

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE COMMUNE DE GENSAC



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

Approbation	Révision	Modification
Le /2009		

Agence
Jean-Louis Montarnier
architecture - patrimoine
urbanisme - paysage

16 rue Charles de Foucauld - 33150 Cenon
Tel : 05 56 94 02 87 - Fax : 05 56 94 35 49
e mail : agence.jl.montarnier@wanadoo.fr

Rapport de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	page 2
I - HISTOIRE ET DEVELOPPEMENT URBAIN	page 4
<i>Historique.....</i>	<i>page 5</i>
<i>Evolution historique du bourg.....</i>	<i>page 10</i>
II - PRESENTATION PHYSIQUE ET ANALYSE PAYSAGERE	page 14
<i>Présentation physique et paysagère de la commune</i>	<i>page 15</i>
<i>Présentation physique du bourg.....</i>	<i>page 17</i>
<i>Identification des enjeux paysagers du bourg.....</i>	<i>page 18</i>
III- ANALYSE URBAINE.....	page 25
<i>Structuration urbaine du bourg de Gensac.....</i>	<i>page 26</i>
<i>Le réseau et le fonctionnement des espaces urbains.....</i>	<i>page 30</i>
<i>Identification des enjeux urbains</i>	<i>page 32</i>
IV - ANALYSE DU BATI	page 36
<i>Caractéristiques générales.....</i>	<i>page 37</i>
<i>Caractéristiques identitaires</i>	<i>page 37</i>
<i>Dichotomie chronologique.....</i>	<i>page 38</i>
V - IDENTIFICATION ET ANALYSE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	page 39
<i>Analyse du zonage du P.O.S.</i>	<i>page 40</i>
<i>Orientations pour l'élaboration du règlement de la ZPPAUP.</i>	<i>page 41</i>

INTRODUCTION

Commune de l'Entre-deux-Mers située sur le canton de Pujols, à égale distance de Castillon-la-bataille et de Sainte-Foy-la-Grande, Gensac a conservé un ensemble urbain et architectural remarquable témoignant de son importance historique (vestiges du château du XIII^{ème} siècle, maisons des XIV^{ème}, XV^{ème}, XVI^{ème}, XVII^{ème}, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles).

Confrontée depuis une quinzaine d'années à nouvelle dynamique démographique, la commune doit faire face à une forte demande en terrain à bâtir, notamment dans les zones à urbaniser (NA) dont elle dispose. De son côté, la mise en valeur du bâti ancien du bourg nécessite une étude approfondie de ses caractéristiques.

Ainsi, la commune se trouve face à un double enjeu de préservation de son patrimoine qui consiste à :

- d'une part, préciser des règles et des contraintes de constructibilité pour les nouveaux secteurs d'urbanisation, afin de ne pas dénaturer la perception et la qualité du site urbain.
- d'autre part, identifier le patrimoine identitaire et remarquable du bourg (urbain, bâti et paysager) afin de favoriser sa protection et sa mise en valeur.
-

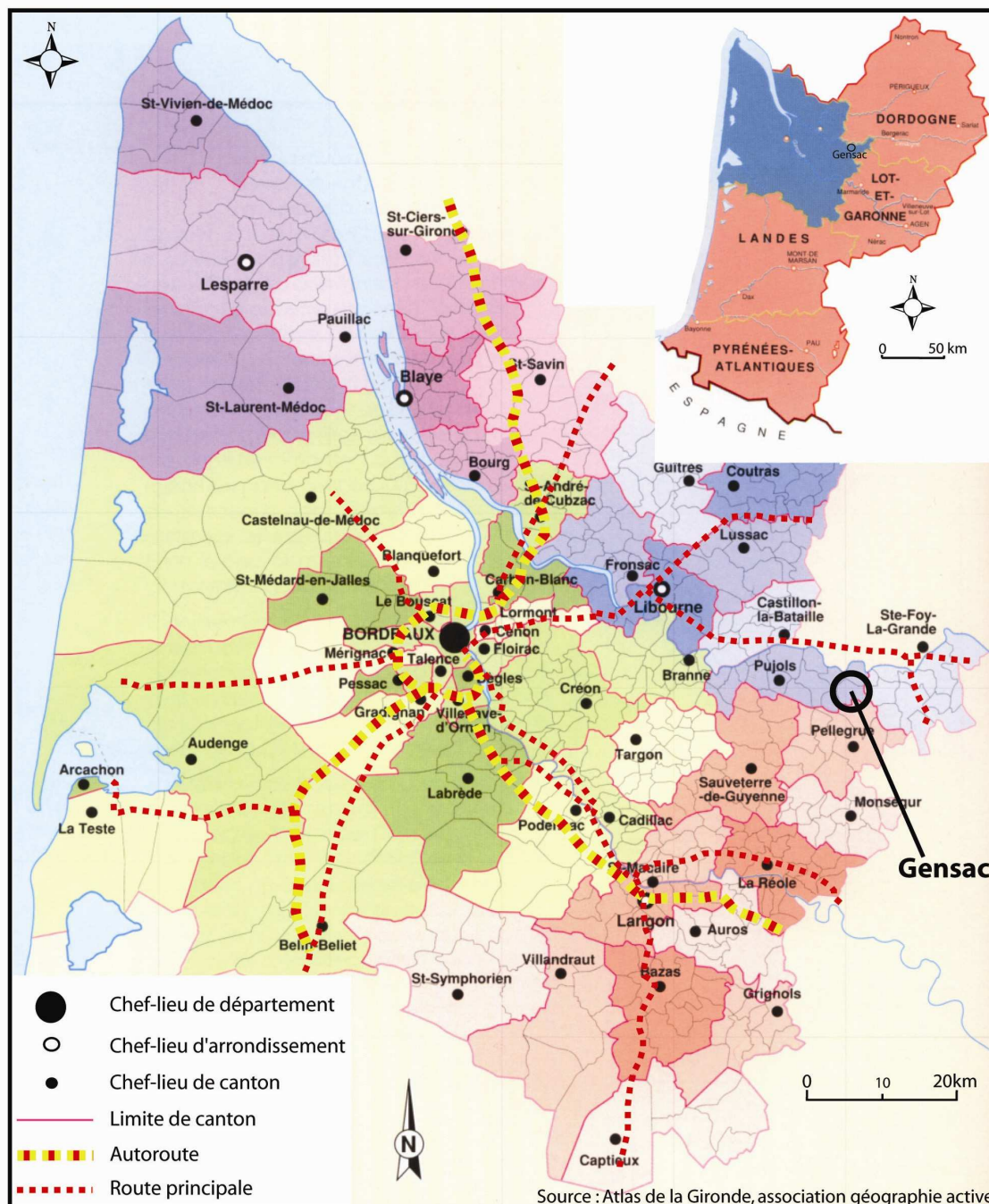
C'est pour cette raison que la municipalité, sur l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), a demandé l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Créée en 1983, la ZPPAUP constitue un outil de cohérence permettant une protection globale et concertée du patrimoine. La création d'une ZPPAUP entraîne, au terme d'une identification des grands enjeux patrimoniaux (rapport de présentation), la définition d'un périmètre de protection sur lequel s'applique un règlement. Celui-ci contient un certain nombre de prescriptions et de recommandations qui, s'ajoutant au POS ou au PLU, sont établies en fonction des caractéristiques des différents espaces et édifices à protéger.

