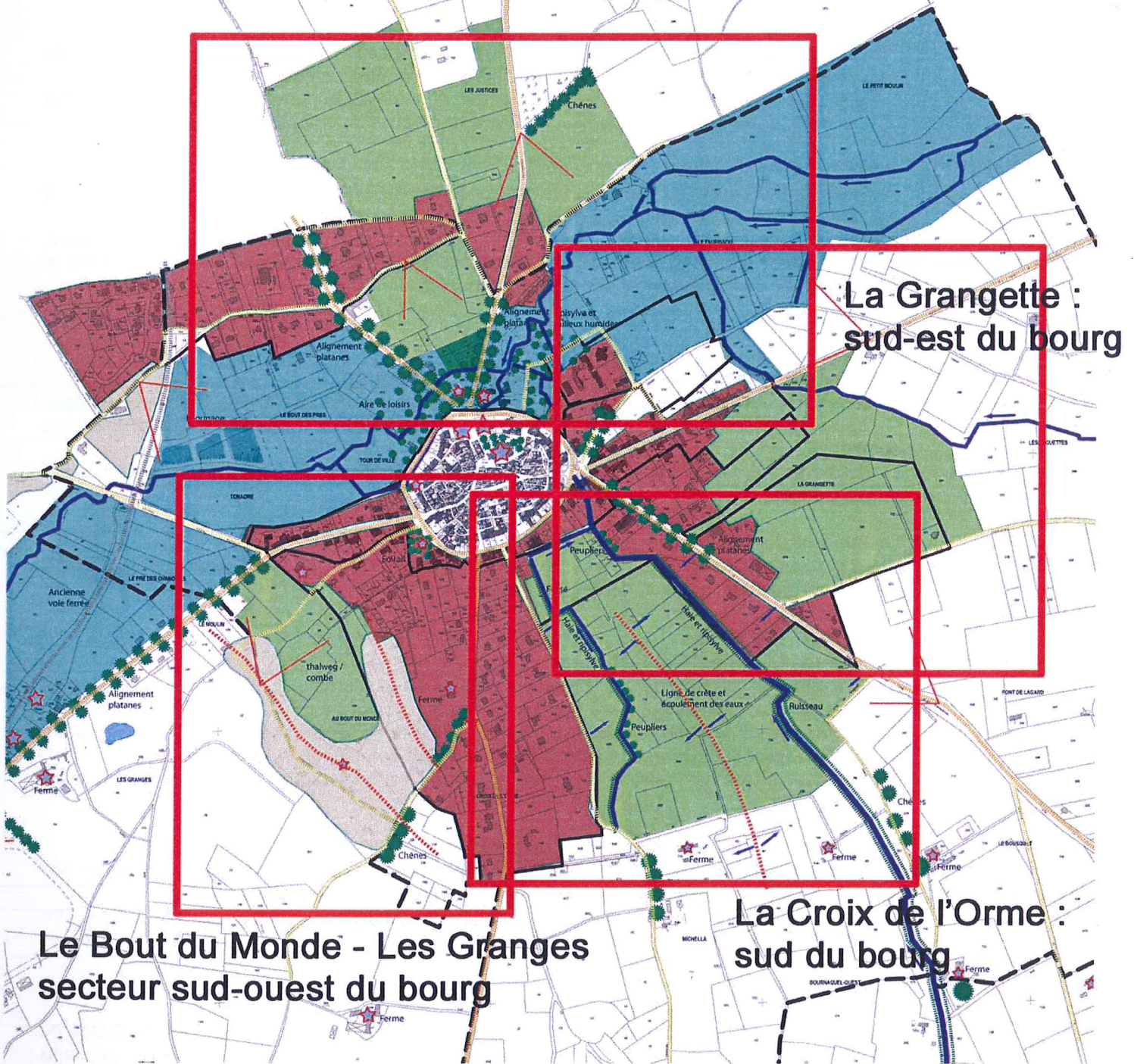
- La Bastide et sa position focale au centre de la commune, en point bas par rapport aux reliefs environnants*
- Les vues lointaines vers les zones urbanisées depuis les plaines Nord et Sud, notamment depuis les principaux axes routiers convergeant vers la Ville ou des belvédères naturels qu'offre le relief.*
- Les filtres, cadrages et masques visuels entre les deux rives (Nord et Sud) de la vallée de la Banège*
- Les alignements de platanes marquant les approches des entrées principales ou des espaces publics au sein de la ville.*
- Les trames bocagères encore présentes sur certains terrains à tendance humide*
- Les milieux de landes sèches à tendance méditerranéenne sur sols calcaires encadrant le paysage de la vallée.*

L'analyse par secteurs permet d'identifier les enjeux de protection du paysage environnant la Ville d'Issigeac.

(se reporter à la planche ci-après « Tableau d'Assemblage»)

Tableau d'Assemblage

Secteur nord de la Banège : la Loge du Prévost



Analyse secteur par secteur

Repérage des différents secteurs à enjeux environnementaux, paysagers et urbanistiques,

1. La Croix de l'Orme (Sud du bourg)

Il s'agit ici d'un secteur à fort potentiel de développement pour la commune. En effet, après la destruction programmée des silos céréaliers, un vaste paysage et un vaste terrain s'ouvre depuis le Tour de Ville vers le Sud.

Prise en compte de l'environnement et du paysage :

Le terrain apparaît comme une plaine légèrement inclinée vers la bastide, et les essences végétales présentes (saules, peupliers, frênes, jonc, attestent de l'humidité du secteur.

Le réseau hydrographique peu visible est néanmoins important pour le drainage des terrains, et mériterait d'être préservé et souligné dans l'aménagement de la zone.

Orientations d'aménagement pour le quartier :

La mise en valeur de traces d'une trame bocagère en partie en place, orientée vers le fossé drainant principal. Ce dernier est ensuite busé au niveau du Tour de Ville.

Un espace enherbé de 5 à 10m de part et d'autre des ruisseaux et fossés principaux, permettrait l'aménagement de cheminements piétonniers privilégiés, le confortement et l'entretien des ripisylves et des fossés drainant le site.

2. Le Bout Du Monde – Les Granges (Sud-ouest du Bourg)

Le secteur du bout du Monde représente la partie Est de la terrasse alluviale Sud de la Banège. Ce secteur marque la limite d'urbanisation Sud-Est du Bourg et s'organise autour d'une large combe.

La combe est bordée, d'une part par l'urbanisation pavillonnaire, d'autre part, par une lande sur terrain calcaire.

Orientations d'aménagement pour le quartier :

La combe identifiée comme une coupure d'urbanisation dans le cadre de la ZPPAU actuellement en vigueur mérite d'être maintenu.

3. La Grangette (Sud - Est du Bourg)

Situé à l'Est de la Bastide, ce secteur se présente aujourd'hui comme une large combe dominée par des crêtes colonisées par des landes et pelouses sur milieux calcaires.

Ce secteur constitue l'extrémité la plus proche de la ville de la terrasse alluviale sud, qui est un ensemble paysager plus large et à l'échelle du territoire communal.

Ces diverses crêtes naturelles forment des horizons « verts » lorsque l'on regarde la Bastide au loin.

Prise en compte de l'environnement et du paysage :

L'enjeu principal dans ce secteur d'urbanisation récente consiste à conserver les perspectives d'entrée à Issigeac, les cadrages paysagers vers la ville.

Pour gérer l'étalement urbain, l'horizon « vert » perceptible depuis la Ville devra être préservé comme limite naturelle d'urbanisation (lignes de rupture de niveau, haies et bocages).

Orientations d'aménagement pour le site :

Des règles d'intégration des bâtiments industriels s'établissant dans la zone d'activités du Capitaine seront mises en place afin de répondre aux enjeux de préservation du paysage de la vallée.

4. La Loge du Prévôt et Vallée de la Banège (frange Nord)

Dans ce secteur urbanisé la perception de la terrasse alluviale, ses affleurements calcaires, ainsi que sa végétation particulière ont totalement disparus.

L'urbanisation pavillonnaire sous forme de lotissements et maisons individuelles ont profondément modifiés le paysage naturel.

Le site est traversé par une des principales voies d'accès au bourg.

Prise en compte de l'environnement et du paysage :

L'enjeu principal dans ce secteur d'urbanisation récente consiste à conserver les perspectives d'entrée à Issigeac, les cadrages paysagers et les belvédères donnant sur le front bâti de la ville ancienne.

Orientations d'aménagement pour le site :

L'urbanisation de la frange Nord de la vallée de la Banège étant limitée à son état actuel, la traitement des co-visibilités entre Ville et le Quartier de la Loge du Prévôt pouvant être assurée par un traitement paysager des fonds de jardins donnant sur la vallée.

(se reporter aux planches ci-après « Analyse paysagère par Secteurs 1 à 4 »)

Secteur 1 : La Croix de l'Orme

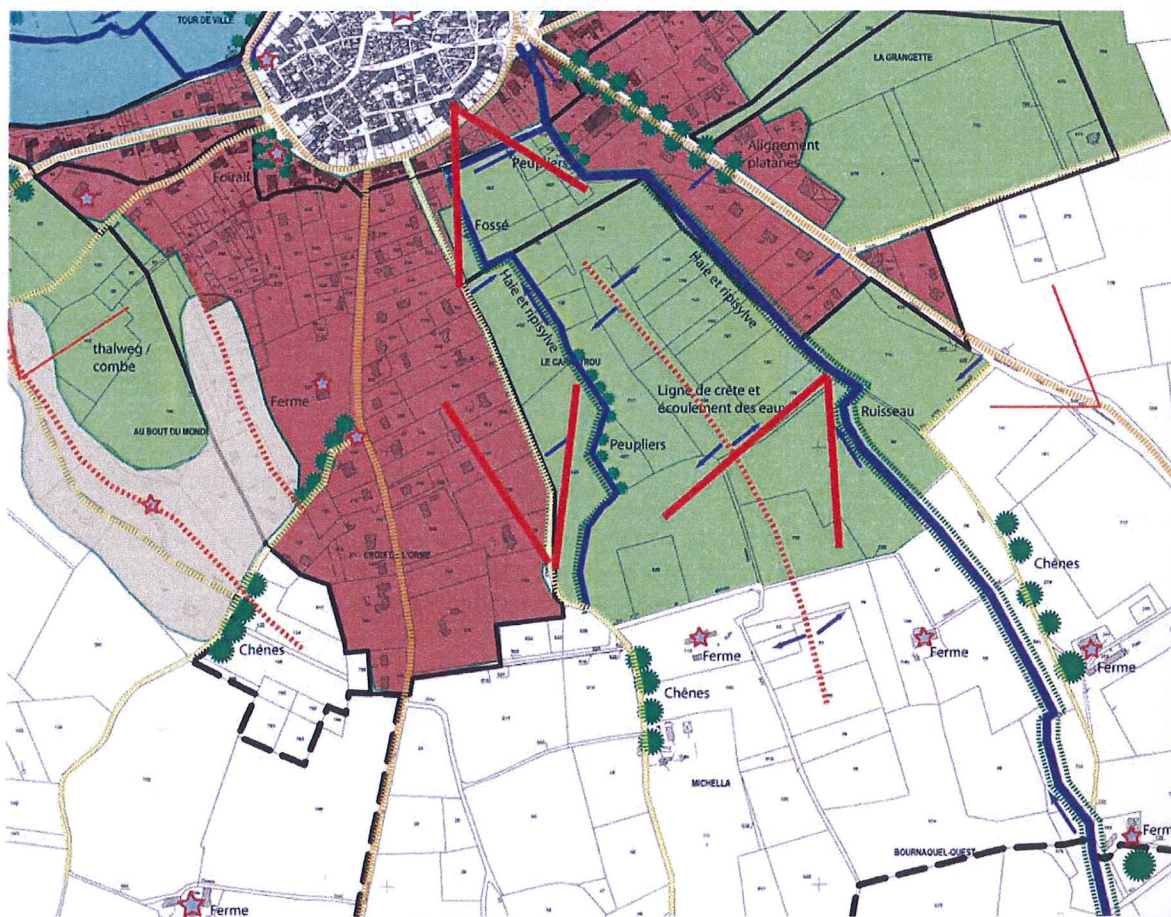


L'entrée sud du bourg, et les zones humides très proches des zones actuellement urbanisées



Réseau hydrographique à l'arrière de l'actuelle coopérative qui sera démolie prochainement

la croix de l'orme



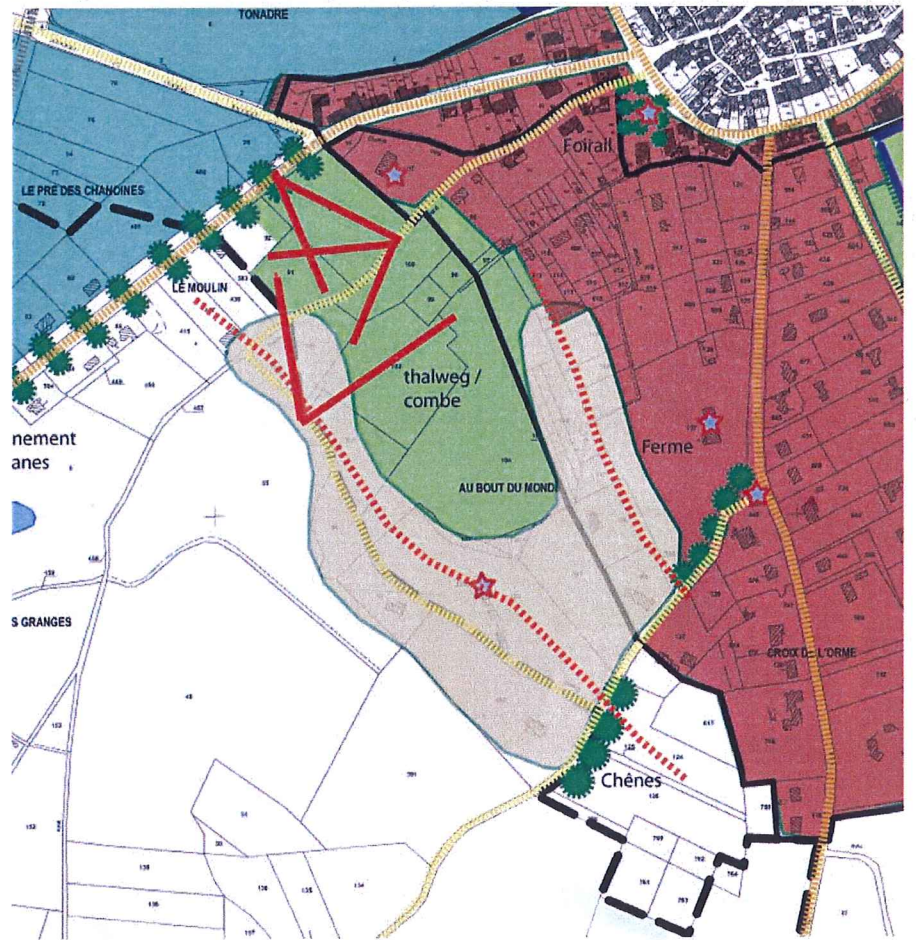
La structure des fossés et la végétation dite "ripisylve" qui les accompagne signalent un réseau hydrographique drainant le site

Secteur 2 : Le Bout du Monde - Les Granges
(frange Sud-Ouest du Bourg)



Les lignes d'horizon marquées par la présence de végétation de landes

le bout du monde
les granges

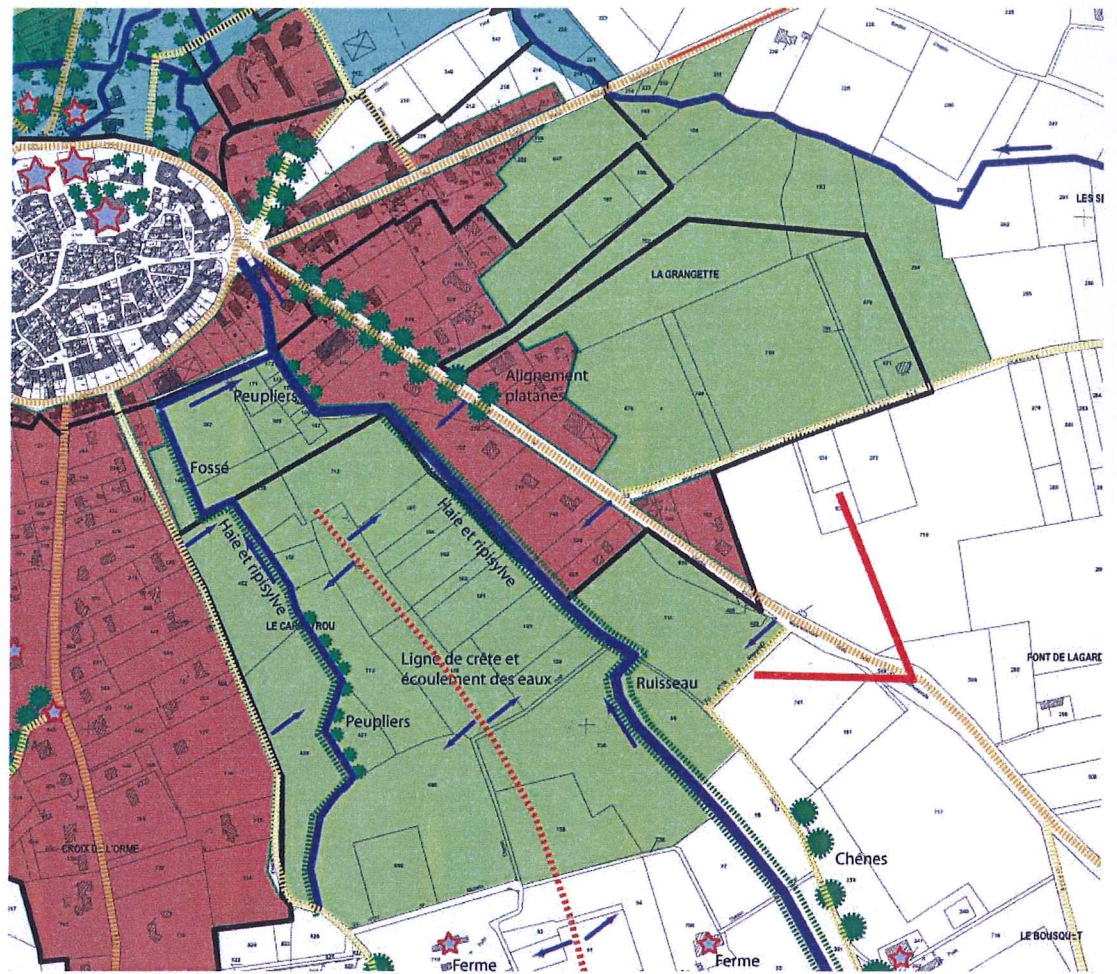


La Combe du Bout du Monde
Un espace cultivé

La combe vue depuis la RD 25
Un seuil d'urbanisation
efficace à l'Ouest de la Ville
Sur la ligne de crête :
le Moulin de Bajouran