L'objectif de cette première phase de diagnostic est d'identifier, au terme d'une analyse thématique, les principaux enjeux patrimoniaux qu'il s'agira de traiter dans le règlement (forme urbaine à préserver, bâti à restaurer, paysage à conserver...).

Cette étude comporte donc une analyse historique, paysagère, démographique, urbaine et architecturale permettant de définir les enjeux majeurs qui doivent guider l'élaboration du règlement de la ZPPAUP.

Situation géographique



La localisation de Gensac, au cœur de plusieurs zones d'attraction, rend délicate la mise en place de l'intercommunalité. En effet, située à la limite de la Gironde et de la Dordogne, la commune est également prise entre deux grands pôles d'influence ; Libourne et Langon, et entre deux agglomérations de proximité ; Sainte-Foy-la-Grande et Castillon-la-Bataille.

A une échelle plus réduite, Gensac constitue également un pôle d'attraction pour les communes rurales avoisinantes et bien que n'étant pas chef lieu de canton, Gensac y joue un rôle majeur grâce au maintien de son tissu commercial et de services.

I

HISTOIRE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Historique

Le tumulus du Roc d'Anguille témoigne d'une occupation humaine du territoire communal de Gensac dès le Bronze moyen. Un vase d'argile rempli de boules d'ambre jaune composant un collier y a été déterré vers 1830.

La période romaine n'a pas laissé de trace identifiée à Gensac bien qu'une médaille de Dioclétien, une statuette de bronze et des pavés aient été découverts à Pessac-sur-Dordogne. D'aucuns avancent que l'église Saint-Vincent y a été bâtie sur des ruines antiques.

La période troublée du Bas Empire et du Haut Moyen-Âge a sans nul doute été propice à une occupation du site naturel de replis que constitue l'éperon rocheux en retrait de la Dordogne qui a permis la formation du castrum. On ignore les conditions précises de sa création et celles de la formation du château. Il est probable que le château ne s'est formé qu'à posteriori au bénéfice de la ou des familles dominantes de milites ou de soldat résidant.

De l'ordre féodal, on conserve la mention de Raymond, seigneur du château de Gensac, qui fait des donations au prieuré Saint-Pierre de La Réole en 1086 et en 1087, avant de se croiser. La lignée des Raymond de Gensac se maintient au moins jusqu'en 1120 où l'un d'eux défend l'abbaye de la Sauve des prétentions de Seguin d'Escoussans.

En 1213, Gensac échoit à Elie Rudel, abbé de Carbon-Blanc, qui hérite de la seigneurie de Bergerac, quitte le froc et épouse Hélis, fille unique de Raymond IV, vicomte de Turenne. La succession de la vicomté de Turenne est tumultueuse et ce n'est qu'en 1251 qu'un accord est trouvé aboutissant au partage de la vicomté. Marguerite de Turenne, fille unique de Elie et d'Hélis épouse Renaud, sire de Pons, et lui apporte en dot les terres de Bergerac et de Gensac. A peine entré en possessions de ces seigneuries, Renaud est fait prisonnier par le roi d'Angleterre, Jean sans Terre, qui confisque ses droits sous prétexte de refus d'hommage. Débute alors un procès de treize ans qui se dénoua en 1264 lorsque Henri III demanda à la reine de France, Marguerite de Provence, de recevoir en son nom l'hommage de Renaud. Veuve vers 1270, Marguerite de Turenne se remaria en 1274 à Alexandre de la Pébrée (ou Peveray). Marguerite laissa deux garçons de son premier lit et une fille du second. Sa succession fut difficile. Son fils aîné, Elie Rudel, hérita de Bergerac, Gensac et Mouleydier. Au second, Geoffroy de Pons, échurent Castelmoron, Monheurt, Ribérac... Les enfants de la fille de Marguerite, Anissant et Raymond de Caumont, intentèrent une action contre Elie Rudel sire de Gensac. Les parties s'en remirent, en 1314, à l'arbitrage d'Amanieu VII, sire d'Albret. Les biens restèrent à Elie qui céda peu après Gensac, et Castelmoron à Marthe d'Armagnac, fille du Comte d'Armagnac. Le petit fils de Geoffroy, Raymond de Pons, seigneur de Ribérac contesta le leg et vendit Gensac au sire d'Albret, Bernard d'Isy II mais celui-ci céda ses droits à Marthe qu'il épousa en 1321.

Comme on peut le constater, Gensac est partie d'un ensemble complexe et mouvant. Les terres de Gensac sont données à un seigneur vassal. Ainsi, vers 1274-1313 apparaît un Guillaume Raymond de Gensac, seigneur de Rauzan et de Pujols qui rend hommage à Marguerite Turenne pour Gensac et au roi duc pour les châteaux de Pujols et de Pellegrue. De même, des capitaines, à la tête de garnisons anglo-gascones, occupent le château de Gensac entre 1323 et 1329 probablement en contrepartie d'une dispense accordée par

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

Edouard II de verser une compensation financière à Raymond de Pons. En 1338, Marthe d'Armagnac remet Bergerac, Gensac et Castelmoron au roi duc. En 1341, les seigneuries de Rauzan et de Pujols détenues jusque là par Guillaume Raymond de Gensac, sont attribuées à Guillaume Raymond de Durfort par Edouard III.

Le castrum conserve des pans de murailles gothiques, avec des bases de tours, vraisemblablement du XIII^e siècle qui peuvent correspondre à la période de suzeraineté d'Elie Rudel. Un retour de mur en bordure de l'ancien cimetière, de mêmes caractéristiques que l'enceinte et contemporain de celle-ci, semble délimiter ce qui fût l'emprise du château qui enserrait l'extrémité septentrionale de l'éperon rocheux. Les vestiges de l'église semblent également remonter à cette période. Quelques fragments d'immeubles de pierre des XIII^e et XIV^e siècles prouvent la prospérité de la cité durant cette période.

La formation du faubourg, au sud du castrum doit se situer autour des XI^e et XII^e siècles qui formèrent une période de grand essor démographique et virent le développement des classes bourgeoises composées de commerçants et d'artisans. Il ne fut vraisemblablement jamais fortifié mais simplement protégé par les façades arrières des immeubles et le relief à l'est. L'emprise délimitée par la Grande rue et la rue Fromagère correspond à un lotissement probablement des XIII^e et XIV^e siècles.

Le grand tournant dans l'histoire de Gensac et de Castelmoron est leur entrée dans les possessions des Albret en 1321.