la Grangette



Analyse du secteur sud-est : la Grangette



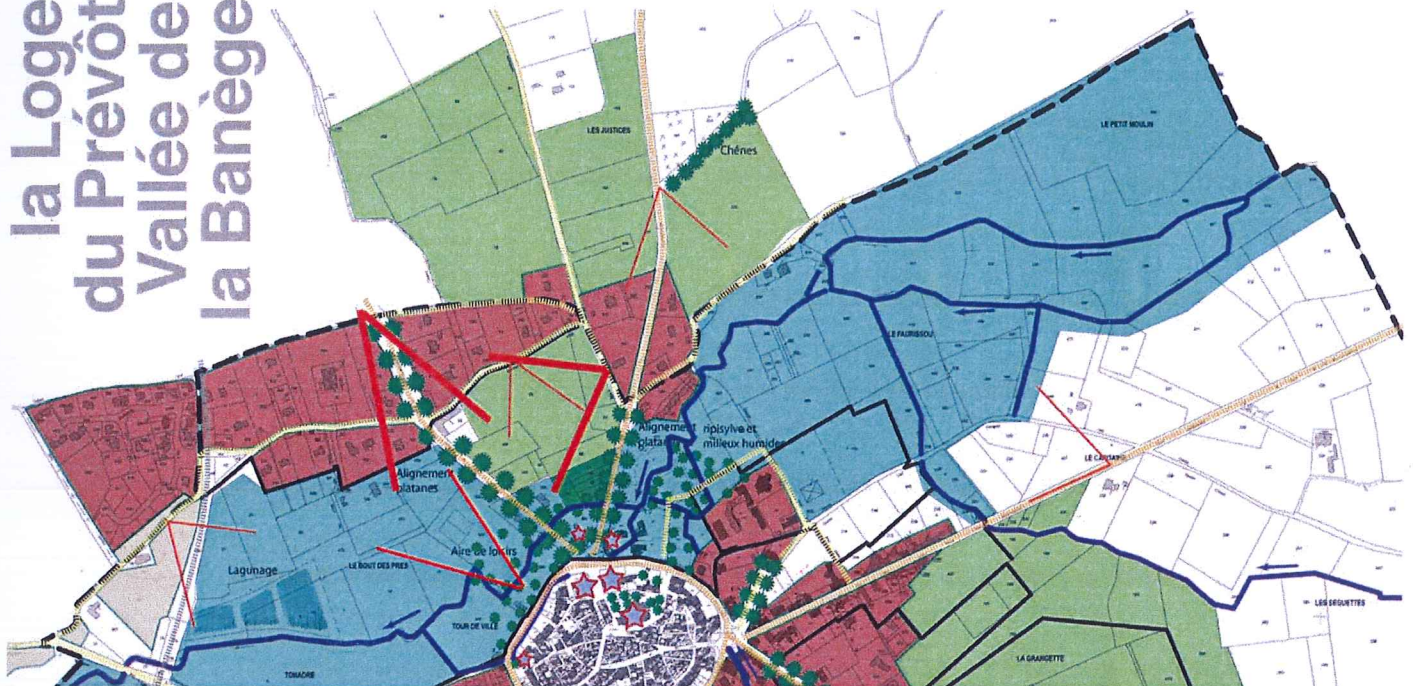
Depuis la terrasse, le paysage de la vallée et le Bourg se dévoilent (verticalité du clocher)
Le premier front bâti est constitué par le site de la Grangette et le site d'activités du Capitaine

Secteur 4 : La loge du Prévôt et la Vallée de la Banège
(frange Nord du Bourg)



Perception de la terrasse alluviale, des prairies et de l'urbanisation sur le plateau

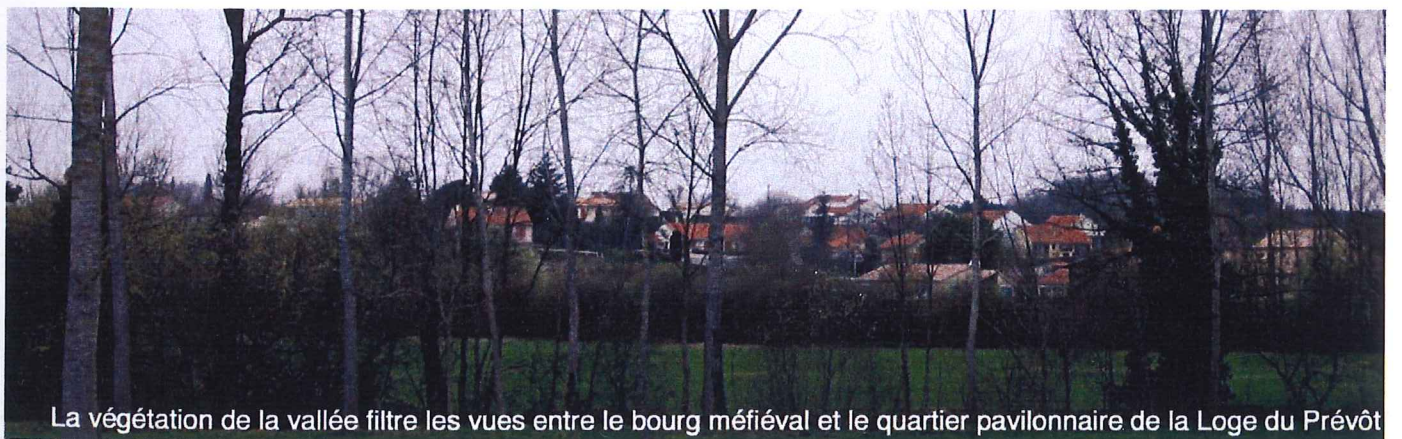
la Loge
du Prévôt
de la Vallée de
la Banège



Analyse du secteur nord : La Loge du Prévôt



Arrivée vers Issigeac par la D14, les alignements de platanes et au loin la bastide



La végétation de la vallée filtre les vues entre le bourg médiéval et le quartier pavillonnaire de la Loge du Prévôt

Diagnostic urbain

Traces, Permanences et qualités urbaines du site

Les Grandes phases de structuration du site

De manière synthétique, ces quelques dates clefs, permettent de retracer l'histoire d'Issigeac :

- 200 000 ans av JC

Premières traces d'occupation humaine sur le territoire de la commune

IV-V siècle

Présence d'une riche villa gallo-romaine implantée sur l'emplacement du bourg

VI-VII siècle

A l'époque mérovingienne, des hommes vivent et enterrent leurs morts à Issigeac

1153

Première mention écrite du Prieuré d'Issigeac, dépendant alors de l'Abbaye de Sarlat

1298

Le Doyen est Seigneur d'Issigeac. Les habitants libres ont leurs coutumes

1351

Les évêques de Sarlat deviennent seigneurs d'Issigeac

1480

Le chapitre collégial Saint-Félicien est fondé par Bertrand de Rouffignac

1560

Les protestants pillent l'église d'Issigeac

1789

Les habitants d'Issigeac rédigent les cahier des doléances

1946

Les principaux édifices d'Issigeac sont classés Monuments Historiques

Témoignages archéologiques

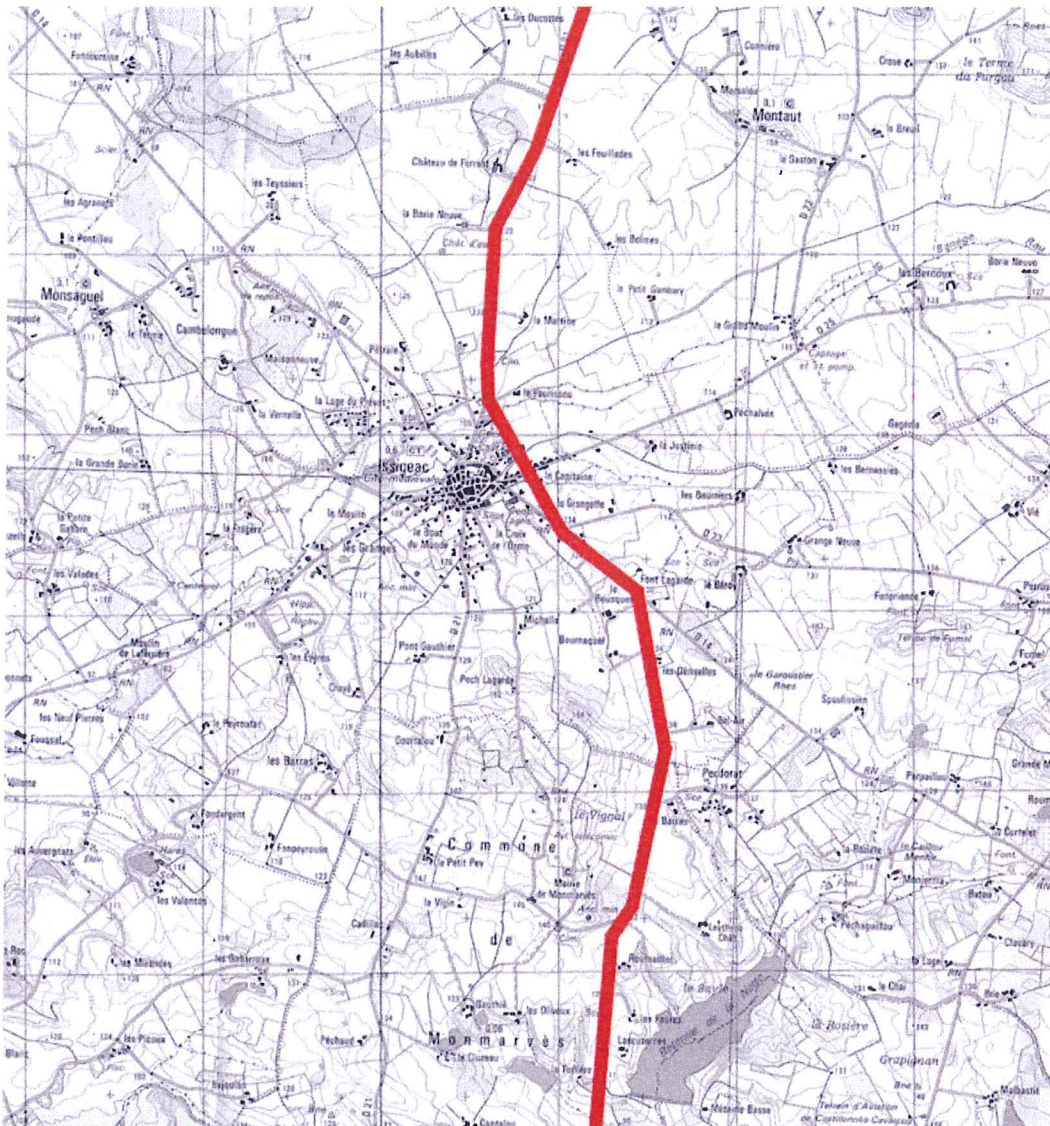
Le nombre particulièrement important de silex taillés (haches lancéolées, grattoirs divers, scies), trouvés dans la région d'Issigeac nous indique l'ancienneté de la vie humaine en ce lieu.

L'âge du bronze est lui aussi représenté.

Les vestiges de l'époque romaine sont encore plus nombreux ;

On sait de façon certaine que l'importante voie romaine dite dans le pays « Caussade » (chaussée) qui reliait VESONE (Périgueux) à EXCISUM (Eysses / Villeneuve sur Lot), traversait de part l'actuelle commune.

Tracé de la Voie Romaine - Report sur carte IGN



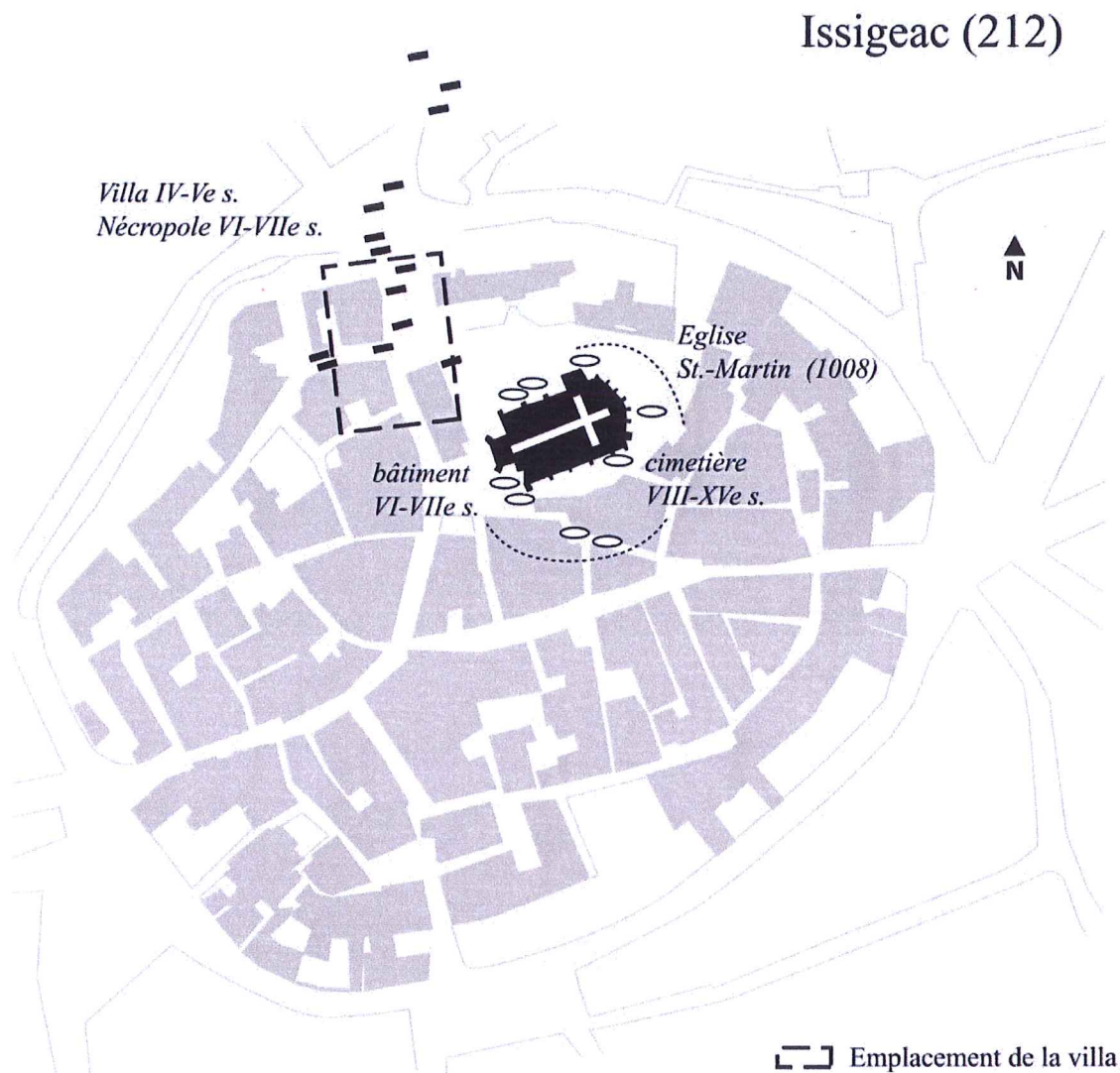
Naissance d'une Ville De l'administration Romaine à l'administration de l'Eglise

A l'origine d'Issigeac serait un monastère, « monastérium Sigiacense » attesté en 1053, mais que plusieurs auteurs assimilent au « monastérium Sédiacum » existant en Périgord dès le milieu du VI^{ème} siècle.

La ville d'Issigeac s'organisera donc sous la direction des moines.

La grande richesse de ce territoire de 10 000 hectares peuplé d'environ 2 000 hommes, excita les envieux et la cité fit faire face au péril en s'entourant vers la fin du 12^{ème} de solides remparts.

Fouilles archéologiques – Vestiges trouvés en 1994
Illustration : Yan Laborie



Les habitants libres ont leurs Coutumes

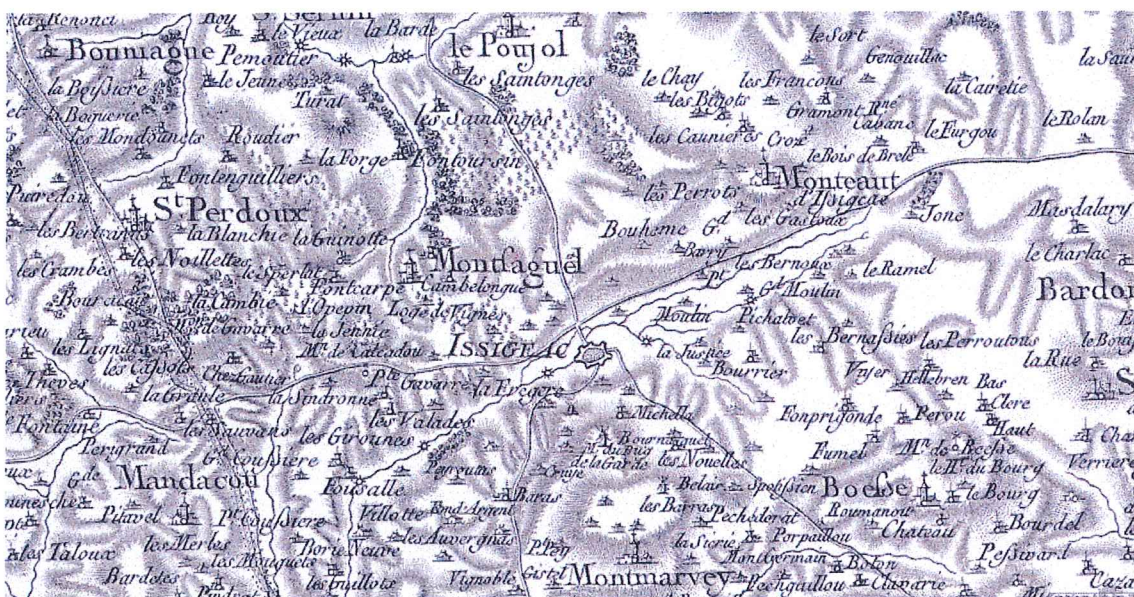
C'est à la fin du XII^e siècle que s'élaborait la « coutume d'Issigeac » document capital pour l'histoire du pays par lequel on connaît l'organisation sociale de l'époque et dont une transcription (1296) est parvenue jusqu'à nous.