Bernard d'Isy est un haut personnage du parti anglo-gascon. Commissaire d'Edouard III en 1327, il est chargé de signer une trêve avec Philippe VI de Valois le 5 avril 1342 puis, le 23 juillet, un traité avec Alphonse XI de Castille. En 1344, il est chargé d'organiser le mariage de la fille d'Edouard, Jeanne, avec le fils d'Alphonse. En 1350, il mit en gage ses biens pour venir au secours de Poitiers assiégée par le roi de France Jean I^{er} le Bon. Il reçut en dédommagement du roi-duc une pension annuelle de 645 livres.

En 1353, Bernard d'Albret échangea avec Auger de Montaut, seigneur de Mussidan et de Blanquefort, ses terres de Gensac et Castelmoron contre celles de Blanquefort. Les termes de l'accord n'ayant pas été respectés, il reprit ses terres.

Entre 1354 et 1358, les habitants de Gensac et de plusieurs autres villes de la vallée de la Dordogne se plaignirent à deux reprises de devoir subir des taxes indues que leur infligeaient les receveurs du roi duc.

En 1406, Henri IV d'Angleterre confisque les terres des sires d'Albret qui sont alors au service du roi de France Charles VI. Les châteaux de Gensac, Castelmoron, Sauveterre et La Réole sont donnés en fermage à Jean de Montlaur, le 14 juillet. Deux ans plus tard, Gensac est attribué à pacte de rachat à Isabeau de Pons, épouse de Raymond de Madaillan, seigneur de Rauzan. Le roi d'Angleterre reprend le château de Gensac en 1430 pour le donner en viager à Jean de Lavergne qui est fait capitaine du roi en 1435. En 1440, à la suite d'un différent avec les habitants de Gensac, le château et la capitainerie de Gensac sont annexés à la couronne anglaise. En 1444, Jean Strangeways succède au fils de Jean de Lavergne puis le 5 août c'est au tour de Louis Despoys. En 1445, le roi reprend Gensac qu'il remet à Gaston de Foix, capitaine de Buch et vicomte de Castillon. Ce dernier qui détient l'essentiel des domaines des Albret, est alors le premier baron de Guyenne.

En 1450, dans le corps d'armée français expédié en Guyenne sous le commandement de Jean de Blois, comte de Périgord et de Penthièvre, vicomte de Limoges, figurent Amanieu d'Orval, second fils du sire d'Albret, Charles et Philippe de Culant, Poton de Xaintraillies et Jean Bureau. L'armée s'empare de Bergerac le 10 octobre puis de Gensac. La rudesse de l'hiver mit fin à la campagne. Les anglo-gascons mirent à profit la trêve pour réinvestir les places prises par les français dont Gensac qui fut de nouveau assiégée et prise le 8 juillet 1453 quelques jours avant la bataille de Castillon qui eut lieu le 17.

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

Dès ce mois de juillet 1453, les biens de Gaston de Foix (dont Gensac, Castelmoron, Puynormand, Vayres...) furent confisqués par le roi de France et restitués aux Albret qui confirmèrent les coutumes de leurs sujets.

Le 16 mars 1461, Charles II d'Albret, comte de Dreux, accorde aux habitants de Gensac des coutumes comportant l'élection de 4 consuls et de 24 jurats pour gérer leur ville.

En 1472, Louis XI donne au fils de Gaston de Foix, Candale, les terres confisquées en 1453 avec leurs dépendances en toutes justices, haute, moyenne et basse juridictions.

Jean d'Albret, roi de Navarre, comte de Foix rendit hommage à son neveu le roi François I^{er} en 1515.

En 1502, les consuls de la juridiction de Gensac et le lieutenant de Jean d'Albret, comte de Nevers et de Rethel, seigneur d'Orval et de Gensac signèrent en la maison commune de Bordeaux, un accord qui leur permettait d'entreposer leurs vins en magasin dans les anciens faubourgs de Bordeaux après la Saint-Martin d'hiver.

Le 29 avril 1550, la sirie d'Albret est érigée en duché par lettre du roi adressée à Antoine de Bourbon, époux de Jeanne d'Albret, reine de Navarre, avec autorisation d'établir des sénéchaussées. De celle de Castelmoron ressort les justices ordinaires de Castelmoron, Rions, Gironde, Vayres, Puynormand, Pellegrue, Pessac, Gensac...

L'attachement de Gensac et de l'Entre-deux-Mers aux Albret va favoriser la pénétration de la Réforme. En 1560, le synode de Clairac confirme la diffusion du protestantisme sur toute la région. De 1560 à 1598, ce ne sont que pillages et massacres entre les deux partis où la sauvagerie de Durfort, sire de Duras, champion des huguenots, le dispute à celle de Blaise de Montesquiou, sire de Montluc, défenseur de la doctrine catholique. Gensac est prise par Montluc en juillet 1575

La paix ne fut rétablie qu'après l'accession d'Henri de Navarre, seigneur de Gensac, à la couronne de France en 1589 avec la proclamation de l'Edit de Nantes autorisant la liberté de culte dans le royaume.

Le mépris avec lequel Louis XIII accueillit les revendications des huguenots en 1615, amena le duc de Rohan, chef du parti protestant, à lever des troupes et à tenter de soulever les protestants de la Guyenne. L'entreprise mal montée fut abandonnée mais Rohan confia le commandement des troupes protestantes à Pierre d'Escodeca de Boise Pardaillan passé à la postérité sous le nom de Pardaillan. Pierre d'Escodeca servit Henri III de Navarre comme capitaine puis colonel. Il fut gouverneur de Pons, de Bourg-en-Bresse puis de Sainte-Foy-la-Grande et de Monheurt. Il épousa Marie de Ségur fille du baron Jean de Pardaillan dont elle hérita. En rivalité avec le duc de la Force qui venait de recevoir le commandement des troupes et des places protestantes de Basse-Guyenne et d'être nommé vice-roi de Navarre, Pierre d'Escodeca choisit de passer au service du roi en 1621. Son fils aîné Armand, marquis de Mirambeau, resté fidèle au parti protestant profita de son absence pour s'emparer de Monheurt et son gendre Charles de Rochefort de Saint-Angel, marquis de Théobon souleva la place de Sainte-Foy. Pierre d'Escodeca reçut ordre du roi de réduire ces deux places. Il reprit Monheurt puis s'achemina vers Sainte-Foy faisant étape à Gensac le soir du 4 décembre 1621. Le château et la partie fortifiée du bourg (le castrum) étaient tenus par un fidèle du roi, le capitaine de Puch. Pardaillan réunit les consuls et adressa des courriers à l'ensemble de la noblesse de ses connaissances les exhortant à rester fidèles au roi. Son gendre reçut ce courrier et craignant que la conviction de Pardaillan n'emporte l'adhésion de la majorité, il quitta Sainte-Foy pour rencontrer un parent, le seigneur d'Eynesse, au château éponyme. Ils gagnèrent Gensac en compagnie d'une quarantaine d'hommes d'armes et tuèrent Pardaillan. Cette mort donna le signal d'un soulèvement général. Le capitaine de Puch, sur ses gardes s'enferma dans le castrum. La trahison d'un

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC Rapport de présentation

consul livra le castrum aux insurgés mais le château soutint le siège. L'insurrection protestante gagna les châteaux de la région mais plusieurs bourgs restèrent fidèles au roi. Les protestants échouèrent devant Bergerac et furent défaits au château de Montravel. Le 22 mai 1622, Louis XIII entra à Castillon.