Le bourg médiéval se développe sur un plan radio-concentrique

La paroisse d'ISSIGEAC à la fin du 18^{ème} siècle

Pour décrire Issigeac à la fin du XVIII^e siècle, les historiens disposent des informations suivantes :

- La ville avait alors trois portes principales (information corroborée par les archives).
- Les routes principales n'étaient pas les routes actuelles. Les grands axes ont été retracés au 19^{ème} siècle.
- Les limites communales se sont calquées sur les anciennes limites.



Carte de Cassini
extrait

Issigeac à la fin du XIX^e siècle

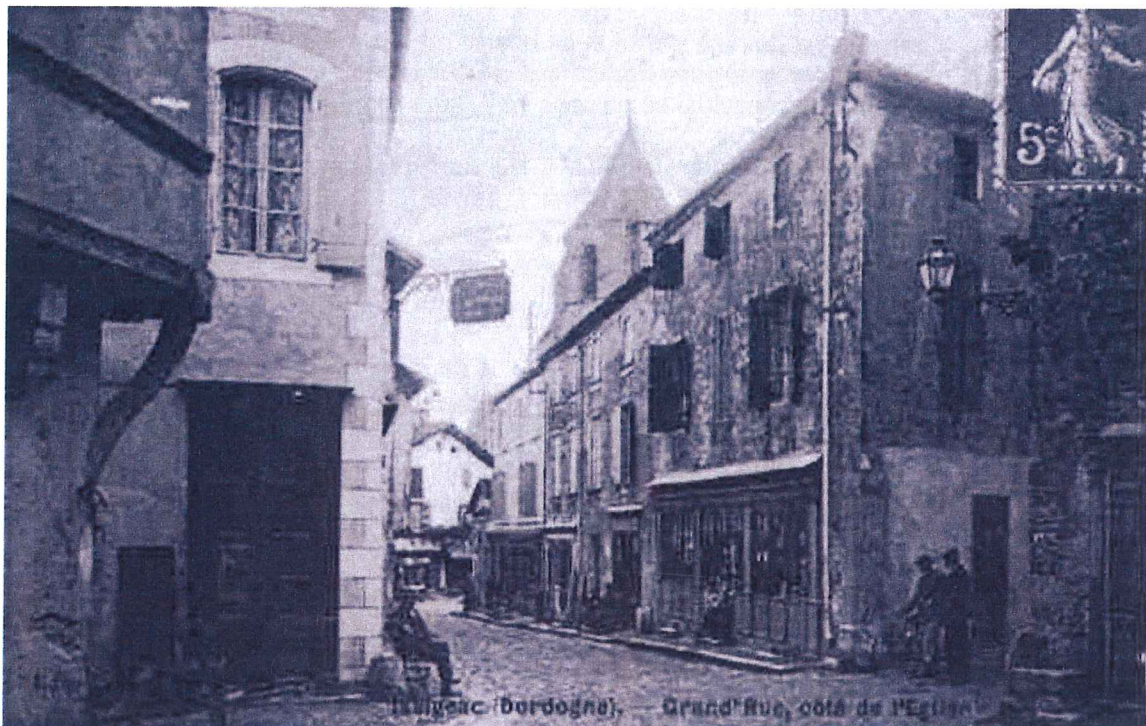
Le bourg d'Issigeac garde son aspect massé et son plan radio-concentrique.

Les extensions du bourg sont encore limitées et correspondent aux tracés des principaux axes routiers convergeant vers la ville. Ces alignements bâtis doublés d'alignements de platanes demeurent encore aujourd'hui des éléments importants de composition urbaine.

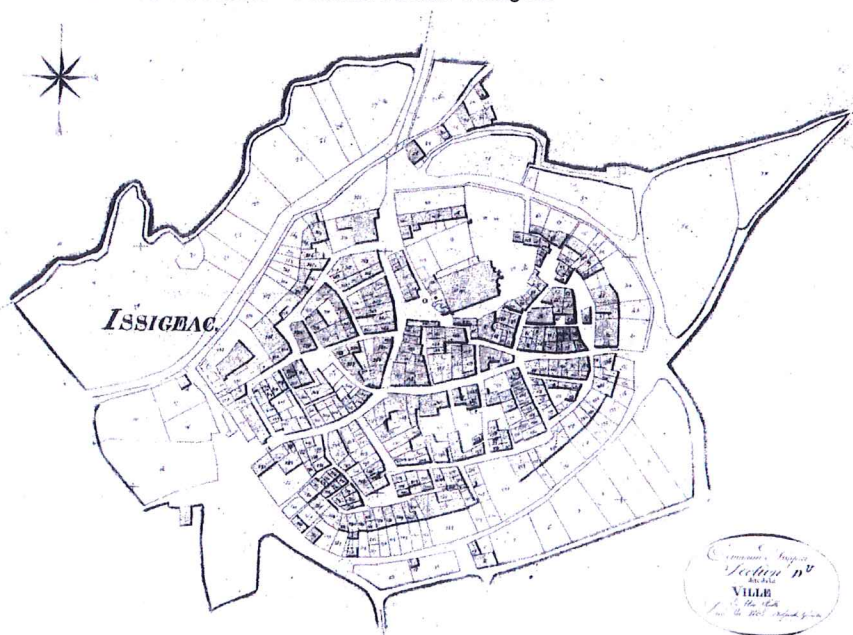
L'ouverture en 1886 de la ligne du chemin de fer Mussidan – Bergerac – Falgueyrat – Sauvetat-du-Dropt – Marmande marque l'apparition de constructions à usage ferroviaire le long de la route départementale 25. La ligne ferroviaire sera fermée en 1953.

Le tissu urbain médiéval porte lui aussi des traces de cette période.

La Grand'Rue et la Rue du Cardinal ont été touchées par des plans d'alignement.



Cadastre dit « Napoléonien »
Planche Ville – Fin XIX siècle – Document Mairie d'Issigeac



**En dehors de la Ville,
d'autres sites construits significatifs structurent le territoire rural**

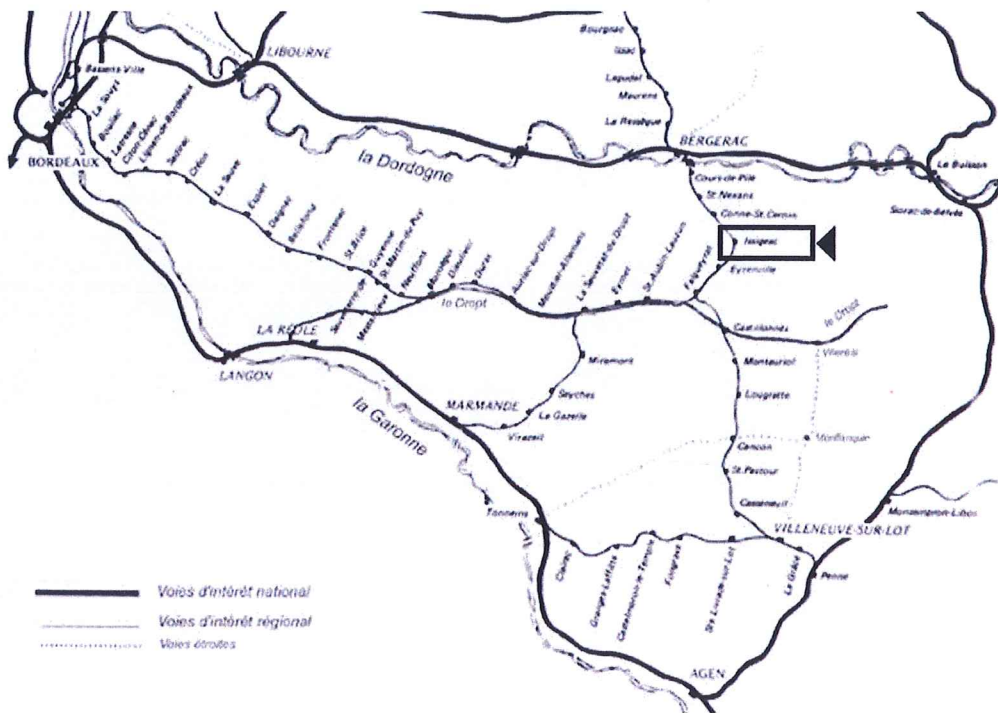
Issigeac présente sur son territoire plusieurs hameaux, demeures rurales ou « repaires nobles ».

Certains méritent une protection particulière du fait de leur intérêt architectural ou de la qualité de leur insertion dans le paysage environnant :

- Manoir de Ferrand,
- Les Bourriers, Le Béroy, Les Eyères, Les Barras, Fondargent

Plan du Réseau Ferré

La Ville d'Issigeac est desservie par le réseau de chemin de fer régional de 1856 à 1953



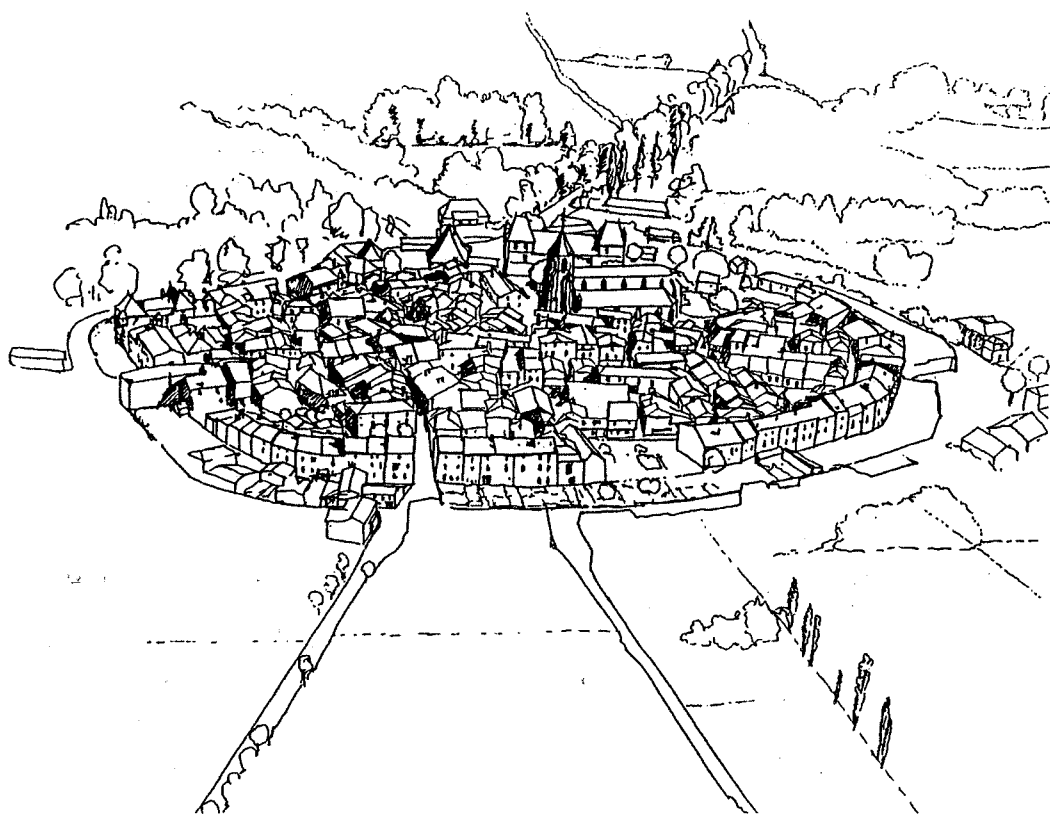
Issigeac aujourd'hui Préparer un développement respectueux du patrimoine local

Le bourg d'Issigeac a connu un développement modéré qui lui a permis de conserver l'image forte du bourg médiéval.

Toutefois, la lecture de ce plan de ville fortifiée est amoindrie par la conjonction de plusieurs facteurs :

- Présence d'édifices accolés à l'extérieur du rempart formant une façade hétérogène principalement composée d'annexes le long du Tour de Ville,
- Extensions contemporaines du village sous forme de faubourgs linéaires en « doigts de gants » créés sans référence ni véritable relation avec le plan de la ville centre ou avec le principe de maillage urbain à partir d'un principe de croissance radioconcentrique,
- Présence de masques végétaux liés à l'urbanisation contemporaine ou à l'exploitation agricole.

Croquis – Vue aérienne du bourg d'Issigeac
Illustration extraite du document ZPPAU – 1994



Deux Formes urbaines Complémentarités et Contradictions

L'urbanisme médiéval radio-concentrique

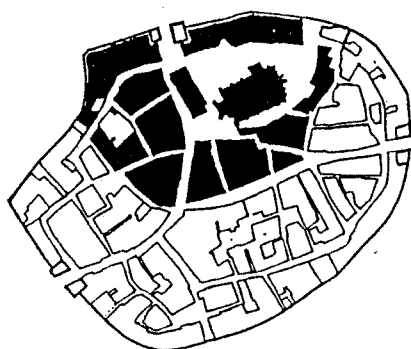
On sait que l'existence d'une petite cité à l'ombre du monastère est antérieure, peut être même de plusieurs siècles à l'édification du grand rempart qui marque seulement une étape de plus, très importante certes, dans le développement.

C'est vers la fin du 12^{ème} ou le tout début du 13^{ème} semble-t-il qu'Issigeac s'enferma dans l'enceinte fortifiée dont l'ensemble du tracé et de nombreux vestiges sont parvenus jusqu'à nous.

On peut supposer que l'entité du 1^{er} Issigeac était contenue dans la forme concentrique incluse dans l'actuelle ville dont elle occupe le tiers Nord et se trouve délimitée par la rue de l'ancienne Poste, la place St-Félicien, la rue du Cardinal et la rue Baripailou.

Les parcelles y sont en effet plus serrées et plus petites. Le nom de « Baripailou », rempart de paille, évoquerait le souvenir d'une première ébauche d'enceinte légère.

Première agglomération autour du monastère
(Hypothèse)



0 100 200m

Plan de l'enceinte du XIII^e siècle



0 100 200m

Hypothèse de croissance du bourg d'Issigeac à partir du monastère
Illustration extraite du document ZPPAU – 1994

Qualités et ambiances préservées

Parmi les caractéristiques du centre d'Issigeac nous pouvons noter :

- L'ambiance urbaine de la Grande Rue est très caractéristique avec sa succession de maisons à pan-de-bois à un seul étage en encorbellement.
- Le départ de la Grande Rue, vue vers le Nord, avec la maison des dîmes verrouillant la perspective.
- Dans les petites ruelles éloignées du centre, l'ambiance plus rurale, avec une hauteur des immeubles ainsi qu'une largeur de rues plus faibles.
- La rue de l'Oustral, étroite et modeste, demeure l'une des plus pittoresques d'Issigeac. L'architecture de ses maisons semble indiquer qu'il s'agissait d'une rue de petits artisans.

(voir planches ci-après « Urbanisme médiéval »)

Un tissu urbain pittoresque marqué par les plans d'alignement

Issigeac n'a pas échappé à la pratique du 19^{ème} siècle d'élargir les rues principales devenues trop étroites pour l'augmentation du trafic.

La Grande Rue est surtout la rue de Cardenal ont été touchées notablement ainsi que l'indique le schéma ci-après.

Dans la rue de Cardenal, côté Sud, l'architecture des façades lisses, rebâties à l'alignement est éloquent en comparaison avec les anciennes façades à encorbellement, conservées côté Nord.

Par le traitement des façades, la largeur de l'espace public, l'échelle urbaine s'en trouve changée.

Nous ne retrouvons plus ici les ambiances urbaines médiévales typiques des rues et ruelles préservées.

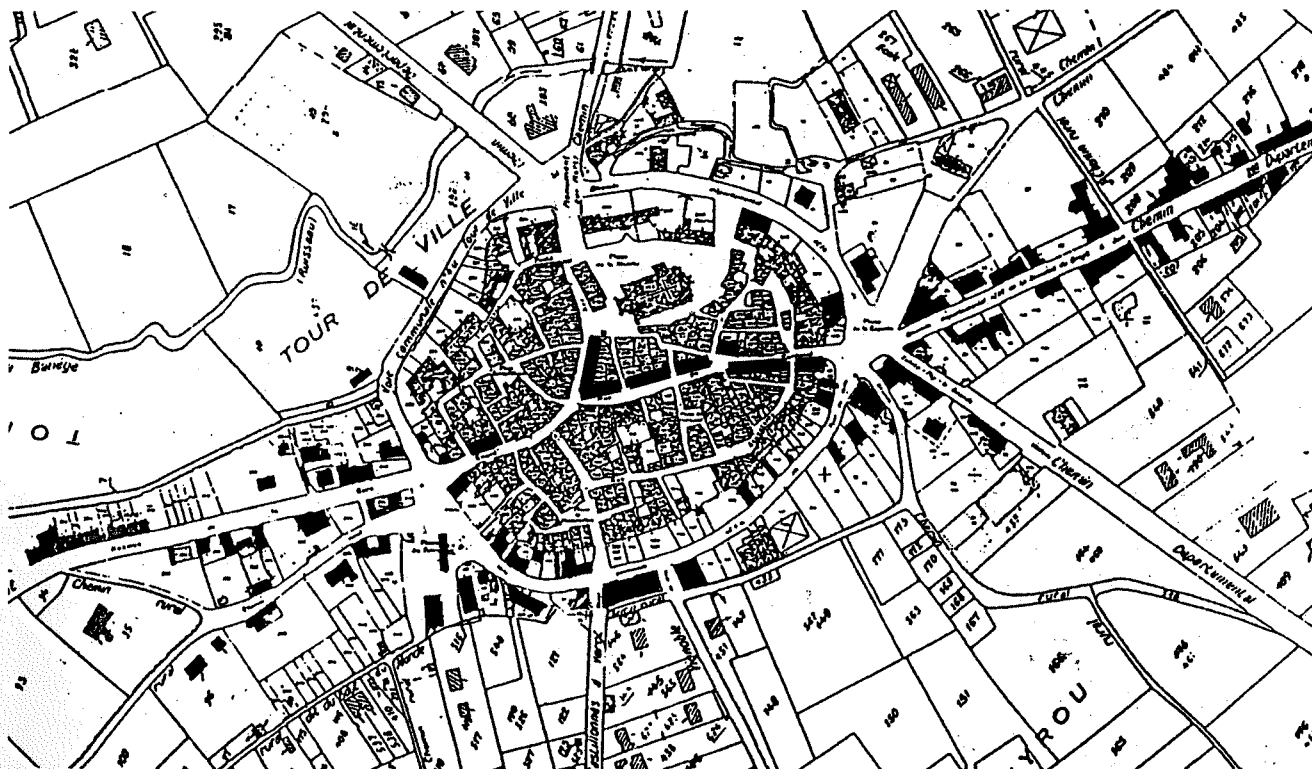
Hors les murs, L'impact de l'urbanisme du XIX^o siècle

Qualités et ambiances

L'urbanisation du XIX^o siècle illustre une nouvelle époque du développement urbain d'Issigeac, dont les principales traces se trouvent hors des murs de la ville médiévale : le long du Tour de Ville, de la Route de Beaumont et de la route d'Eymet.