En 1685, la révocation de l'édit de Nantes entraîne le retour des persécutions. Malgré les dragonnades qui amènent la présence de troupes nourries et logées chez les réformés, l'exode ne touche que les classes aisées. La population reste majoritairement protestante. Les conversions restant limitées et d'apparence, les communautés se retrouvaient dans des lieux reculés pour pratiquer leur foi ; c'est ce qu'il est convenu d'appeler le culte du désert.

La peste réapparaît régulièrement, en 1501, 1515, 1532, 1544, 1555, 1585, 1599, 1603, 1630-31 et marque une période sombre associée à des hivers rigoureux de 1572, 1589, 1607, 1615, 1624, 1628, 1709 et 1789, des étés secs comme en 1751, 1762 et 1785 ou les fortes grêles de 1737. Ces intempéries sont très lourdes pour les populations rurales qui souffrirent de disette et de dysenterie et durent abattre leur bétail faute de pouvoir le nourrir.

La Révolution, introduisant la laïcité, trouve un écho très favorable parmi cette population qui subit les dragons et la contrainte religieuse jusqu'en 1757. De 1793 à 1795, le canton connaît de sérieuses difficultés d'approvisionnement. Comme partout, les guerres et les campagnes du Directoire puis de l'Empire entraînent une chute démographique importante. Gensac et Pessac fusionnent en 1799 avant de former deux communes distinctes en 1807. En 1812, Gensac cesse d'être un chef lieu de canton. La commune est rattachée au canton de Pujols.

Il est probable que l'impact de ces calamités sur la prospérité de Gensac a freiné les projets de développement de la ville. L'abandon des fortifications et le comblement des fossés ne semblent réellement effectifs qu'à l'aube de la Révolution. Les travaux d'accessibilité viaire abandonnant les anciennes voies pentues et l'aménagement du cours de la Viguerie reflètent la pensée du XVIII^e siècle mais ne se sont concrétisés qu'au XIX^e du moins pour ce qui est de l'accès septentrional et du rond-point. L'aménagement des allées et de la rue des Allées tout comme celui de la place de l'Hôtel de Ville est le résultat de démolitions d'îlots bâtis jusqu'au début du XX^e siècle. Des opérations de requalification de voirie et d'alignement de façade frappent la Grande rue et les raccordements au rond point durant le premier tiers du XIX^e siècle.

Le XIX^e siècle est marqué par un retour de vitalité des communautés protestantes. Sainte-Foy devient un haut lieu intellectuel du Sud-Ouest, produisant des personnages comme Louis Broca (1824-1880) chirurgien et fondateur de l'école d'anthropologie et les frères Reclus ; Elisée (1830-1905) fut l'un des pères de la géographie moderne, Elie (1827-1904) anarchiste fut membre de la Commune et Paul (1847-1914) fut chirurgien.

Avec le XIX^e siècle, apparaît aussi la mécanisation. En 1835 un service régulier pour les voyageurs est assuré avec les premiers bateaux à vapeur. Le trajet de Libourne à Bergerac prenait une journée en 1846. En 1869, la voie ferrée de Libourne à Castillon est achevée. De 1848 à 1861, les conseillers municipaux font des demandes réitérées pour obtenir une direction des postes avec le rattachement de 12 communes et la création de lignes postales de Tête Noire à Monségur et de Castillon et Monségur passant par Gensac.

L'alimentation en eau potable de la ville pose problème. Deux pompes en cuivres sont installées sur des puits en 1858. Un projet de ruisseau-lavoir-abreuvoir alimenté par les eaux de Millet (au sud est du bourg) est dressé en 1860 en un lieu appelé «aqueduc de la

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

rue Neuve» à proximité du rond point. En 1865, c'est un projet d'amener des eaux de Manguine (au sud du bourg) qui est présenté au conseil municipal. Entre 1881 et 1886, se met en place un premier réseau et tubes de fonte d'amener des eaux de Manguine desservant des bornes fontaines.

Le temple est édifié en 1858 et l'église est reconstruite en 1867.

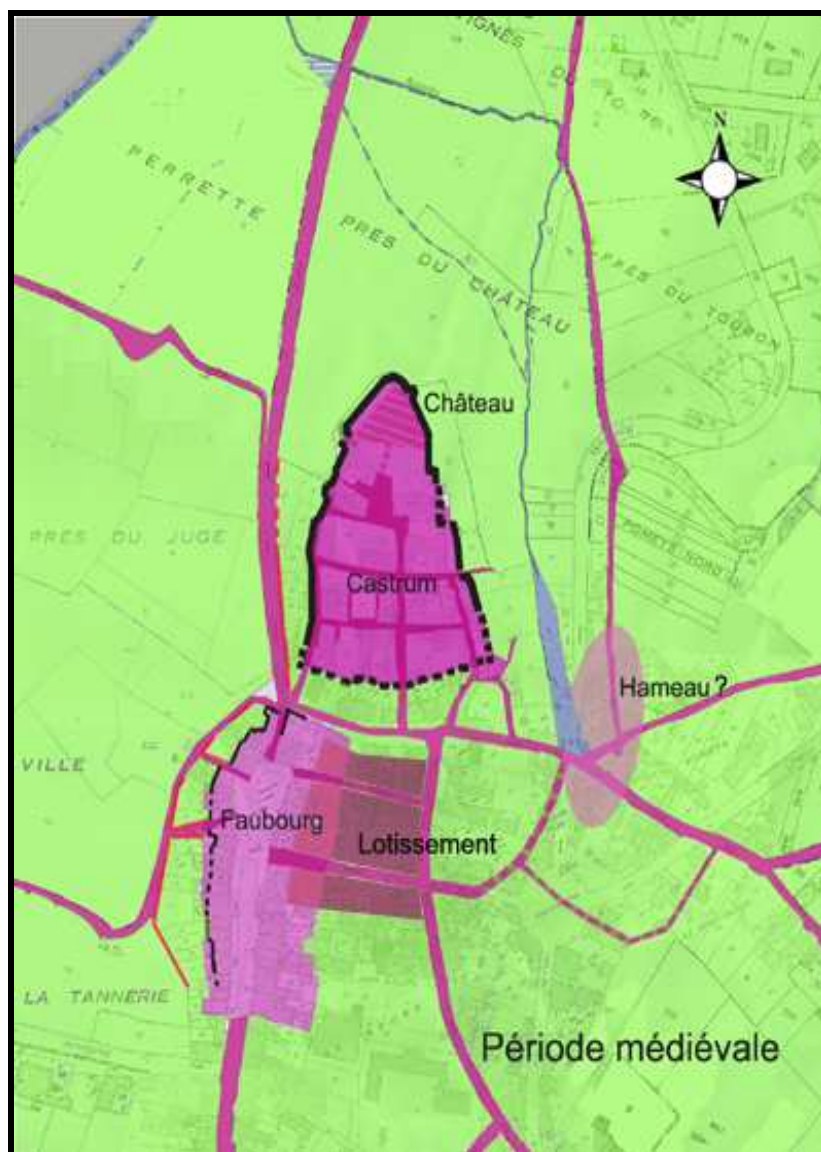
L'actuel immeuble de l'Hôtel de Ville est acquis en 1910. La vieille halle et l'ancienne mairie sont démolies et un marché couvert est édifié à leur place en 1920.