La ville se développe le long des axes de communication routiers et ferroviaire. Le schéma ci-après permet de se rendre compte du contraste entre ces deux formes urbaines.

Le plan radio-concentrique d'Issigeac n'est dès lors lisible qu'à partir du Tour de Ville. Les extensions XIX^o correspondent à un nombre restreint de bâtiments (en noir sur le schéma). Ces alignements forment deux véritables petits faubourgs. Ils cadrent des points de vue sur la ville médiévale.



Repérage des extensions urbaine du XIX^o siècle (hors bourg médiéval)
et Plans d'alignement de la Grand'Rue et rue du Cardenal (dans bourg médiéval)
Illustration extraite du document ZPPAU – 1994

Un tissu urbain inachevé et fragile

Les alignements XIX

Forment les perspectives d'entrée de la ville amorcent un paysage urbain structuré par des alignements de façades bâties et par des arbres d'alignement.

Ces structures urbaines sont un exemple de traitement urbain des autres axes pénétrants, aujourd'hui en développement, mais demeurent fragiles car inachevés.

La façade du Tour de ville.

Adossée à la ligne des remparts, elle forme un front de bâtiments très visible.

Les bâtiments, généralement des annexes et constructions de fond de jardin, ne présentent pas de qualités architecturales particulières et ne correspondent pas à l'échelle du paysage urbain qu'est le boulevard du Tour de Ville.

L'élimination de ces adjonctions permettrait le redécouverte de l'aspect fortifié d'Issigeac de façon majeure.

(voir planche ci-après « Urbanisme XIX »)

Encadrer les tendances actuelles d'urbanisation

L'urbanisation contemporaine se traduit par trois grandes tendances

- Poursuite d'une urbanisation commencée au XIX^e siècle le long de la Route de Beaumont et de la route d'Eymet.
- Nouveaux quartiers, résidentiels au Bout du Monde, à la Croix de l'Orme et un site d'activités au lieu dit le Capitaine.
- Résidentialisation du territoire rural, avec la mutation des anciennes fermes en habitations sans lien avec l'exploitation agricole.

Cet urbanisme au fil de l'eau, le long des axes routiers, en « doigts de gant » dessine l'amorce d'une troisième époque dans le développement urbain de la ville d'Issigeac.

Pour une meilleure intégration

Les nouveaux quartiers d'Issigeac se développent en étoile, le long des voies rayonnant de la ville centre.

Cette urbanisation en continuité avec le bourg ancien et située dans la vallée ou sur le plateau, constituent l'amorce d'un nouveau paysage d'entrée de ville.

Les logiques contemporaines de production du bâti tendent à banaliser les sites naturels de qualité en introduisant un paysage continu, indifférencié, et contraire aux logiques d'occupation du territoire ou de constitution du paysage urbain, identifiées comme source de qualité du site.

Sans chercher à pasticher la ville médiévale, l'objectif de la ZPPAUP sera de donner des règles pour une bonne intégration des nouveaux quartiers au paysage urbain d'Issigeac.

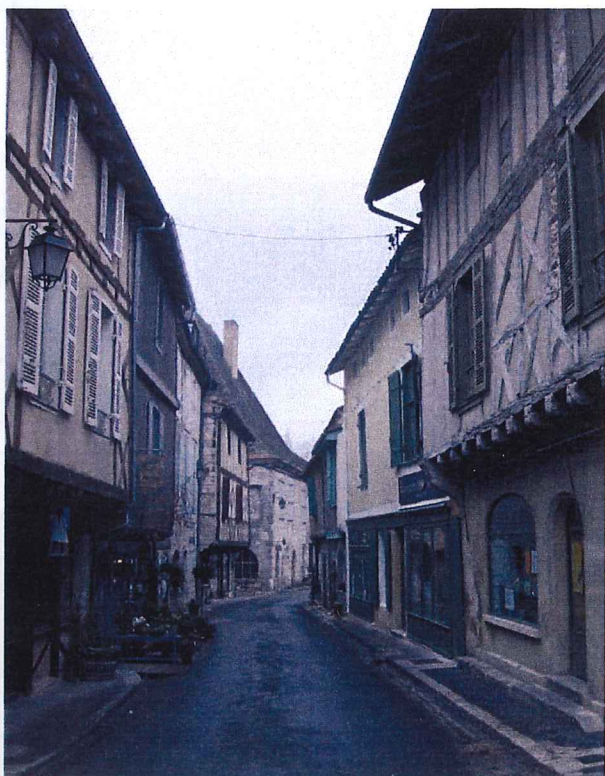
Cela passe par :

- le traitement paysager de l'espace public,
- la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée traversante et non arborescente (pas de quartiers en cul-de-sac),
- la gestion des formes bâties.

(voir planches ci-après « Urbanisme XX »)

L'urbanisme Médiéval Radioconcentrique

Une forme urbaine prégnante
Le bourg d'Issigeac a gardé son aspect massé et radio-concentrique
caractéristique de l'urbanisme médiéval



L'architecture du bourg n'est pas homogène
Le parcellaire médiéval si prégnant
a servi de canevas à une ville qui apparaît
aujourd'hui comme une sédimentation
de typologies architecturales

photographie aérienne issue du site valléedudropt.com

L'urbanisme Médiéval Radioconcentrique

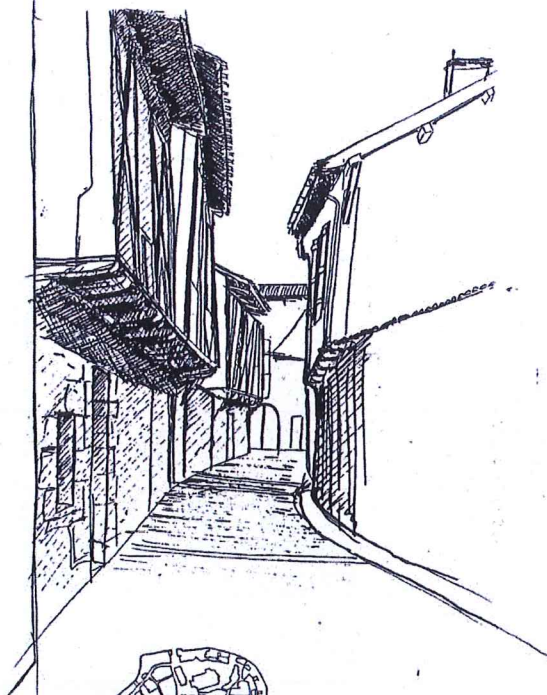
L'Ambiance urbaine de la Grand'Rue très caractéristique avec sa succession de maisons à pans de bois à un seul étage à encorbellement



La rue de l'Oustal étroite et plus modeste, est une des plus pittoresques de la ville.



Le départ de la Grand'Rue, vu vers le Nord, avec la maison des Dîmes verrouillant la perspective



Illustrations et commentaires extraits du document ZPPAU - 1994

L'impact de l'urbanisme du XIX



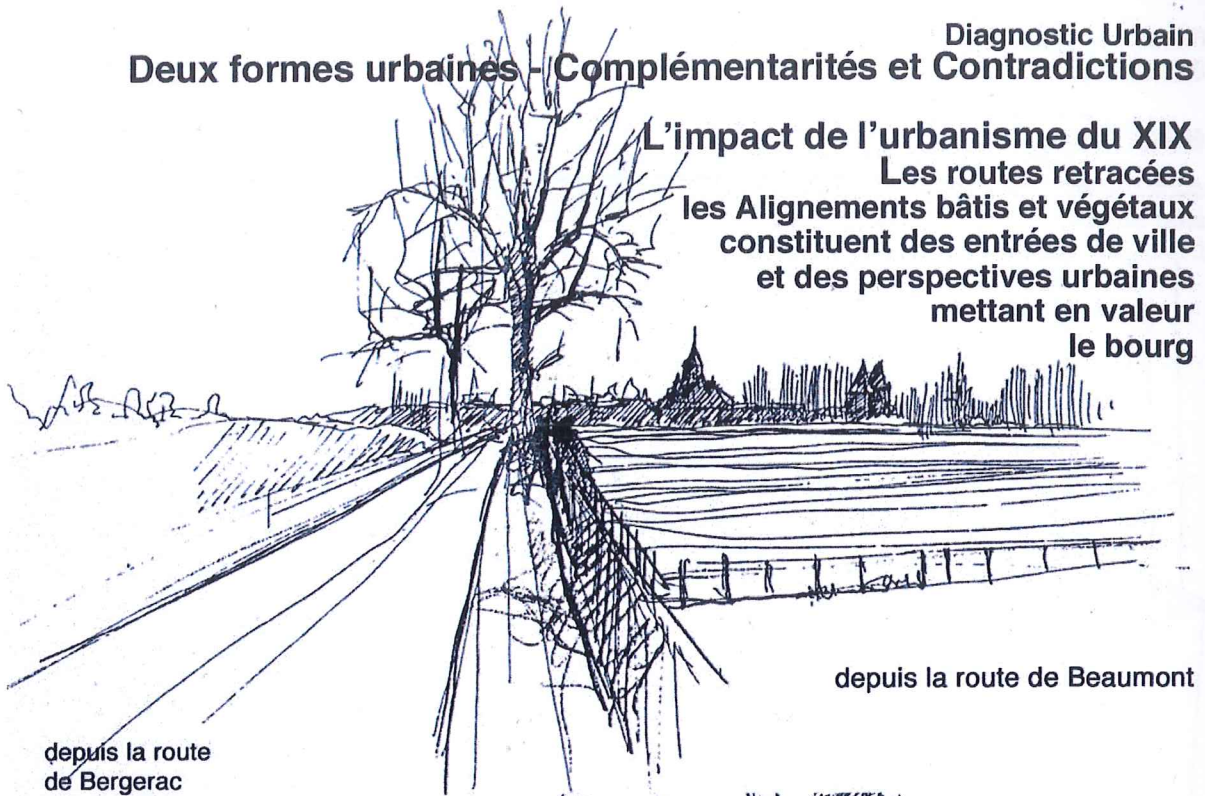
La vue de la rue de Cardenal présentée sur cette carte postale du début du XX siècle illustre l'impact des plans d'alignement sur le tissu médiéval d'Issigeac. Les deux axes principaux, la Grand'Rue et le rue de Cardenal ont fait l'objet de plans d'alignement.

Notons à gauche, un alignement de façades d'inspiration classique faisant face aux immeubles à pans de bois conservés à droite. La maison sise à droite au départ de la rue de Cardenal semble porter des traces de la porte d'entrée de l'ancienne ville fortifiée.

A l'extérieur de la ville médiévale, les extensions XIX sont limitées au tout de ville et aux principaux axes routiers convergeant vers la ville. Cette structure urbaine amorce un paysage urbain structuré par des alignements de façades bâties et par des arbres d'alignement.

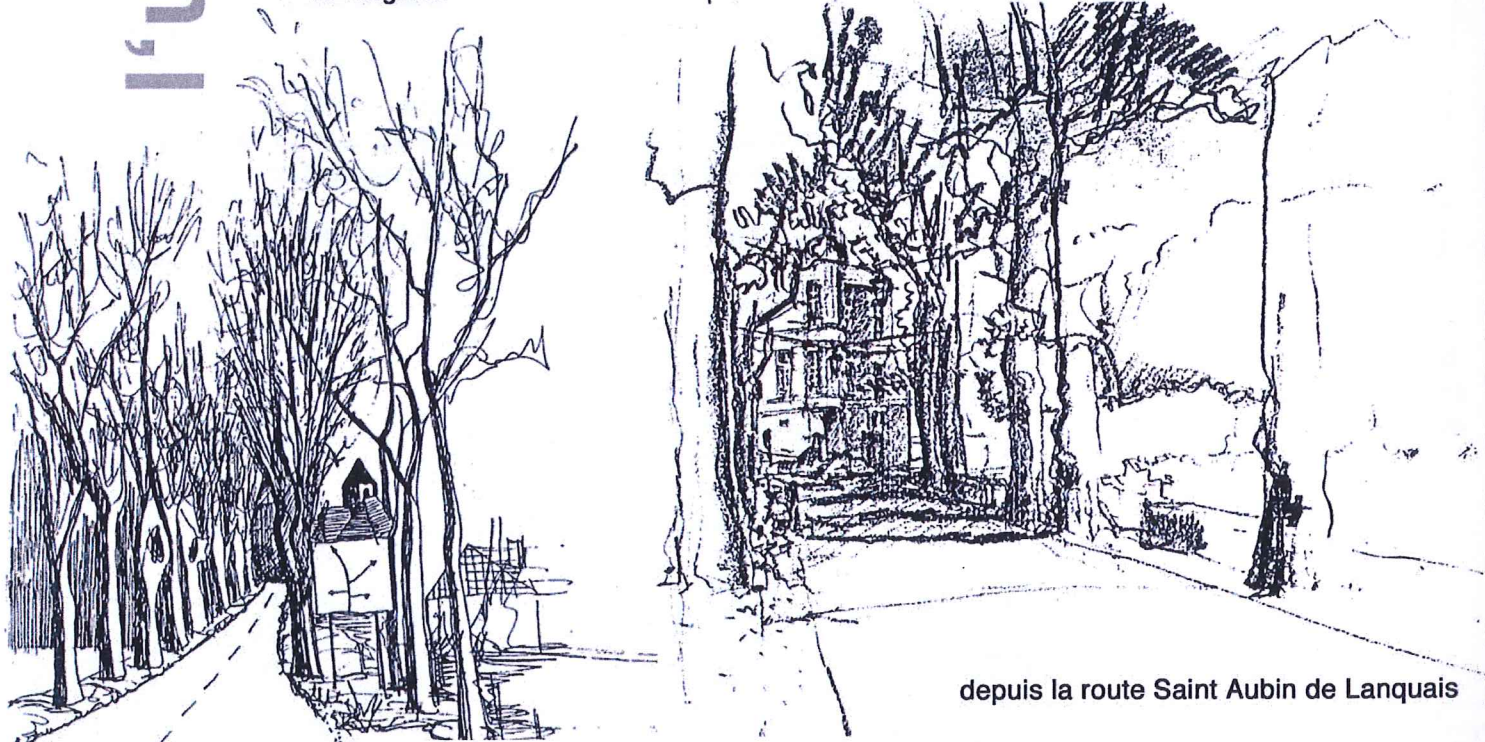


L'impact de l'urbanisme du XIX
Les routes retracées
les Alignements bâtis et végétaux
constituent des entrées de ville
et des perspectives urbaines
mettant en valeur
le bourg



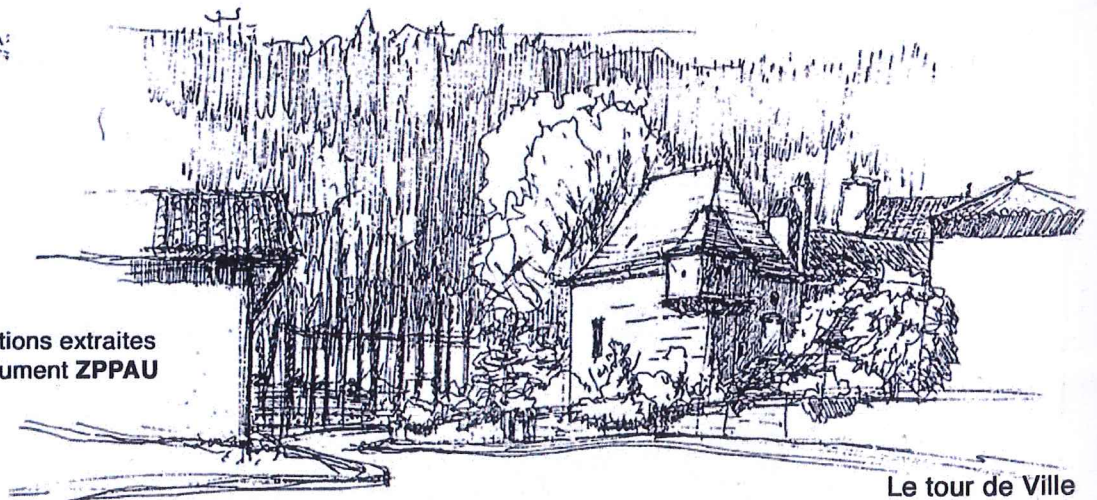
depuis la route
de Bergerac

depuis la route de Beaumont



depuis la route Saint Aubin de Lanquais

Illustrations extraites
du document ZPPAU
1994



Le tour de Ville

l'urbanisme XIX



A l'articulation avec la ville médiévale, sur le tour de ville, de nouveaux équipements et espaces publics plantés



La ville médiévale s'ouvre sur l'extérieur, Les nouvelles entrées de ville structurées par les alignements bâtis



En complément du bâti, les alignements d'arbres signalent et renforcent les principales entrées de ville

**Diagnostic Urbain
Tendances Actuelles d'Urbanisation**

Favoriser une meilleure intégration

L'urbanisation contemporaine se traduit par trois grandes tendances

De nouveaux quartiers résidentiels au Bout du Monde,
Un site d'activités au Capitaine,
Poursuite de l'urbanisation le long des routes convergeant vers la ville,
Résidentialisation du territoire rural.



Un traitement paysager de l'espace public,
des limites entre ville et campagne,,
la mise en place d'une trame viaire,
hiérarchisée et traversante permettant de créer un maillage
et des espaces publics,urbains,
la gestion des formes bâties,



permettront sans chercher à pasticher la ville médiévale
d'éviter mitage et banalisation
d'un site reconnu pour ses qualités
urbaines et patrimoniales



Le rôle de l'espace public dans la production de la ville
Les Parkings : de nouveaux espaces publics articulés au Tour de Ville











L'urbanisme végétal des alignements pour structurer et unifier le paysage des Entrées de ville

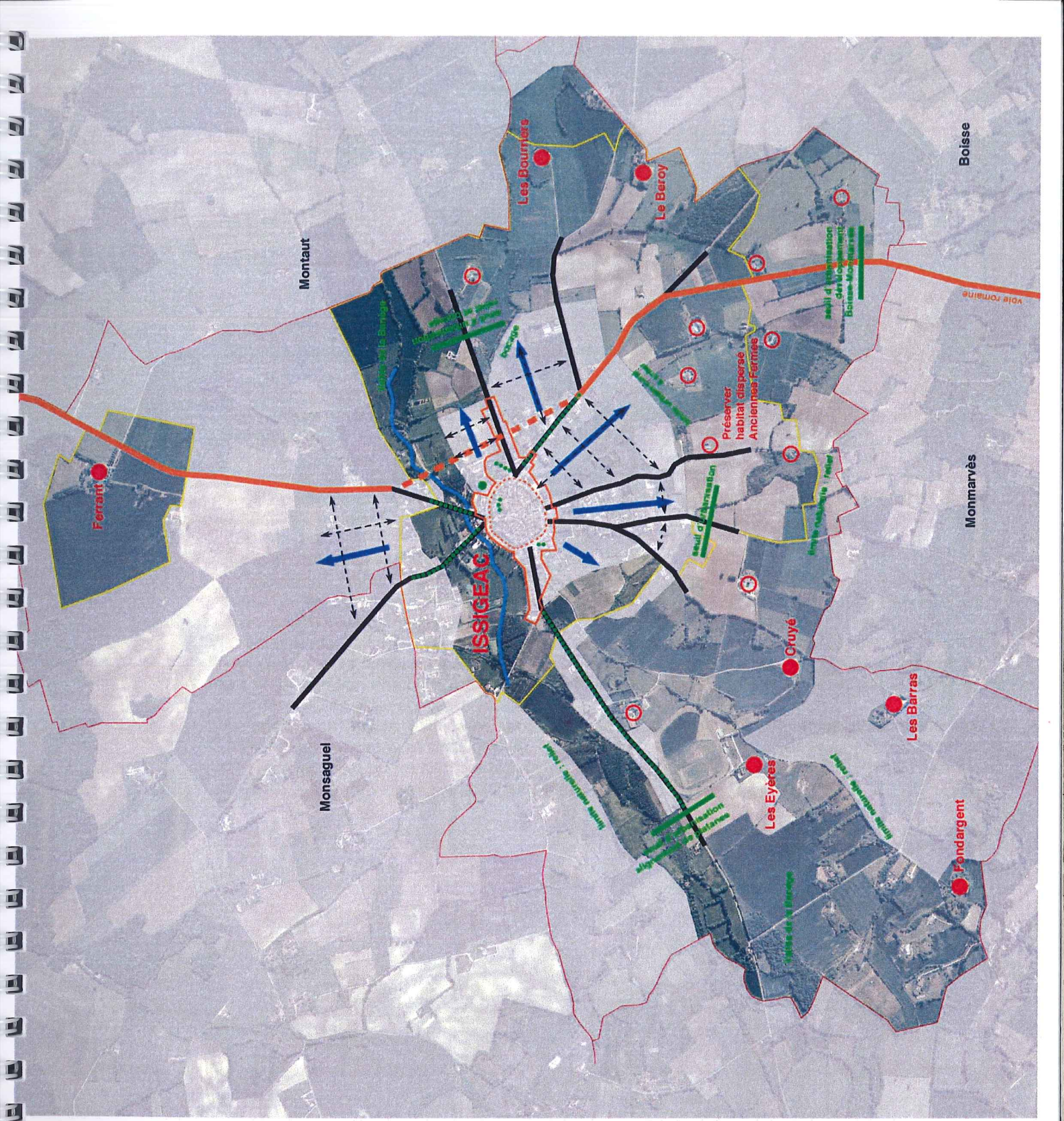


Synthèse **Enjeux de Protection du Patrimoine Urbain Issigeacois**

(voir carte ci-après)

Légende

-  Développement Urbain, Existant et Tendances
 Limite Communale, Limite ZPPAUP en vigueur
-  Voie Romaine, Ville Médiévale, Extensions XIX et début XX, Fermes
-  Urbain Ancien structuré
-  Développement
-  Tendances de développement, Urbain consistées
-  Assurer le maillage, la structuration et l'intégration des nouveaux quartiers
-  Structure Paysagère
-  Trame Paysagère en milieu urbain à protéger, reconstituer ou créer
 Seuls et limites à protéger, reconstituer ou créer



Diagnostic architectural

Succession et Coexistence de styles

Mixité de typologies architecturales

L'architecture du bourg n'est pas homogène.

On y trouve une succession d'architectures de différentes époques en pans de bois ou en maçonnerie.

L'entrée de ville par la route de Bergerac, à la jonction des places de la Mairie et du Peyrat, illustre parfaitement cette succession des styles et des techniques sur un site marqué par un millénaire d'histoire.

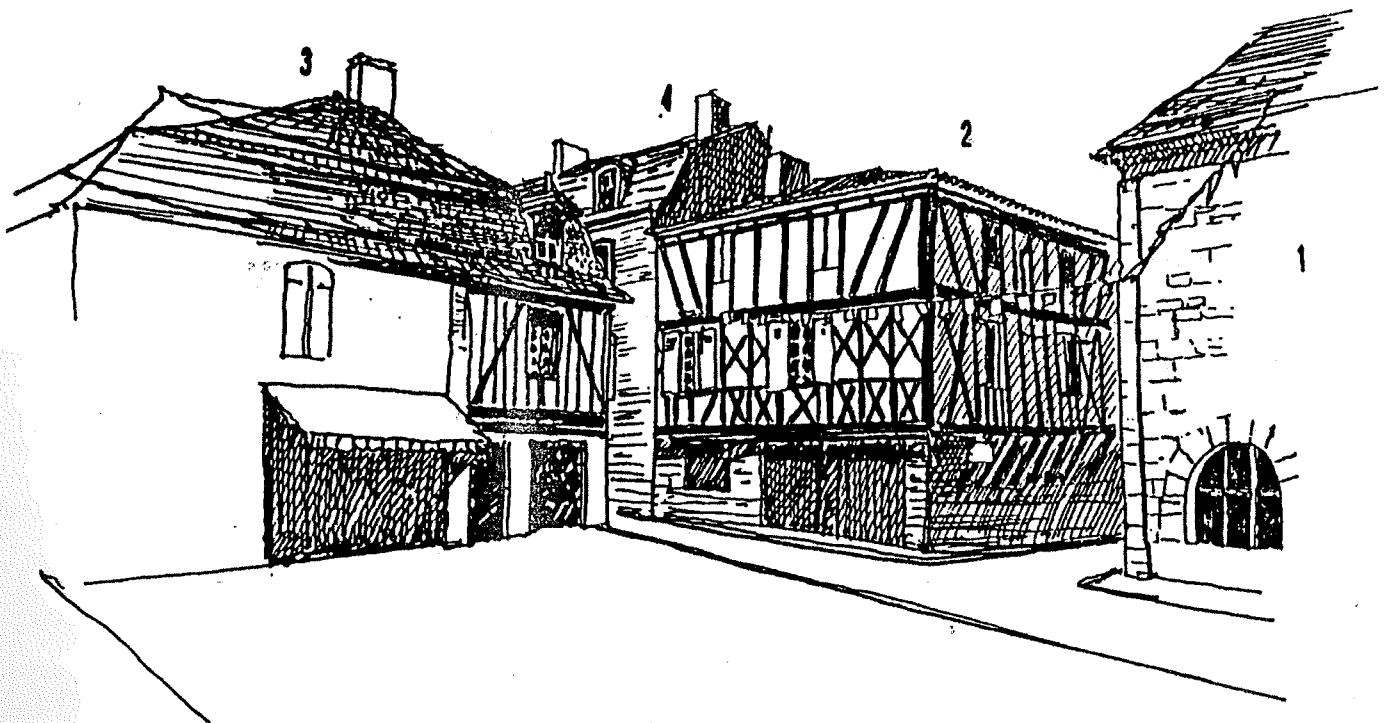
Sur le croquis ci-dessous :

La maison de pierre (1) à droite du dessin (Maison des dîmes), bien qu'encore médiévale, n'a aucun point commun avec la maison pan de bois qui lui fait face (2). Cette dernière est caractéristique de la manière de bâtir qui a prévalu du 15^{ème} au début du 17^{ème} siècles.

A gauche du dessin, une maison d'époque classique (3) est identifiable par le type de percements et la forme brisée de la toiture. Mais l'édifice englobe, par un dernier archaïsme ou par sédimentation des constructions, un morceau de façade relevant de la technique à pan de bois des siècles précédents.

Au centre, en arrière plan, amorçant l'alignement de la Grand'Rue, nous apercevons une maison plus franchement classique (4), à façade de pierre sur deux niveaux. Les baies à linteau en segment d'arc de cercle sont régulièrement disposées et sont surmontées par une lucarne de pierre. Ce dernier type d'architecture est peu représenté à Issigeac.

L'entrée de ville par la route de Bergerac - Croquis
Illustration extraite du document ZPPAU - 1994



Les Maisons à Pans de Bois

Les maisons à pans de bois forment à Issigeac un ensemble remarquable. Cette architecture se décline sous forme de typologies différentes, caractérisées par la date de construction, l'usage et le statut du propriétaire. Tous cependant sont bâtis sur un rez de chaussée de maçonnerie. L'ossature du pan de bois vient au dessus en encorbellement sur solives.

La famille des façades à mur pignon est représentée par un petit nombre d'édifices, mais il s'agit des maisons les plus anciennes, c'est-à-dire antérieures au 16^{ème} siècle. Elles sont généralement bâties sur des parcelles très longilignes présentant à la rue leur petit côté.

Les façades à mur gouttereau (égout de toiture parallèle à la rue) sont les plus nombreuses, se déclinent en plusieurs types en fonction du nombre de niveaux, du nombre de travées et en fait du statut social de leurs constructeurs.

Certaines maisons, parmi les plus riches, comportent un pan de bois au 2^{ème} étage seulement.

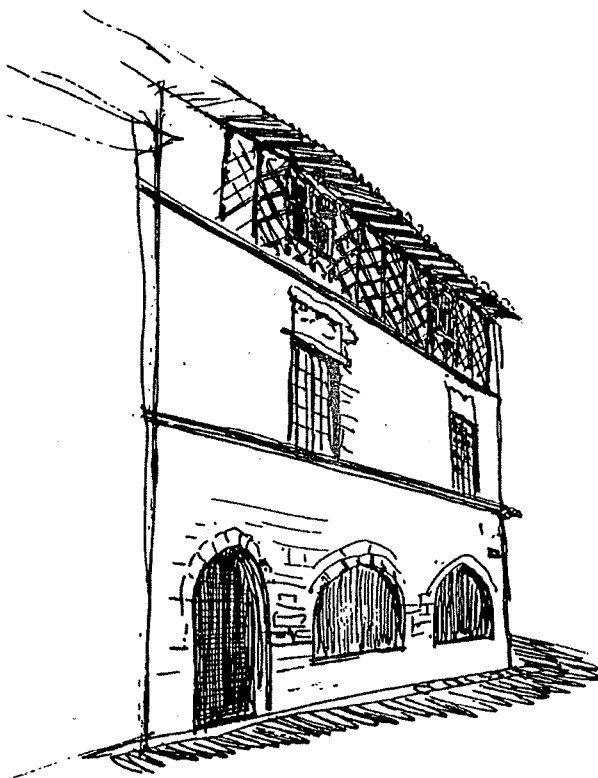
Maison des Têtes : Une des plus remarquables maisons à pans de Bois d'Issigeac

Sise, rue du Cardinal, la maison dite « Maison des Têtes » est l'une des plus remarquables d'Issigeac.

Le pan de bois se cantonne au 2^{ème} étage et se présente au même nu que les niveaux inférieur. Son décor rythmé de colonnettes et de têtes « grotesques », sa trame très serrée de bois en diagonale en font certainement l'œuvre la plus sophistiquée parmi les pans de bois de la cité. En remplissage, un simple torchis.

Il est à noter que les remplissages en tuileaux étant tout a fait étrangers à la tradition Issigeacoise.

La Maison des Têtes - Voir Illustration ci-après
Illustration extraite du document ZPPAU – 1994



Les Maisons Nobles

L'emploi prépondérant de la pierre donne une image qui, de la même façon que celle de la tour, s'accorde mieux avec l'idée de noblesse.

C'est pourquoi les plus opulentes demeures d'Issigeac sont en pierre. Certaines, et non des moindres, ont cependant reçu un deuxième étage en pan de bois, juché sur un premier étage et un soubassement de pierre. Cette typologie semble ne jamais être le fait d'une construction d'un seul jet mais plutôt des étapes successives.

Exemple : Maison rue Sauveterre - Voir Illustration ci-après

Les Maisons de la Classe Moyenne

C'est la maison la plus typique du centre Issigeacois.

Il n'est pas rare de rencontrer des maisons à deux étages de pan de bois, chacun dépassant en encorbellement d'une cinquantaine de centimètres.

Plus manifestement bourgeoises et artisanales sont les maisons à un seul étage de pan de bois bâties solidement mais généralement sans richesse de détail.

L'alternance des deux types de maison de la classe moyenne, à un et deux étages, est illustrée sur cette vue de la Grande Rue. Dans les deux cas, le principe constructif très soigné est rigoureusement le même. Les poutres du plancher de l'étage constituent le porte-à-faux et soutiennent la sablière de la façade.

Le type le plus fréquent de la maison Issigeacoise de la classe moyenne est très bien représenté par la maison 299. Le rez-de-chaussée était réservé au commerce, l'étage à l'habitat.

L'ensemble des bâtiments figurant sur ce dessin, au départ de la Grande Rue, est « classé » au titre de la ZPPAUP parmi les monuments à protéger, non seulement individuellement, mais pour la qualité de leur ensemble.

La maison 282 avec son imposant mur-pignon de deux étages est un type unique à Issigeac. Elle semble correspondre au type le plus ancien de maisons à pan de bois qui subsiste.

Exemples de Maisons de la Classe Moyenne - Voir Illustration ci-après

Les Maisons de Petits Artisans

Les maisons caractéristiques de cette famille par une façade composée d'un étal, d'une porte permettant l'accès au logement indépendant et une fenêtre de la salle à l'étage.

D'autres maisons conservent au rez-de-chaussée, sous leur pan de bois, un soubassement beaucoup plus ancien remontant au 13^{ème} ou au 14^{ème} siècle.

Les maisons d'artisans peuvent être des plus modestes.

Certaines, par exemple rue Sauveterre, présentent une façade à mur pignon et semblent remonter au XV^{ème} siècle, du moins pour certaines parties.

Exemples de Maisons de Petits Artisans - Voir Illustration ci-après

Maisons à Pans de Bois

Diagnostic Architectural
Les Maisons à Pans de Bois

Typologies

Façades à Mur Pignon
Il s'agit en général des
maisons les plus anciennes
(antérieures au XVI^e)



Façades à Mur Gouttereau
L'égoût de toiture
est parallèle à la rue

Ces typologies se déclinent
en fonction du nombre
de niveaux et de travées
et traduisent le
statut social des
propriétaires

Illustrations extraites
du document ZPPAU - 1994

Maisons à Pans de Bois

Typologies



Les Maisons Nobles
exemple des maisons
sises Rue Sauveterre
(à droite)
et Rue de Cardenal
dite maison des Têtes
(à gauche)

Les Maisons de la Classe Moyenne
exemple de maisons de classe moyenne
Rue de l'Ancienne Poste
(à gauche) et
Ensemble de maisons
sises Grand'Rue
(à droite)



**Les Maisons
de Petits Artisans**
exemples de
maisons d'artisans
Rue Sauveterre

Illustrations extraites
du document ZPPAU - 1994

Les Edifices de Pierre

D'une façon générale, il s'agit des constructions les plus riches ou bien datant des époques les plus récentes, après l'abandon définitif du pan de bois

Il faut noter que les quatre édifices d'Issigeac protégés au titre des monuments historiques font partie de ce chapitre même si pour l'un d'eux, la technique du pan de bois est utilisée au second étage.

Encore s'agit-il dans ce dernier cas de la surélévation d'un bâtiment construit à l'origine totalement en pierre.

Les Vestiges de remparts et d'Edifices des XII, XIII et XIV^e siècles

Il subsiste de très nombreuses portions de remparts, même si la plupart ont été repercées par les fenêtres de maisons qui s'y sont adossées.

Sur les façades du Tour de Ville, par exemple à la Prévôté, les campagnes de reconstruction du rempart restent décelables.

Les vestiges de remparts

Le tracé des remparts subsiste dans son intégralité.

Les trois portes de la ville ont malheureusement disparu.

A peine peut-on lire, à l'angle de la maison des Dîmes ce qui semble l'amorce de l'une d'elles qui reliait cet édifice à l'actuel château des Evêques.

En de nombreux points, cependant, l'appareil de pierre de taille d'origine a subsisté sur des zones dont l'étendue varie de quelques mètres à plusieurs dizaines de mètres carrés.