L'adduction d'eau est finalement réalisée en 1954 par un syndicat intercommunal créé en association avec Pessac en 1948. L'extension du réseau téléphonique à tous les foyers se fait dans les années 1976-1977 et les premiers travaux d'assainissement débutent en 1985.

Les XIX^e et XX^e siècles sont marqués par un long déclin démographique entamé à la Révolution. Gensac comptait 1.424 habitants en 1806, 1.255 en 1901, 1.099 en 1911, 1.038 en 1921, 983 en 1936, 883 en 1962, 810 en 1982, 754 en 1990, 800 en 1999, 840 en 2004 et 847 en 2006. Cette tendance s'est inversée à partir de 1990 et le solde démographique est redevenu positif à partir de 1999.

La seconde moitié du XX^e siècle a amené de nombreux et profonds changements dans le bourg. Les remparts ont perdu de leur importance, les murets de clôture des jardins ont été abandonnés aux intempéries, le bâti a été rénové mettant à nu des appareillages jusque là protégés par des enduits travaillés. Des ouvertures ont été pratiquées bouleversant les proportions et les compositions de façades. Cependant les dernières décennies ont vu naître un regain d'intérêt pour le patrimoine grâce à la mise en place du label «village ancien». Cette action soutenue par le Conseil Général a permis d'encadrer certains travaux et de conserver ou de retrouver une authenticité au bâti de Gensac. Cette sensibilisation des élus et de la population aboutit aujourd'hui à la création de la ZPPAUP.

Evolution historique du bourg



Les pôles d'urbanisation de la période médiévale

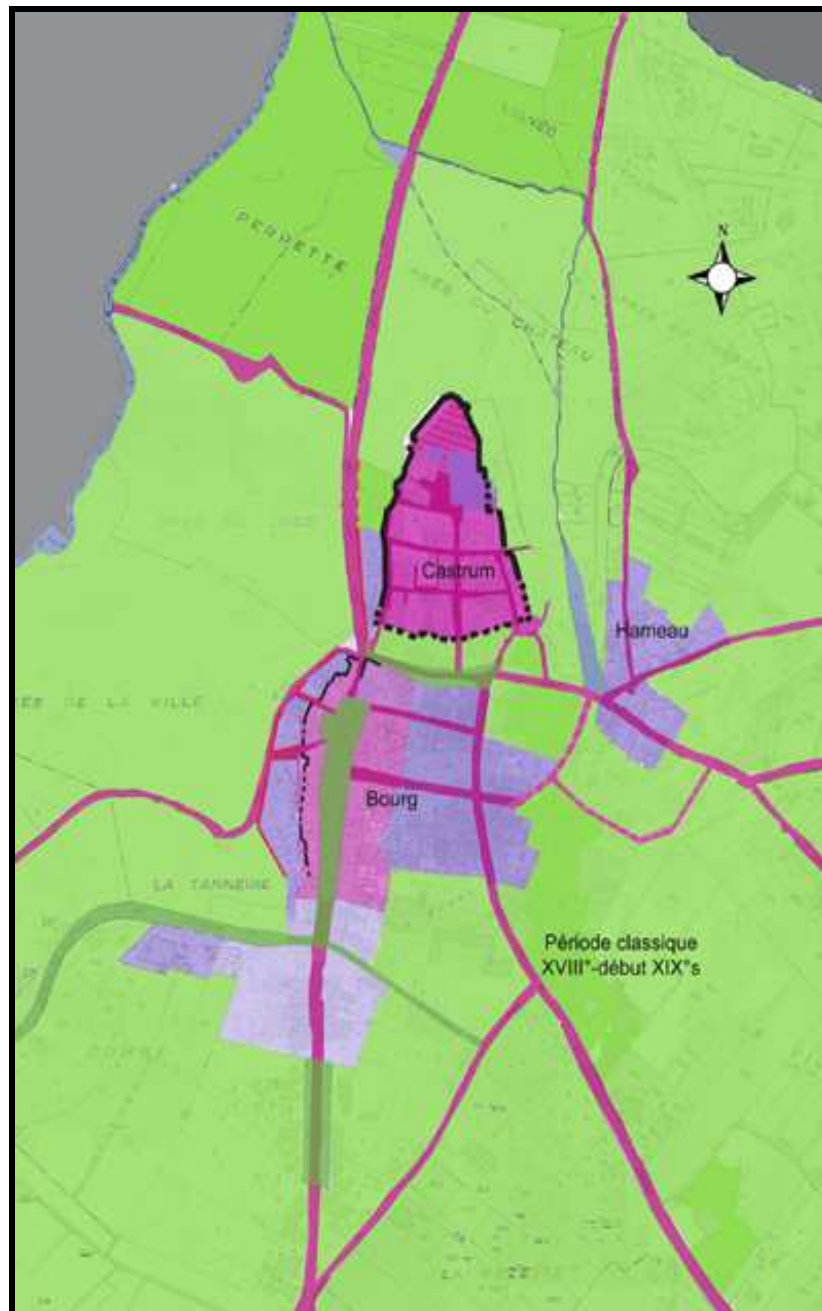
Le castrum constitue le point d'ancrage de Gensac qui met à profit les défenses naturelles du site : l'extrémité d'un puech. Son occupation ou sa réoccupation se situe probablement entre le IV^e et le VII^e siècles.

Les fortifications actuelles remontent au XIII^e siècle. Elles affirment la partition du castrum en deux entités ; le château au nord et le fort au sud.

Le faubourg s'est vraisemblablement formé au-delà du castrum, le long de l'extrémité ouest du plateau au XI^e ou au XII^e siècle. Agglomération ouverte, elle n'a jamais été fortifiée se contentant de la protection du relief et des façades arrières des immeubles.

Un hameau devait probablement déjà occuper le lieu dit Pomeys le long de la voie d'accès nord-est au castrum.

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

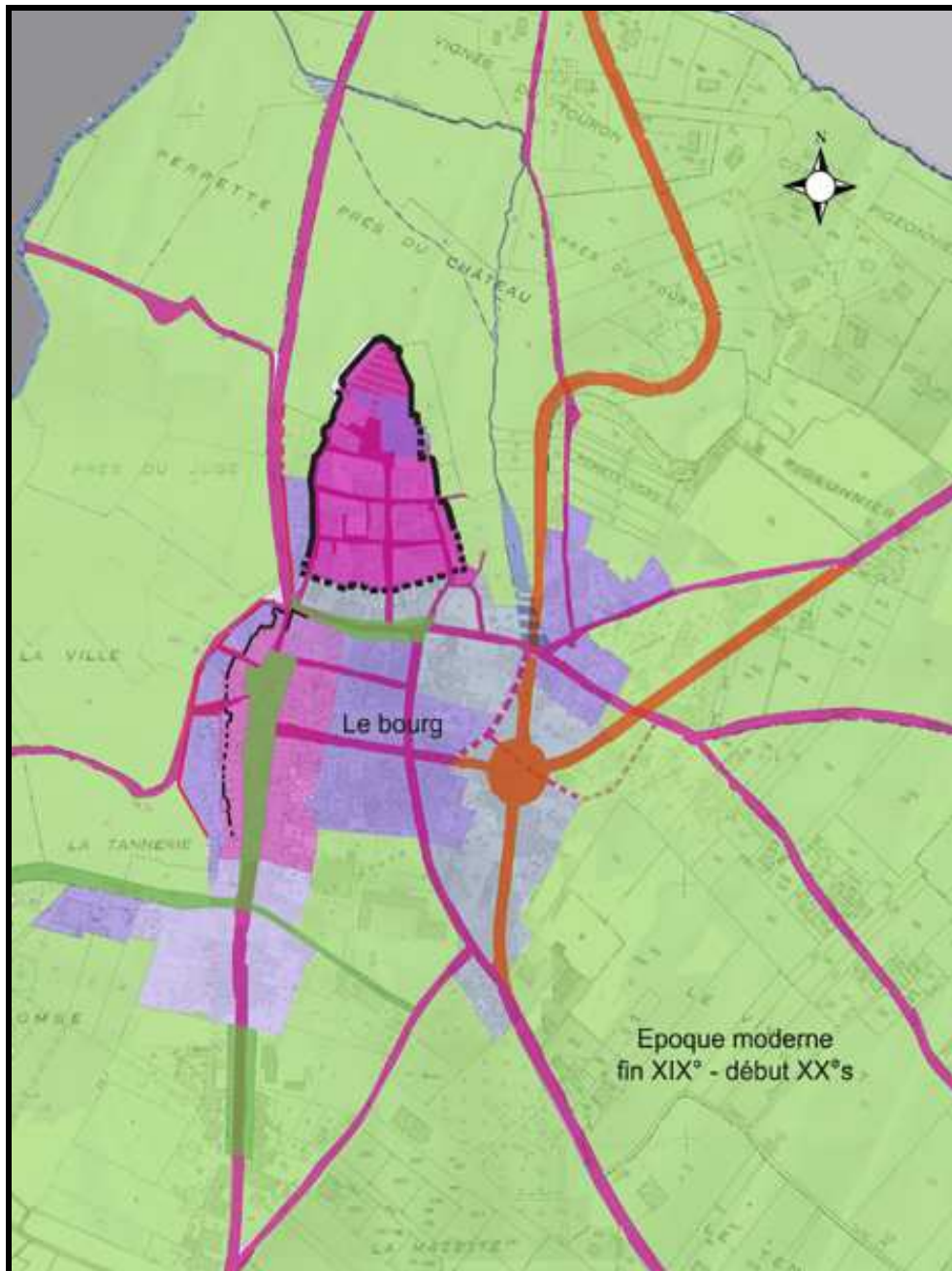


La période classique XVIII°-début XIX° siècles

Le siècle des lumières diffuse les principes d'ordonnement paysager des espaces urbains. Les villes sortent de leur corset de murailles en comblant les fossés qui sont plantés. Le temps est aux alignements d'arbres sur les routes et les allées.

Gensac requalifie son accès occidental abandonnant le chemin abrupt qui conduit au flanc ouest du puech. Les fossés sont comblés offrant de nouveaux espaces à l'urbanisation. Ces derniers ne commenceront à être bâtis qu'au XIX° siècle.

Le cours de la Viguerie est l'amorce, à la sortie du périmètre bâti, d'un vaste projet de requalification de voirie et d'alignement de façades qui devait doter Gensac d'une artère structurante plantée.

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation**Le temps de l'extension XIX° & XX° siècles**

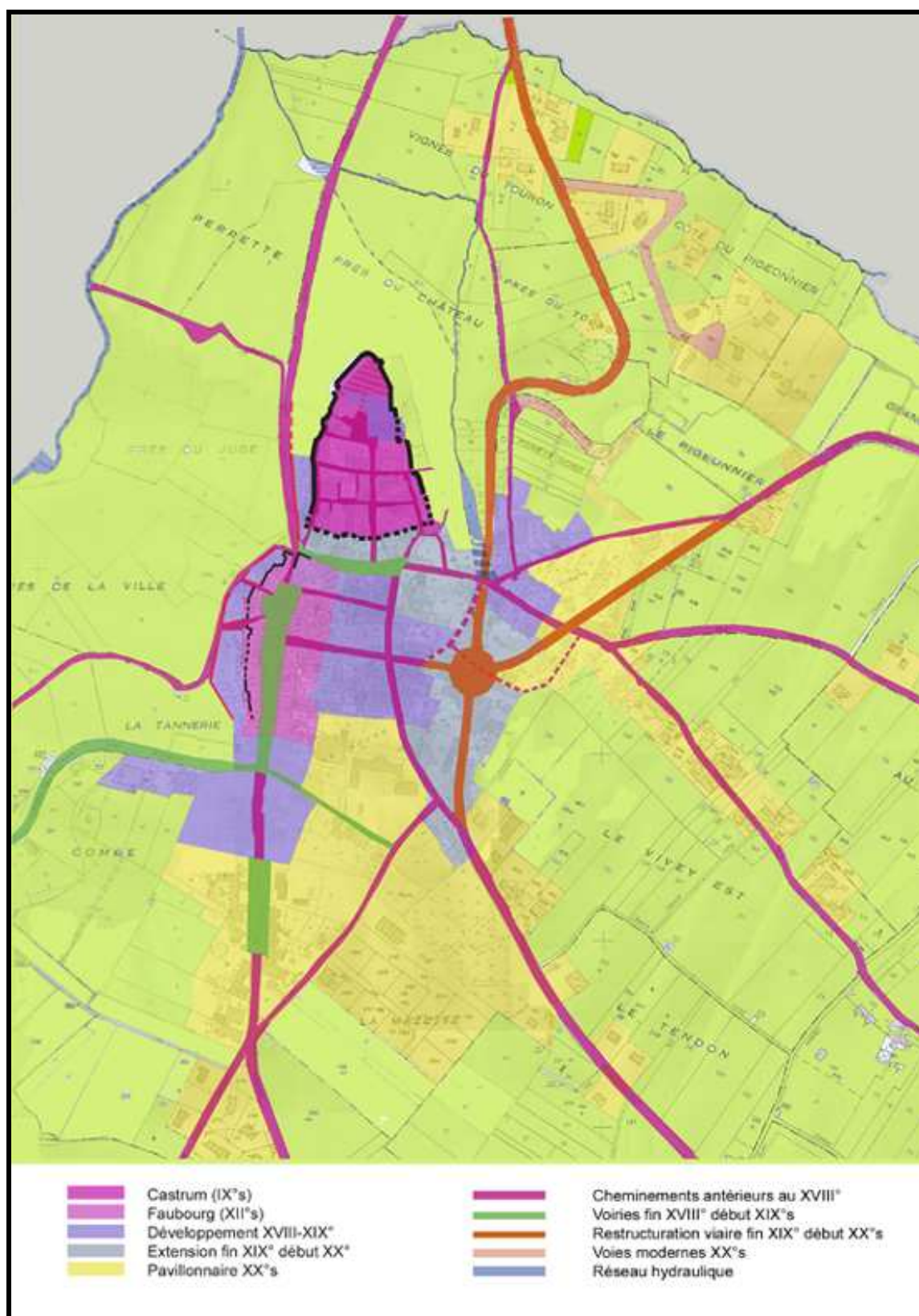
La période post révolutionnaire est marquée par la mise en œuvre d'un vaste projet de restructuration urbaine à la frange orientale des zones urbanisées.