Les causes de la disparition du reste des remparts sont les suivantes :

Causes irréversibles :

- Reconstruction totale des façades sur les vieilles fondations
- Percements successifs d'ouvertures aboutissant quasiment au même résultat

Causes réversibles :

- Enduit cachant la maçonnerie originelle
- Edifices construits postérieurement (et le plus souvent aux XIX et XX^e siècle), sur l'emprise des anciens fossés et donc accolés à la face externe des remparts.

Des détails d'intérêt majeur peuvent donc encore être remis à jour lors de la démolition de ces adjonctions.

Vestiges de remparts - Voir Illustration ci-après

Edifices datant des XII, XIII et XIV^e siècles

Il existe à Issigeac des exemples typiques de cette période.

Ces maisons et édifices se caractérisent par des façades dominées par les parties pleines et des percements de dimensions limitées.

Des percements typiques à meneaux de pierre subsistent.

A la différence des bâtiments classiques, les façades ne sont pas rythmées par des baies régulièrement percées et formant des travées verticales.

L'ensemble des parcelles 319 et 321 représente un grand intérêt archéologique. La façade intérieure ne semble guère antérieure aux 15^{ème} et 16^{ème} siècles.

Edifices des XII, XIII et XIV - Voir Illustration ci-après

Les maisons nobles ouvertes sur cour intérieure

L'ampleur affichée par ces rares demeures sur cour de la périphérie d'Issigeac est d'autant plus frappante que l'ensemble de la ville est bâtie sur un parcellaire très dense, les maisons très serrées les unes sur les autres, conséquences d'une ville fortifiée où la place est chère.

La prévôté

Le grand portail cocher protège l'intimité de la cour intérieure. La maison s'ouvre sur la cour comme sur un jardin d'agrément.

Quand la porte n'est plus qu'une porte piétonne, le caractère de jardin secret est renforcé, évoquant l'esprit des jardins médiévaux repliés sur eux-même et accessibles seulement aux initiés.

Les maisons « à facades » construites ou modifiées à l'époque classique

À grande échelle, Issigeac a conservé sa structure médiévale et ce n'est qu'en surface ou ponctuellement que l'art de bâtir de la période classique s'y est introduit.

À l'échelle du bâtiment, ici par exemple la maison des Dîmes, la greffe de la période classique est transparente. Le premier étage a été refondu sur ce nouveau moule, de grandes baies à linteaux segmentaires ont été percées, une génoise et une prodigieuse toiture à croupes sont venues en couronnement.

Maison « Empire » située Grand'rue

Sa typologie est exceptionnelle à Issigeac. L'intérêt de cette demeure néo-classique réside surtout dans la précision des détails et du dessin, la qualité des proportions et la rigueur de la composition.

Cet édifice, si modeste soit-il, est conçu et exécuté avec la même maîtrise qu'un monument urbain important à Bordeaux.

La Halle aux Grains

Construite dans le premier tiers du XIX^e siècle, la Halle aux Grains est un des témoignages de l'architecture de cette époque au cœur de la ville médiévale.

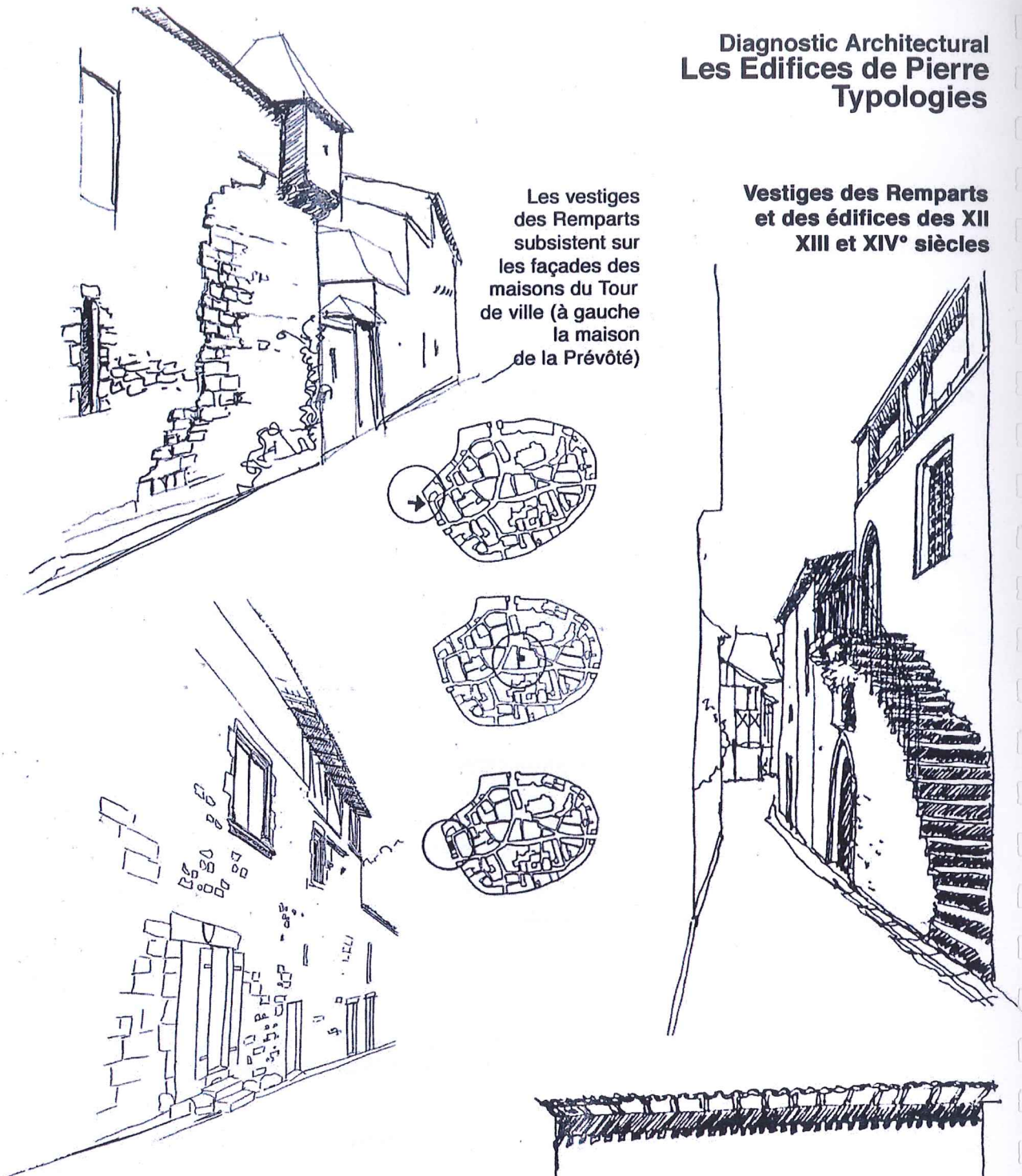
Typologies de Maisons et Edifices de Pierre - Voir Illustrations ci-après

Edifices de Pierre

Diagnostic Architectural Les Edifices de Pierre Typologies

Les vestiges
des Remparts
subsistent sur
les façades des
maisons du Tour
de ville (à gauche
la maison
de la Prévôté)

Vestiges des Remparts
et des édifices des XII
XIII et XIV^e siècles



Les maisons et édifices de cette période
se caractérisent par des façades dominées
par les parties pleines et des
perçements de dimensions limitées

Des percements à meneaux
typiques subsistent

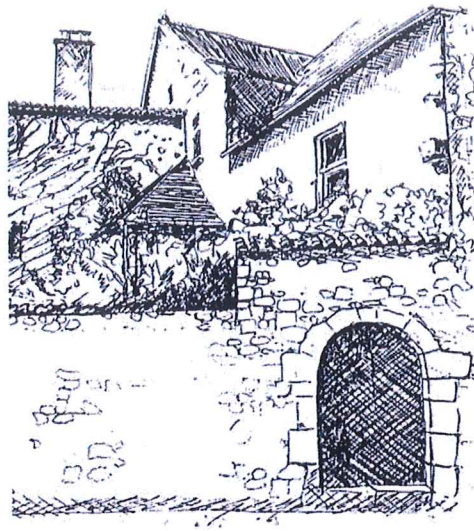
A la différence des
bâtiments classiques,
les façades ne sont pas
rythmées par des baies
régulièrement percées
et formant des travées
verticales

La maison ci-dessus (parcelles 319 et 321)
représente un grand intérêt
archéologique

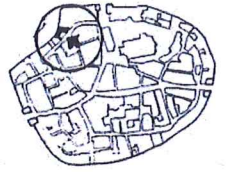
Illustrations extraites
du document ZPPAU - 1994

Edifices de Pierre

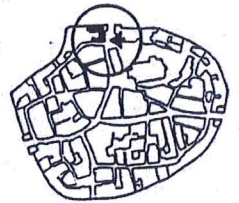
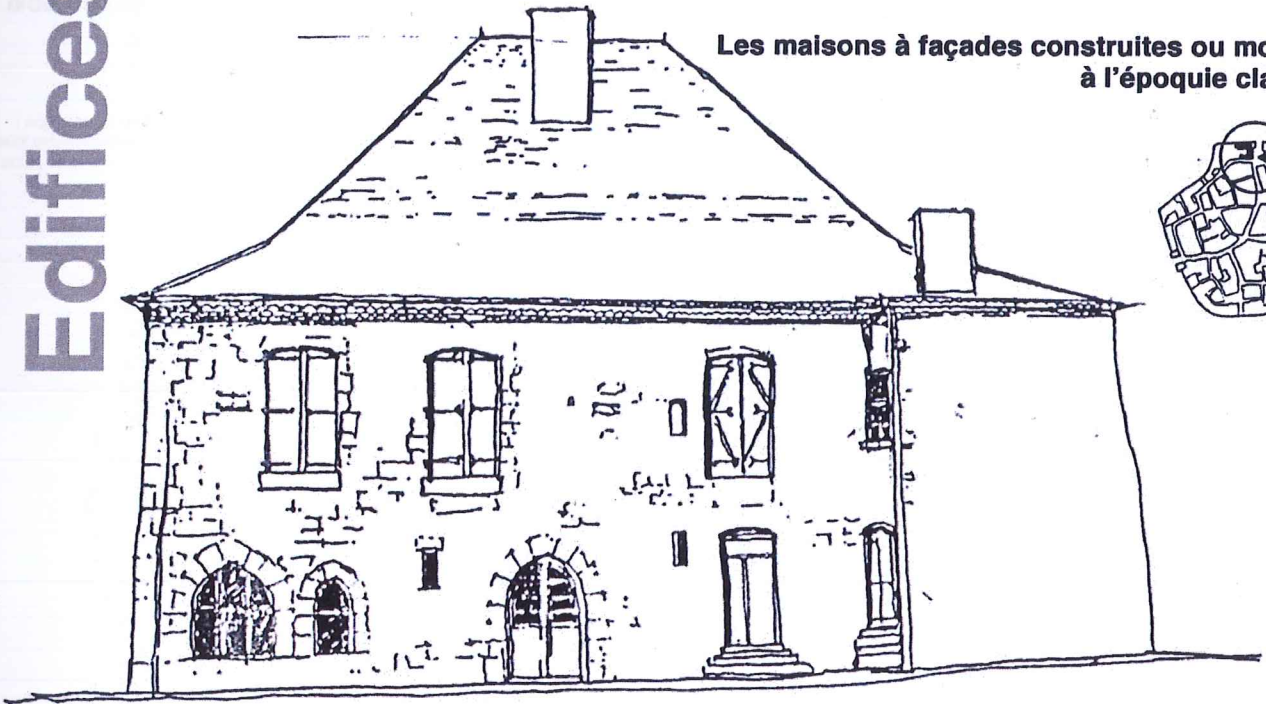
Diagnostic Architectural
Les Edifices de Pierre
Typologies



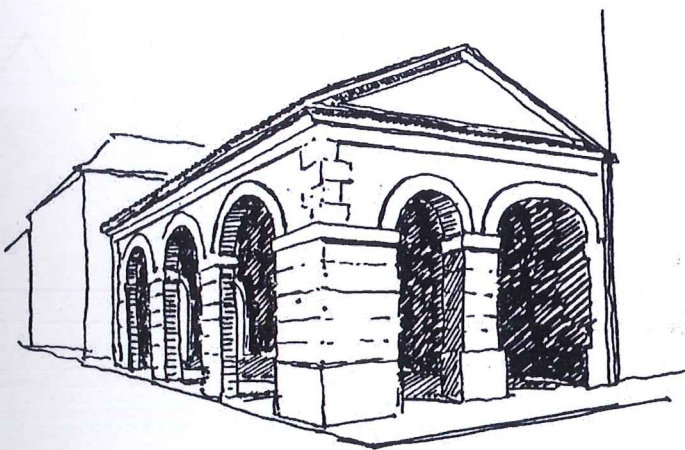
Les maisons nobles ouvertes
sur cour intérieure



Les maisons à façades construites ou modifiées
à l'époque classique



Maison "Empire"



La Halle aux Grains



Illustrations extraites
du document ZPPAU - 1994

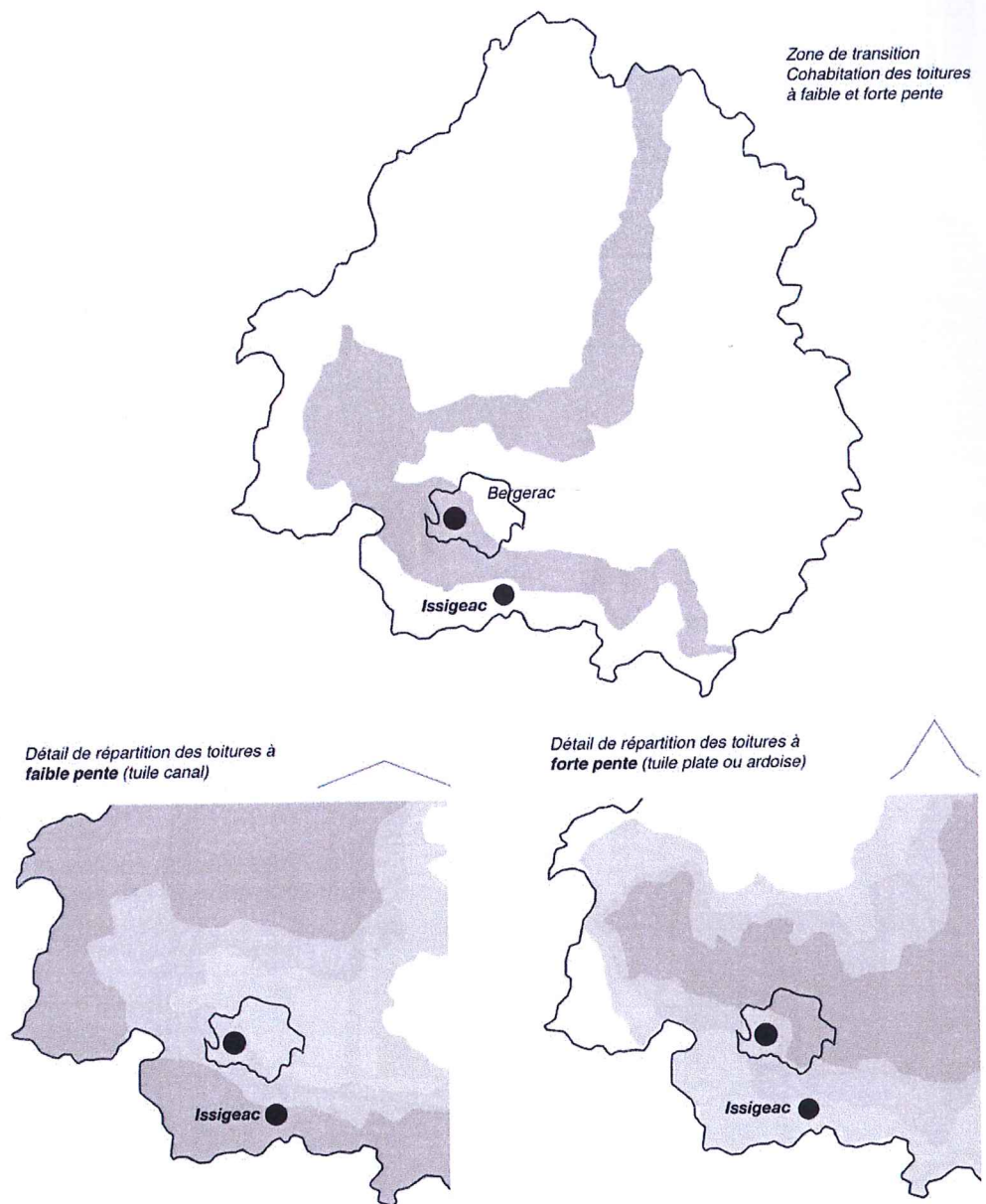
Détails Architecturaux

Volumes traditionnels de couverture

Comme on le voit sur cette carte du Service Départemental de l'Architecture, Issigeac se situe en zone de transition entre la tuile plate et la tuile canal.
Mais la frontière avec la zone où la tuile canal est prépondérante est toute proche.

Nous pouvons noter qu'Issigeac est en zone de transition avec dominance de la tuile ronde.

Nous remarquons que l'emploi de la tuile plate est souvent le signe d'une maison noble ou bourgeoise.

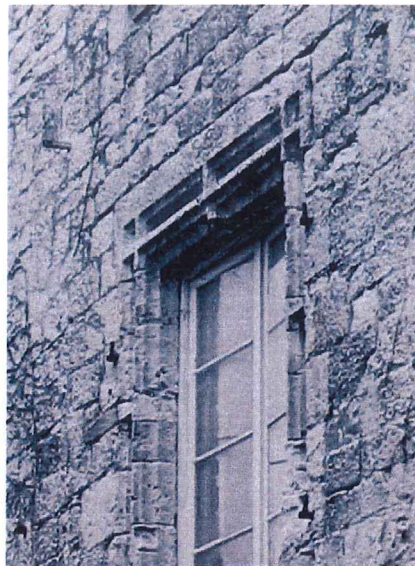


Cartographie d'après "Nos toits dessinent le paysage"
E. PAYEN - Journal du Périgord n°9 - Juin 1991

Détails

Diagnostic Architectural
Edifices de Pierre

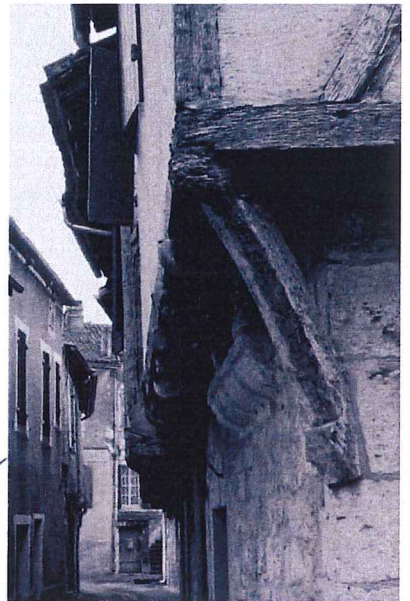
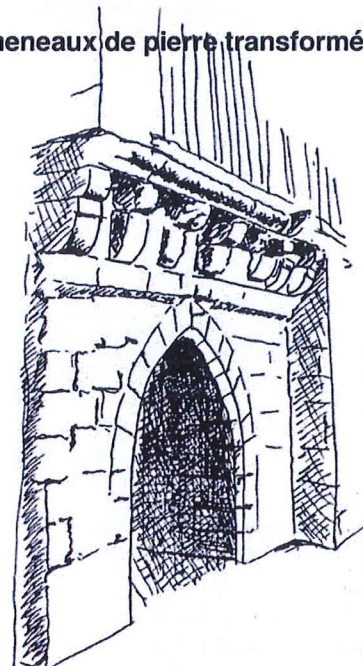
Détails



croquis extraits du document
ZPPAU - 1994



Maison des Têtes :
Fenêtre à meneaux bois, Fenêtre à meneaux de pierre transformée à la période classique



Portes et Soubassements médiévaux. Encorbellements pierre ou bois,
Traces des reconstructions successives



Vestiges du Rempart. Maisons à Pans de Bois, typologies, reconstructions. Devanture commerciale

Monuments Remarquables à Protéger

Monuments protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques

Les Monuments Historiques relevant de loi du 31 décembre 1913 sont répertoriés en **Noir** sur le plan des édifices protégés du Centre Ancien :

Eglise – Monument historique classé en totalité : 12 juillet 2001

L'église, construite sur un plan à trois nefs, fût achevée en 1527, dans un style encore gothique. Elle est précédée, à l'Ouest par un important clocher-porche octogonal que base carrée. Des contreforts contrebutaient les voûtes avant qu'elles soient modifiées au siècle dernier.

Château des Evêques – Inventaire suppl. des Monuments Historiques : 5 octobre 1946

Le Château des Evêques autrefois appelé « Evescat », reconstruit par un oncle de Fénelon au 17^{ème} siècle. L'architecture classique s'y développe avec beaucoup de maîtrise, mêlant les vigoureuses horizontales des bandeaux de pierre aux élégantes verticales des tourelles d'angle en encorbellement.

A la fin du 18^{ème} siècle « l'évescat » entourait une grande cour fermée dont l'église constituait le côté sud. Le côté ouest, démoli au siècle dernier, contenait tous les attributs féodaux, prison, conciergerie, corps de logis crénelé abritant un porche d'entrée voûté et timbré aux armes de l'évêque de Sarlat.

Reconstitution : L'Evescat à la fin de l'ancien régime



L'Evescat – Etat Actuel



Illustrations extraites du document ZPPAU – 1994

Prévôté – Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : 3 octobre 1946

La Prévôté était la demeure d'un ecclésiastique, le prévôt d'Issigeac. Assis à l'angle Ouest des remparts sur des bases médiévales encore très lisibles, cet édifice a cependant été totalement remodelé à l'époque classique.

L'austère demeure s'ouvrit alors largement sur sa cour privée, se fit précéder d'un attendrissant petit porche à toiture à « l'impériale » et couronna ses toitures symétriques d'épis de faîtage finement travaillés.

Maison gothique dite « des Têtes » Inventaire suppl. des M.H : 26 juin 1946

Edifice médiéval de très grande qualité, semble symboliser l'élévation d'une famille. Le rez-de-chaussée remonte à l'époque ogivale. Le 1^{er} étage construit dans le même appareil de pierre de taille impeccable garde la trace des fenêtres à meneaux et traverse qui l'éclairaient et qu'il faut rapporter sans doute au 15^{ème} siècle. Enfin la demeure fut surélevée vers la fin du 15^{ème} ou le début du 16^{ème} siècle par un second étage en pan de bois dont la richesse du décor sculpté est presque unique en Périgord.

La cour intérieure a reçu plus tard une galerie extérieure à piliers de bois.

Monuments protégés au titre des sites

Le bourg délimité par le tour de ville. Site inscrit : 20 juillet 1970.

Eglise



Château des Evêques

Illustrations MONUM – Ministère de la Culture



Prévôté



Maison des Têtes

Photos C. GUBALA



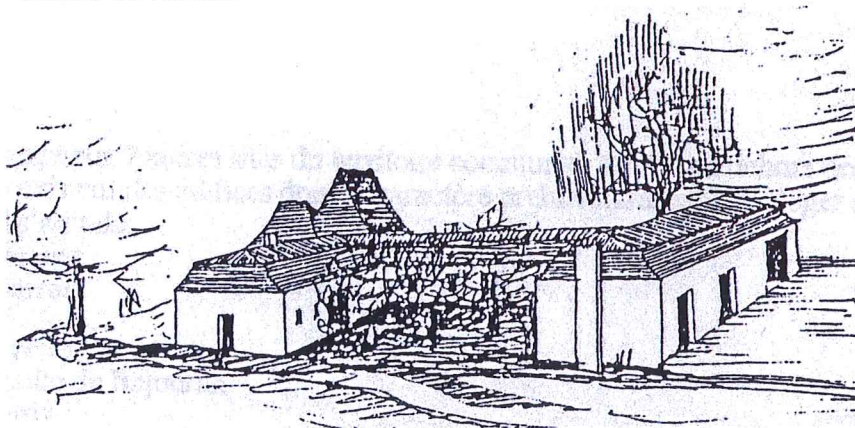
Bâtiments de grande qualité architecturale a protéger

Les bâtiments à protéger, conserver et restaurer en raison de leur grande qualité architecturale sont repérés par une **Hachure épaisse** sur le plan des édifices protégés :

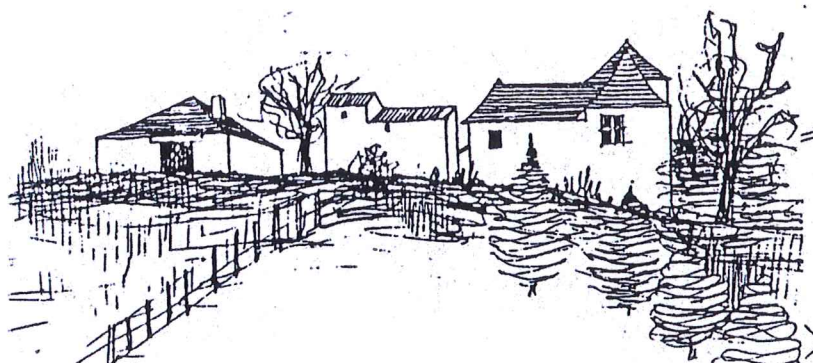
Dans le bourg délimité par le tour de ville et classé au titre des Sites
Site inscrit : 20 juillet 1970 :

- Tous les restes du rempart
- Maison dite « des Dîmes »
- Hôtel noble rue de l'ancienne poste (330)
- Maison à galerie rue de l'ancienne poste (329)
- Double hôtel noble, rue de l'ancienne poste (319 et 321)
- Maison Empire, Grand-Rue (85)
- Rue Mestralat (128)
- Rue Sauveterre (144-145)
- Rue Sauveterre (146-147)
- Maison d'artisan, rue Sauveterre (157)
- Rue du Cardenal (199)
- Boiseries de devanture du (298) Grand-Rue
- Et tous les autres édifices portés comme tel sur le plan

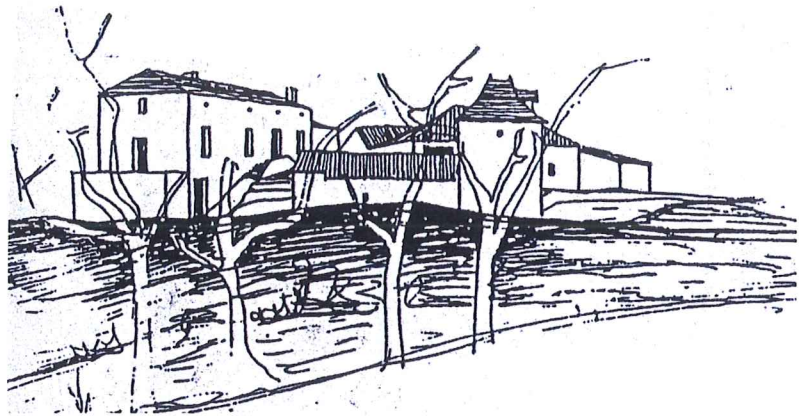
Hors du bourg : - Manoir de Ferrand



- Les Eyères



- Cruyé



- Moulin à vent de Bajouran



Illustrations extraites du document ZPPAU – 1994

Ensembles bâtis ou Détails d'intérêt architectural, archéologique ou pittoresque, à protéger

Le bourg : - Cité médiévale ; tous les édifices portés sur le plan en noir et grisé

Hors du bourg : - Le Roc de la Chèvre : dolmen
- Fondargent



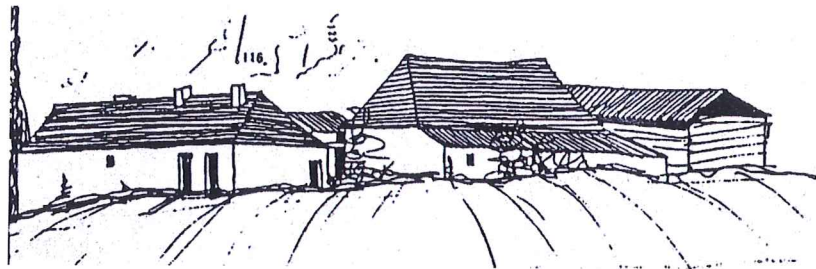
- Les Barras



- Béroy

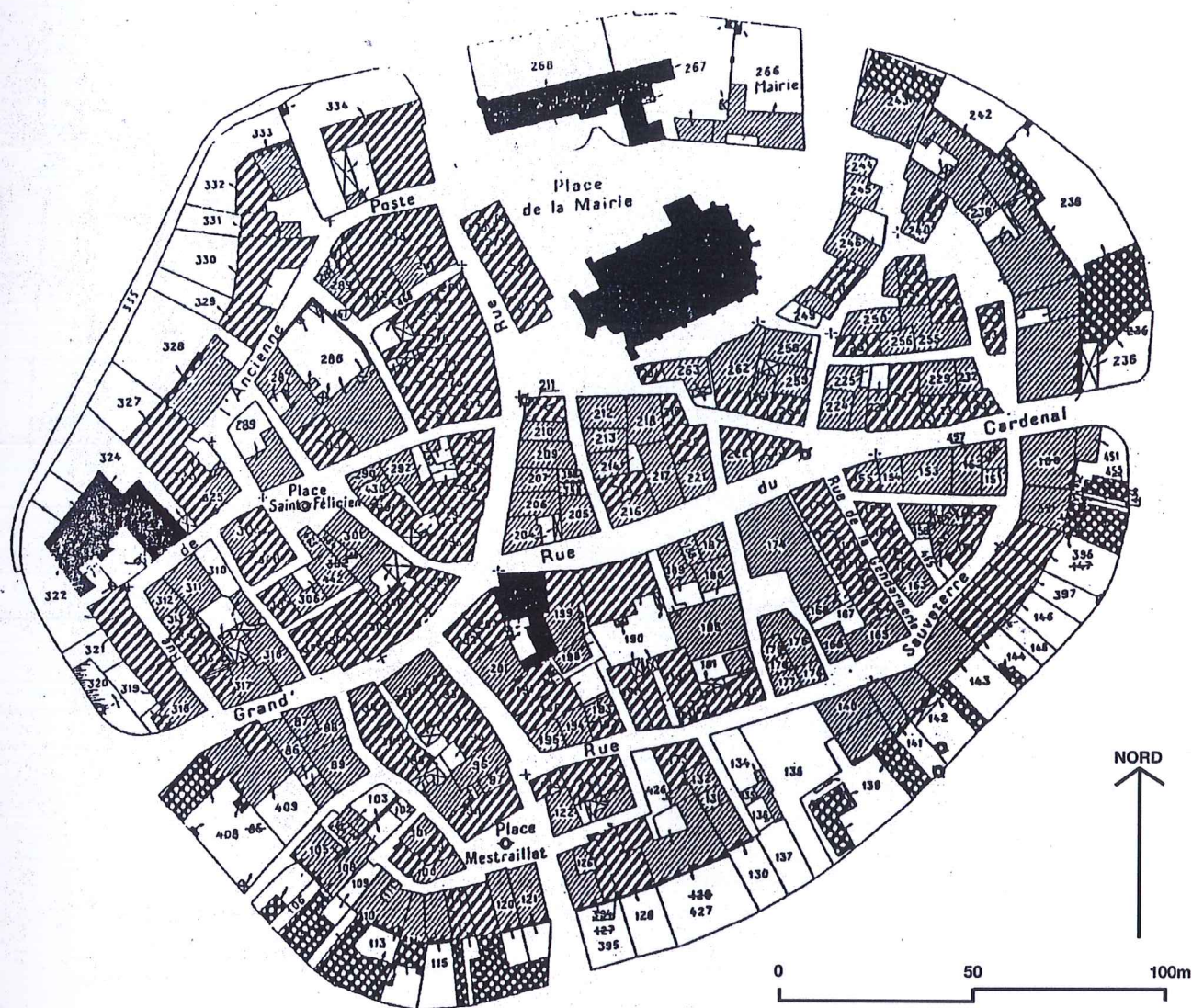


- Les Bourriers



Illustrations extraites du document ZPPAU – 1994

Synthèse Monuments et Bâtiments Remarquables à Protéger



Monuments Historiques relevant de la Loi du 31 décembre 1913

Immeubles d'Intérêt Architectural à Conserver et à Restaurer

Immeubles ou Parties d'Immeubles à Démolir

Immeubles pouvant être Conservés ou Reconstitués



Cartographie extraite du document ZPPAU – 1994

Définition des Axes de Protection

L'analyse des paysages et de l'histoire de la commune d'Issigeac permet de définir et d'énoncer les enjeux de protection.

Périmètre de la ZPPAUP d'Issigeac Objectifs

La protection du patrimoine s'organise autour de trois sites distincts :

1 – Entité regroupant un patrimoine architectural urbain et paysager organisé autour de la vallée de la Vallée de la Banège.

Le bourg, ses extensions implantés dans la vallée.

Sur les terrasses alluviales et les plateaux, les fermes et les sites naturels et agricoles, représentent encore préservé la structure de l'espace rural.

2 – Entité correspondant au Manoir de Ferrand et son environnement

Ce site est situé sur le plateau céréalier au Nord de la vallée de la Banège.

3 – Entité correspondant à la Ferme des Barras

Ce site est situé sur le plateau au Sud de la vallée de la Banège.

Ce nouveau périmètre et le zonage correspondant répond aux objectifs suivants :

Accompagner et Encadrer les tendances de développement urbain

Mettre en place un outil de préservation des espaces naturels formant le site d'implantation du bourg d'Issigeac

Axes de Protection

Les principaux Thèmes de protection qui serviront à l'élaboration d'un Règlement et d'un Zonage de ZPPAUP sont :

La protection des témoins de l'histoire d'Issigeac

La préservation de la qualité architecturale des immeubles

**La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien groupé :
Bourg médiéval et extensions XIXème**

**La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien isolé :
Fermes et Domaines**

Intégration des Extensions urbaines et Constructions neuves au paysage urbain ancien

Le paysage naturel de la Vallée de la Banège, des plateaux et côteaux d'Issigeac

La protection des témoins de l'histoire d'Issigeac

Le bourg d'Issigeac occupe le même site depuis la période médiévale. Pendant des siècles, la ville s'est développée ou reconstruite dans le périmètre des fortifications.

La campagne de fouilles archéologiques menée en 1994 a pu mettre en évidence la présence dans le sous-sol de la ville de vestiges plus anciens correspondant aux périodes gallo-romaines et mérovingiennes.

Cette histoire riche a laissé de nombreux vestiges dans le sous-sol et en élévation, souvent invisibles aujourd'hui.

La reconnaissance et la conservation (dans la mesure du possible) des bâtiments et des vestiges présents sur ces sites sont deux des objectifs de la protection du patrimoine de la vallée.

> ceci aura pour conséquence, la consultation préalable de la carte archéologique et une veille en phase de travaux particulièrement pour les sites du Bourg médiéval et de ses abords.

Voir chapitre Diagnostic Urbain – Traces, Permanences et Qualités urbaines du site.
Page 27

La préservation de la qualité architecturale des constructions existantes

L'architecture du bourg n'est pas homogène. L'histoire de la ville se traduit par une sédimentation d'architectures.

On y trouve les traces d'une architecture en pans de bois, des immeubles en maçonnerie enduits et des immeubles en pierre de taille d'époques différentes.

L'architecture en pans de bois dite à colombage ou structure bois:

Les maisons de bourg ou des fermes,
Respectant les principes constructifs et typologies architecturales correspondant aux principales périodes de construction

Les immeubles en maçonnerie

Les maisons de bourg, ou des fermes, respectant les principes constructifs et typologies architecturales correspondant aux principales périodes de construction :

- Moyen-âge notamment pour la construction des demeures les plus riches et des bâtiments publics.
- Renaissance.
- XVIII^{ème} siècle XIX^{ème} siècle,
- A partir du XIX^{ème} siècle, construction de maisons de bourg bourgeoises, populaires ou d'édifices reconstruits sur un parcellaire existant, marquant les alignements modifiant le visage de la ville médiévale, s'implantant en dehors du rempart au moment de la création des nouveaux tracés de la voirie.

Typologies particulières

Bâtiments scolaires et communaux de type III^{ème} République (bâtiments publics implantés sur le tour de ville),

L'architecture ferroviaire (mémoire de la ligne de chemin de fer desservant le bourg).

Les bâtiments agricoles pouvant être reconvertis.