Ce projet se manifeste par une restructuration viaire qui rend l'accès septentrional plus aisé et moins abrupt. De nouveaux accès se rencontrent sur une place circulaire ; la place du rond point.

La Grande rue est redressée et son entrée reportée à l'est. Les eaux qui alimentaient les fossés sont canalisées en lavoir-abreuvoir.

Les terrains interstitiels devenus directement accessibles sont progressivement bâtis.

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation



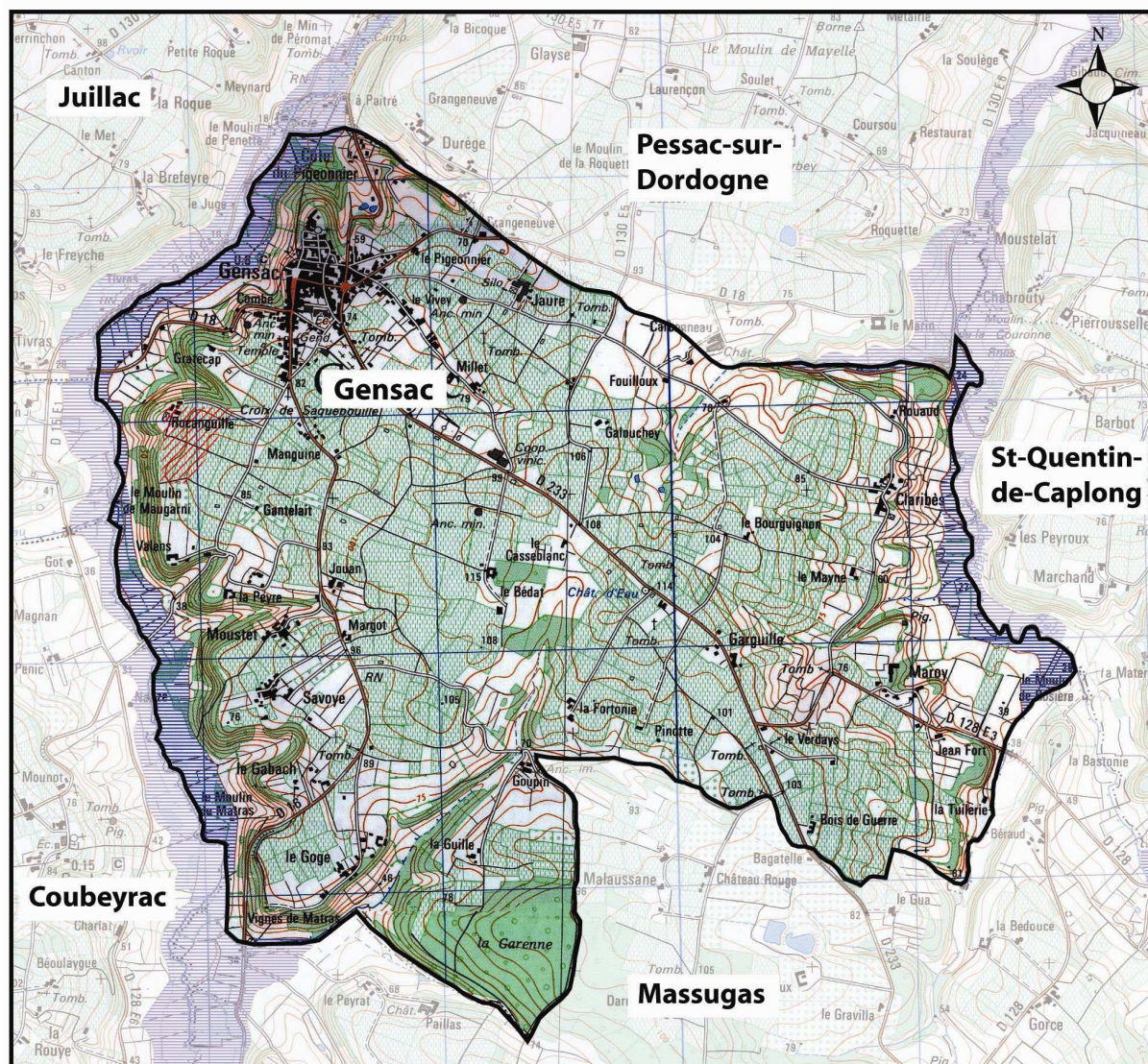
L'ultime extension (fin du XX^e siècle)

La fin du XX^e siècle est marquée par le développement des équipements publics et du pavillonnaire. Les dernières années ont permis la requalification des espaces urbains du castrum et une reconquête du bâti ancien.

II

PRESENTATION PHYSIQUE DE LA COMMUNE ET ANALYSE PAYSAGERE

Présentation physique et paysagère de la commune



Vallée encaissée



Vignoble

Zone archéologique
potentielle

Route étroite



Zone agglomérée



Route de bonne viabilité

Route étroite régulièrement
entretenu

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

La commune de Gensac appartient à une vaste unité structurale que délimitent la Dordogne au Nord et la Garonne au Sud ; le plateau de l'Entre-Deux-Mers. L'inscription dans cette aire géographique conditionne un certain nombre de caractéristiques physiques du territoire, comme le relief, l'hydrologie, l'occupation du sol et les paysages.

a- Gensac, un plateau enserré entre deux vallées encaissées

Le territoire communal de Gensac se situe entre deux affluents de la Dordogne. La Durèze à l'ouest et la Soulège à l'est marquent les limites physiques de la commune. L'encaissement de ces deux vallées est à l'origine d'un relief marqué. La commune développe ainsi plusieurs entités topographiques d'est en ouest :