Le règlement de la ZPPAUP s'attache à encadrer les conditions de restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur

La conservation de la cohérence de ces constructions se décline au travers des principes suivants :

- > ***Conservation et restitution des volumes, possibilité de démolition des constructions déstructurant le bâti (curetage). Respect des dimensions et proportions des constructions, de la hiérarchie des volumes, des rythmes et proportions dans le traitement des façades et toitures***
- > ***Choix des matériaux de construction respectant les caractéristiques des matériaux traditionnels.***
- > ***Respect des techniques traditionnelles et compatibles avec les matériaux de parement. Si nécessaire, comme par exemple dans le cas de bâtiments à pans de bois, les sondages préalables seront effectués afin de connaître la nature des matériaux, leur état de conservation, afin de déterminer les techniques à utiliser en connaissance de cause.***
- > ***Conservation des éléments de décor, modénature, caractéristiques du style ou de la période du bâtiment.***
- > ***Maintien de clôtures ou murets en continuité avec l'environnement existant***
- > ***Le traitement des devantures commerciales ou des typologies de bâtiments traditionnels artisanaux ou d'activité en présence dans le tissu urbain du bourg tiendront compte des principes de composition des façades propres aux typologies.***
- > ***La restauration des bâtiments répertoriés comme des typologies particulières prendra en compte les logiques de composition des façades correspondantes, respectant le volume général, les matériaux utilisés, ne pas mélanger les styles, respecter les éléments d'aménagement des abords notamment les clôtures ou murets.***

Voir chapitre Diagnostic Architectural - Page 43

La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien groupé :
Le Bourg d'Issigeac

La préservation des ambiances urbaines des ensembles de bâti ancien isolé :
Manoir, Fermes et Moulins

Il est important que les zones d'urbanisation anciennes, reconnues pour la qualité et la cohérence des sites, conservent ces caractéristiques.

Le Bourg d'Issigeac,

Parmi les qualités urbaines identifiées dans les fiches d'analyse nous citerons :

L'inscription du bourg dans la vallée de la Banège,

Les vues depuis la vallée vers la façade du tour de Ville ponctuée par des édifices remarquables (Monuments, Maisons anciennes, Traces du Rempart).

Les vues lointaines du bourg ancien signalé par le clocher de l'église, possibles depuis les terrasses et point hauts des plateaux et côteaux (Seuils de visibilité),

L'ambiance médiévale du bourg ancien

Les traces des remparts et des portes

La formation du Bourg autour des lieux du pouvoir

Les nouveaux tracés XIXème

Les entrées du bourg

Les ensembles bâtis ponctuant le territoire naturel ou agricole :
le Manoir, les Fermes et Moulins,

Repartis sur les plateaux et pentes de la vallée de la Banège, ils sont entourés d'un environnement naturel de qualité.

L'ensemble de ces ensembles ne présente pas les mêmes enjeux en terme de protection

Le plan de zonage reprend sous la forme d'un zonage spécifique les ensembles correspondant aux Bâtiments de grande qualité architecturale à protéger :

Manoir de Ferrand, Les Eyères, Cruyé, Moulin à Vent de Bajouran, Fondargent,, les Barras, Béroy, les Bourriers,

Repartis généralement dans les secteurs naturels ou à dominante naturelle, des Immeubles d'intérêt architectural sont signalés par un point bleu sur le plan de zonage. Ces immeubles ou ensembles d'immeubles participent à la composition du paysage rural environnant le bourg d'Issigeac.

La conservation de la cohérence de ces ensembles se décline de manière suivante :

- > **principes pour le traitement des espaces publics mettant en valeur les qualités des trames en présence (ex. la trame médiévale du bourg, le tour de ville, la trame XIX°, les alignements et perspectives).**
- > **conservation des principes d'implantation traditionnels en cas d'extension ou de construction nouvelle (prenant en compte le rapport à l'espace public et la gestion de la limite avec les tiers).**
- > **pentés des toitures, orientation du sens des faitages, orientation des pignons, composition des volumes bâtis**
- > **protection des vues structurantes pour les sites**
- > **principes pour une restauration adaptée des constructions existantes**
- > **principes pour l'intégration de nouvelles constructions**

Voir chapitres du Diagnostic :
Paysager – Page 10,
Urbain – Page 27,
Architectural – Page 43

Intégration des Extensions urbaines et Constructions neuves au paysage urbain ancien

L'urbanisation progressive du territoire rural, agricole ou naturel, pose la question de la protection des paysages de la Vallée de la Banège, des Terrasses et des Plateaux cultivés, et des éléments de relief structurant ou délimitant le territoire communal :

- L'implantation diffuse du bâti rompt la cohérence des paysages et banalise les sites naturels de qualité en introduisant un paysage continu, indifférencié, et contraire aux logiques d'occupation du territoire, identifiées comme source de qualité du site.

- Le développement du bourg d'Issigeac, la progression de l'emprise dite urbaine, fait courir les mêmes risques de banalisation, de disparition des seuils d'urbanisation.

En terme d'intégration architecturale : sans recourir systématiquement à des pastiches architecturaux, les constructions devront présenter une cohérence en terme de volumétrie, de matériaux, ou de gabarits.

Deux attitudes permettent de répondre et encadrer le phénomène :

- > **limiter la constructibilité dans les secteurs sensibles, notamment les seuils d'urbanisation, les seuils de visibilité et les sites à forte visibilité.**
- > **définition d'un périmètre de développement du site, en cohérence avec les ensembles bâtis anciens, gérés par un règlement encadrant les nouvelles constructions et la restauration ou l'amélioration du bâti existant.**

Voir chapitres du Diagnostic :
Paysager – Page 10,
Urbain – Page 27,

Le paysage naturel de la Vallée de la Banège, des plateaux et des côteaux d'Issigeac

La protection du paysage naturel de la Vallée de la Banège, mais aussi des plateaux et côteaux d'Issigeac, passe par la définition d'une bande de protection correspondant aux entités paysagères identifiées en phase d'Analyse du Territoire.

A l'intérieur de ce périmètre, il sera appliqué un principe de constructibilité limitée en dehors de structures identifiées comme urbaines ou comme des formes d'habitat groupé en milieu rural. La constructibilité, ou l'accueil de nouvelles constructions seront encadrés par un règlement dont le niveau de prescription sera fonction des qualités du site et des enjeux de protection identifiés.

Lieu d'implantation du bourg et point de convergence des axes de communication, la vallée de la Banège est un site cohérent d'inscription du patrimoine identifié :

La Vallée, les Promontoires, Combes, Côteaux, Lignes de crête, constituent les points d'implantation et de mise en valeur du bâti traditionnel :

- le Bourg, situé dans la vallée de la Banège,
- les Manoir, Fermes et Moulin implantés autour du Bourg, sur les terrasses alluviales, les lignes de crête ou parfois, sur des promontoires

> pour des sites à forte visibilité comme par exemple le site des Eyères ou de Fondargent, seront précisées les règles d'implantation, constructibilité et gabarits.

> la lisibilité des limites et seuils entre espaces urbains et non urbains, bâtis et non bâtis, participant à la qualité du paysage communal sera à préserver.

Les structures paysagères naturelles ayant un rôle majeur dans la perception du paysage, telles les structures végétales qui ne sont pas directement liées à l'activité humaine ou le relief.

Les structures paysagères liées à l'activité humaine et l'exploitation agricole tels les moulins, lavoirs, jardins d'agrément, alignements bocagers ou alignements le long des voies, trame des voies, des chemins.

> ces espaces seront gérées par un ensemble de prescriptions en terme de paysage, gestion des clôtures et listes d'essences.

La qualité du paysage, encore largement préservé du mitage, met en valeur le patrimoine classé ou le patrimoine local et représente autant d'atouts pour l'attractivité touristique et résidentielle de la commune.

> en dehors des sites urbanisés les grandes limites du paysage, lignes de crête et pentes resteront libres de toute construction nouvelle conservant les rythmes transitions et les alternances entre les sites bâtis et non bâtis.

Voir chapitres du Diagnostic :
Paysager – Page 10,
Urbain – Page 27,

Principe de zonage

Pour répondre aux orientations de protection définies ci-dessus, le territoire protégé par la ZPPAUP est subdivisé en 4 secteurs :

Secteur ZP1

Les Zones Bâties Anciennes du Bourg d'Issigeac (Ville Médiévale, Tour de Ville, Extensions XIX^e) ou les Manoirs, Domaines et Fermes de : Ferrant, Fondargent, des Eyères, des Barras, Cruyé, des Bourriers et du Beroy forment le **secteur ZP1**.

Secteur ZP2

Les Zones d'Urbanisation Récente ou d'Extension urbaine généralement en continuité des Zones Bâties Anciennes du Bourg, ou situées en covisibilité avec le Bourg, comme la Loge du Prévôt ou les Justices, forment le **secteur ZP2**.

Le secteur ZP2 comprend un sous-secteur correspondant au :

Site d'activités du Capitaine classé ZP2-1

Le secteur du Capitaine est situé en position d'entrée de ville.

Secteur ZP3

Les espaces à dominante naturelle constitués principalement par le paysage de terrasses alluviales situées autour de la ville forment le **secteur ZP3**.

Ces secteurs généralement peu urbanisés sont des secteurs de transition entre ville et campagne et s'appuient sur les limites naturelles que sont la végétation ou le relief des crêtes et pechs.

A l'intérieur de ces limites naturelles assurant un rôle efficace de seuil d'urbanisation (délimitation entre rural et urbain), le secteur ZP3 peut à terme jouer un rôle de réserve foncière pour l'urbanisation future.

Secteur ZP4

Les zones naturelles strictes, dont le fond de la Vallée de la Banège, les terrasses alluviales et les pentes cultivées ou boisées ainsi que les lignes de crête et les pechs délimitant le territoire de la Vallée de la Banège ou les Abords du Manoir de Ferrant, forment le **secteur ZP4**.

A chacun de ces secteurs correspond un ensemble de règles spécifiques.

Annexe 1

Bibliographie

ZPPAU Commune d'Issigeac

SDAP 24 – Chargé d'études: Emmanuel du Chazaud

Document opposable en cours de révision – 1994 – SDAP 24 Périgueux

La Dordogne – Dictionnaire topographique du département

A. de Gourgues

éd. Res Universatis – Paris – 1873 (réédition 1992) – Bibliothèque de Bergerac

Notes sur Issigeac

Boucayou (Père)

Bulletin de la Société Historique et Archéologique du Périgord (Juillet Août 1889)

Issigeac et ses coutumes

Cadalen (Pierre)

(note ronéotypée non datée)

Histoire du Périgord

Dessales (Léon)

réédition de 1982 chez PLB éditeur au Bugue

Habitat urbain médiéval et de type médiéval – Bergerac, Eymet, Issigeac,

Ste-Foy-la-Grande

Fray (François)

Mémoire de maîtrise d'Histoire et Archéologie – Bordeaux III – 1971

Les bastides du Périgord, Une révision

Article de **Charles Higounet**

In

Recherches sur l'histoire de l'occupation du sol en Périgord

Higounet (Ouvrage sous la direction de Charles)

Editions du CNRS – 1978

Nos toits dessinent le paysage

Payen (Emmanuel)

Le Journal du Périgord N°9 Juin 1991

Atlas de la Dordogne Périgord

Ranoux (Philippe)

1986

Les Paroisses de la haute et moyenne Vallée du Dropt

Article de **Jean-Claude Ignace et Yan Laborie**

In

La Vallée du Dropt, Actes du deuxième colloque

Association mixte Vallée du Dropt, Vallée des Bastides

Editions des Archives Départementales du Lot-et-Garonne – 2007

Issigeac, Cité médiévale en Périgord

Syndicat d'Initiative d'Issigeac

Edition Fanlac (non daté)

Issigeac en Périgord

Anael Vignet

Copie de Mémoire universitaire (non daté)

ARCHIVES DEPARTEMENTALES DE LA DORDOGNE

Bulletin de la Société Historique et Archéologique du Périgord
(Année 1875, 1877 et 1884)

Carte de BELLEYME ingénieur géographe du roi
Carte N°29 à l'échelle d'une toise pour 1.949m, relevée à la fin du 18^{ème} siècle.

**INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL
CARTOGRAPHIE – PHOTOGRAPHIES AERIENNES**

Carte Série Bleue – échelle 1/25000^{ème}
N°1837 Est - Castillonnès
Edition 2003

Photo aérienne noir et blanc ISSIGEAC - 1/26000
F 1637 – 1937 Cliché n°381
Date 1950

Photo aérienne couleur ISSIGEAC - 1/25000
FD 32-47 – Cliché n°1834
Date 2004

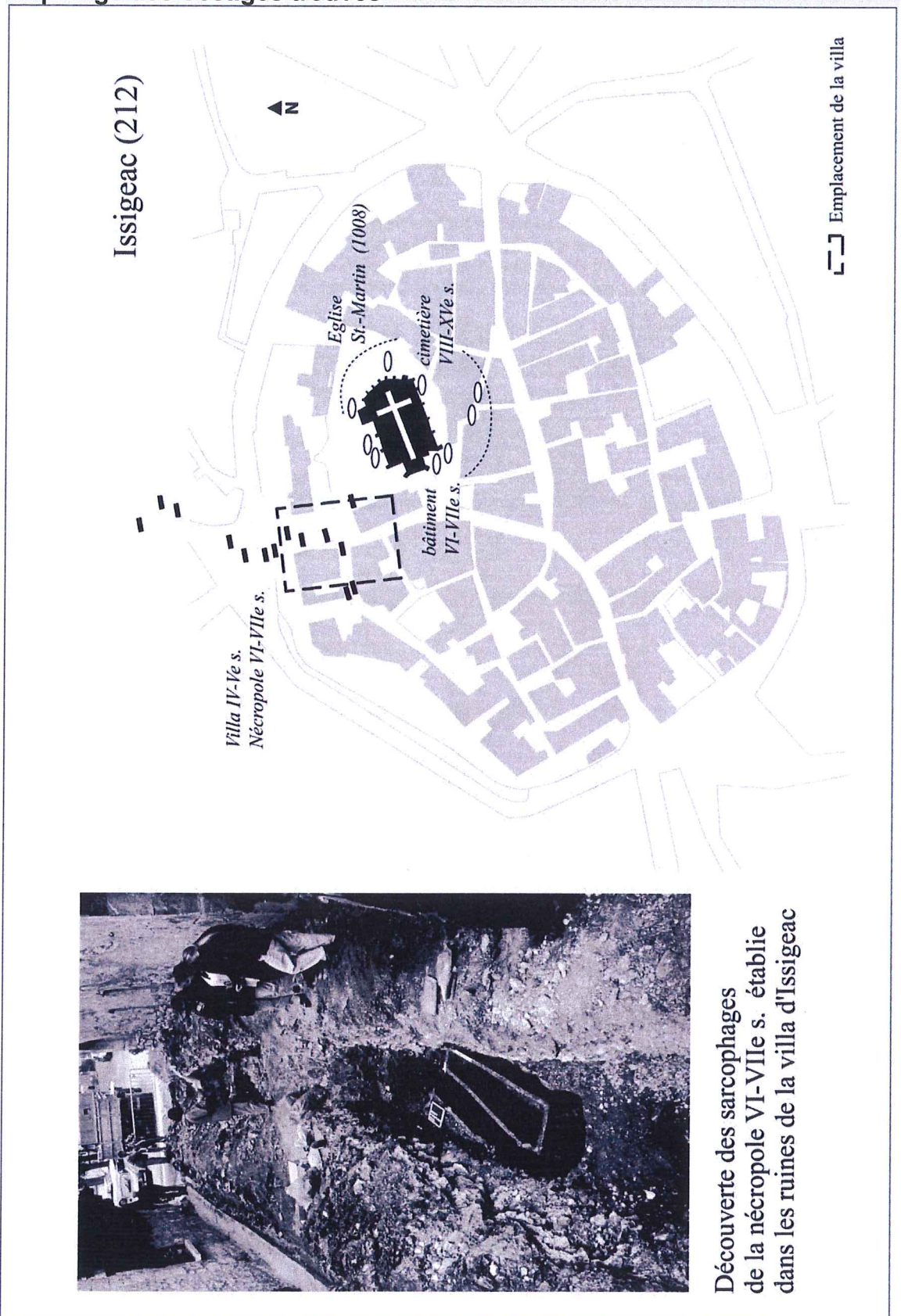
MAIRIE D'ISSIGEAC

Cadastre Napoléonien – feuille le Bourg.
Mairie d'Issigeac

Sources :
Mairie d'Issigeac
Bulletins de la Société Historique et Archéologique
Archives Départementales de la Dordogne
Bibliothèque Municipale de Bergerac – Fonds Anciens
SDAP 24
IGN

Annexe 2

Fouilles archéologiques effectuées en 1994 Repérage des Vestiges trouvés



Document Yan Laborie - Illustration de l'article *Les Paroisses de la haute et moyenne Vallée du Dropt*

Annexe 4

Liste des immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques et sur les sites

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PAT.RIMOINE DE LA DORDOGNE

Hôtel Estignard - 3, Rue Limogeanne - B.P. 9021 - 24019 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05-53-06-20-60 Fax : 05-53-09-47-24

DORDOGNE

IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET SUR LES SITES

CI. MH	: Classement parmi les monuments historiques - Loi du 31 Décembre 1913
Inv. MH	: Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques - Loi du 31 Décembre 1913
S. CI	: Site Classé - Loi du 02 Mai 1930
S. Ins.	: Site Inscrit - Loi du 02 Mai 1930
ZPPAUP	: Loi de décentralisation du 07 Janvier 1983 et Loi "Paysages" du 08 Janvier 1993
PSMV	: Loi du 04 Août 1962

Commune d'Issigeac

Mise à jour : 20 Novembre 2009

- Eglise en totalité (CI. MH : 12 juillet 2001). **Cet arrêté se substitue à l'arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 09 juin 1926.**
- Ancien palais des Evêques (Inv. MH : 5 octobre 1946).
- Ancienne Prévôté (Inv. MH : 3 octobre 1946).
- Maison gothique, rue principale (parcelle n° 193, section D du cadastre) [Inv. MH : 26 juin 1946].
- Bourg, limité sur son pourtour par le C.V.O. n° 4, dit "Tour de Ville" et le C.D. n° 14 (S. Ins : 20 juillet 1970).
- Z.P.P.A.U.P. (2 mai 1994).