- Sur la partie ouest, on trouve le coteau très marqué de la vallée de la Durèze ;
- En partie médiane du territoire, un haut plateau d'une altitude supérieure à 100m NGF s'étend également au sud sur la commune de Massugas ;
- Sur la partie est, le relief est de nouveau marqué par l'encaissement de la vallée de la Soulège.

b- Les différentes occupations du sol et entités paysagères

Elles sont directement liées aux descriptions précédentes concernant la topographie. Ainsi, en fonction du relief, on trouve :

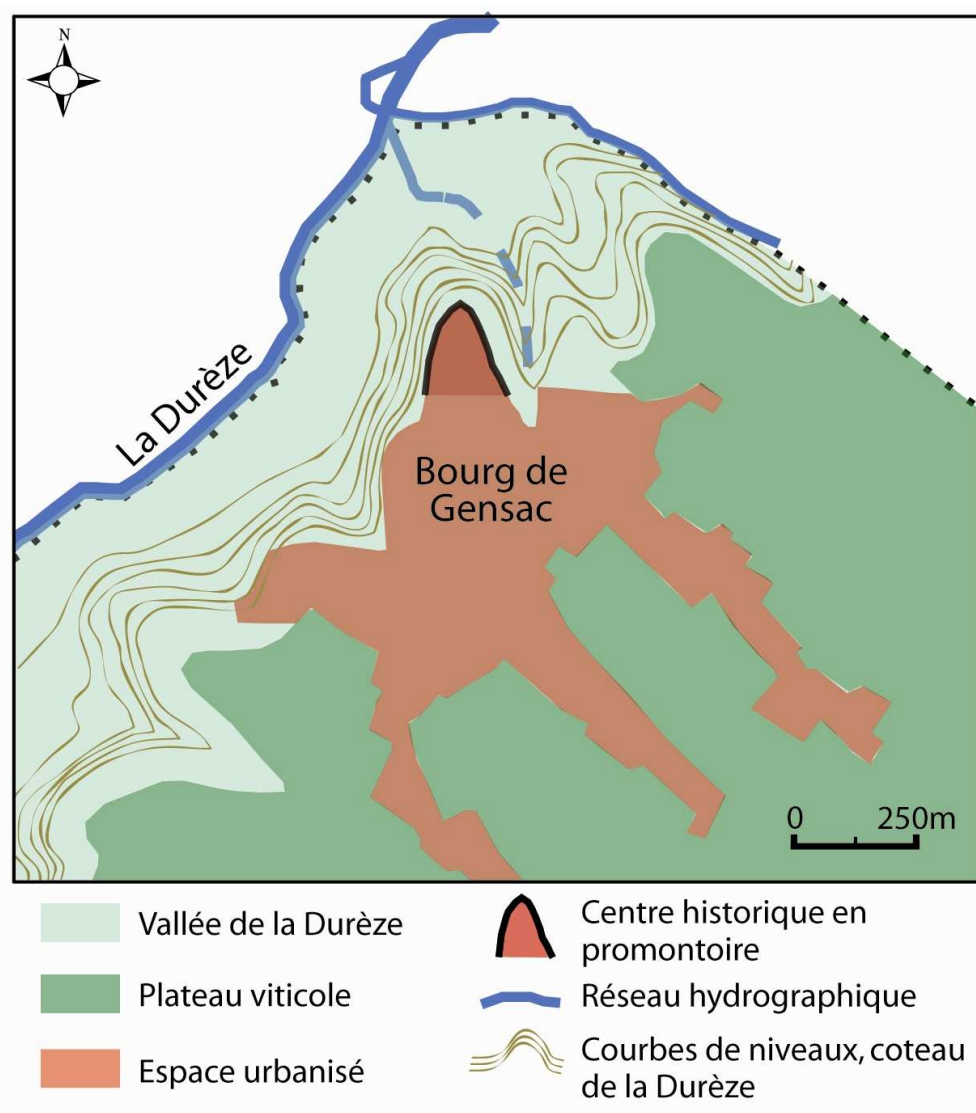
- un paysage boisé de feuillus, particulièrement présent sur la bande ouest du territoire correspondant au coteau de la Durèze ;
- des espaces viticoles sur la majeure partie de la commune formée par le plateau ;
- quelques prairies et terres cultivées, notamment dans la vallée de la Soulège ;
- des espaces urbanisés, développés principalement autour du bourg au nord-ouest du territoire, mais aussi de façon disséminée sur le territoire dans de quelques hameaux (Claribès, Garguille, Savoye)

Présentation physique du bourg

Le bourg ancien de Gensac, puis son extension plus récente, s'inscrivent dans un environnement physique particulier, marqué par la topographie.

Comme l'illustre le schéma ci-dessous, le cœur historique se situe sur le promontoire d'un plateau qui surplombe la vallée de la Durèze à l'ouest et celle du Reuil, petit ruisseau canalisé, à l'est.

Le bourg de Gensac se situe donc à l'extrémité nord-ouest du plateau viticole qui s'étend à l'arrière du bourg sur une grande partie de la commune. On voit en outre sur cette illustration que le développement tentaculaire récent de l'urbanisation du bourg s'est réalisé le long des principales voies de communication, au contact direct des terrains viticoles.



Identification des enjeux paysagers du bourg

Le caractère patrimonial, urbain et architectural, du bourg de Gensac est indissociable du site paysager dans lequel il s'inscrit.

En effet, dominant deux vallées encaissées, le bourg s'inscrit dans un environnement où le relief revêt une grande importance. Ainsi, selon que l'on se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, la double perception du paysage rural et du paysage urbain participe à la valorisation du site dans son ensemble.

Cependant, même si quelques points de vue sont intéressants, le potentiel paysager du site de Gensac ne semble pas suffisamment mis en valeur, qu'il s'agisse des points de vue sur le paysage ou des perceptions extérieures de l'ensemble urbain.

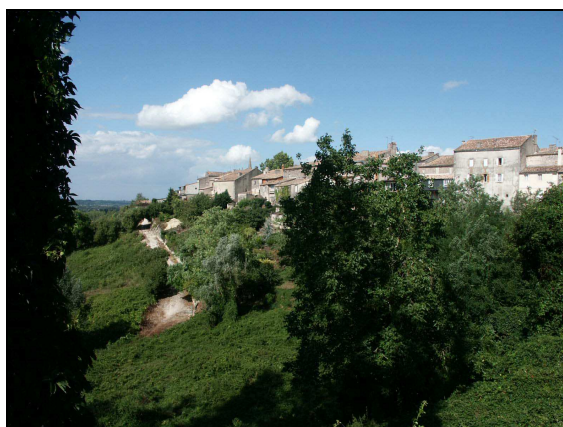
a- Les différentes occupations du sol et entités paysagères

Les points de vue les plus remarquables sont, à l'heure actuelle, au nombre de trois :

- en venant de la D936 reliant Bordeaux à Bergerac, l'arrivée vers Gensac s'effectue par une route de moindre importance traversant la Dordogne et la commune de Pessac sur Dordogne. La traversée de la rivière offre un point de vue intéressant sur le promontoire de Gensac, repérable au loin par le clocher de son église.

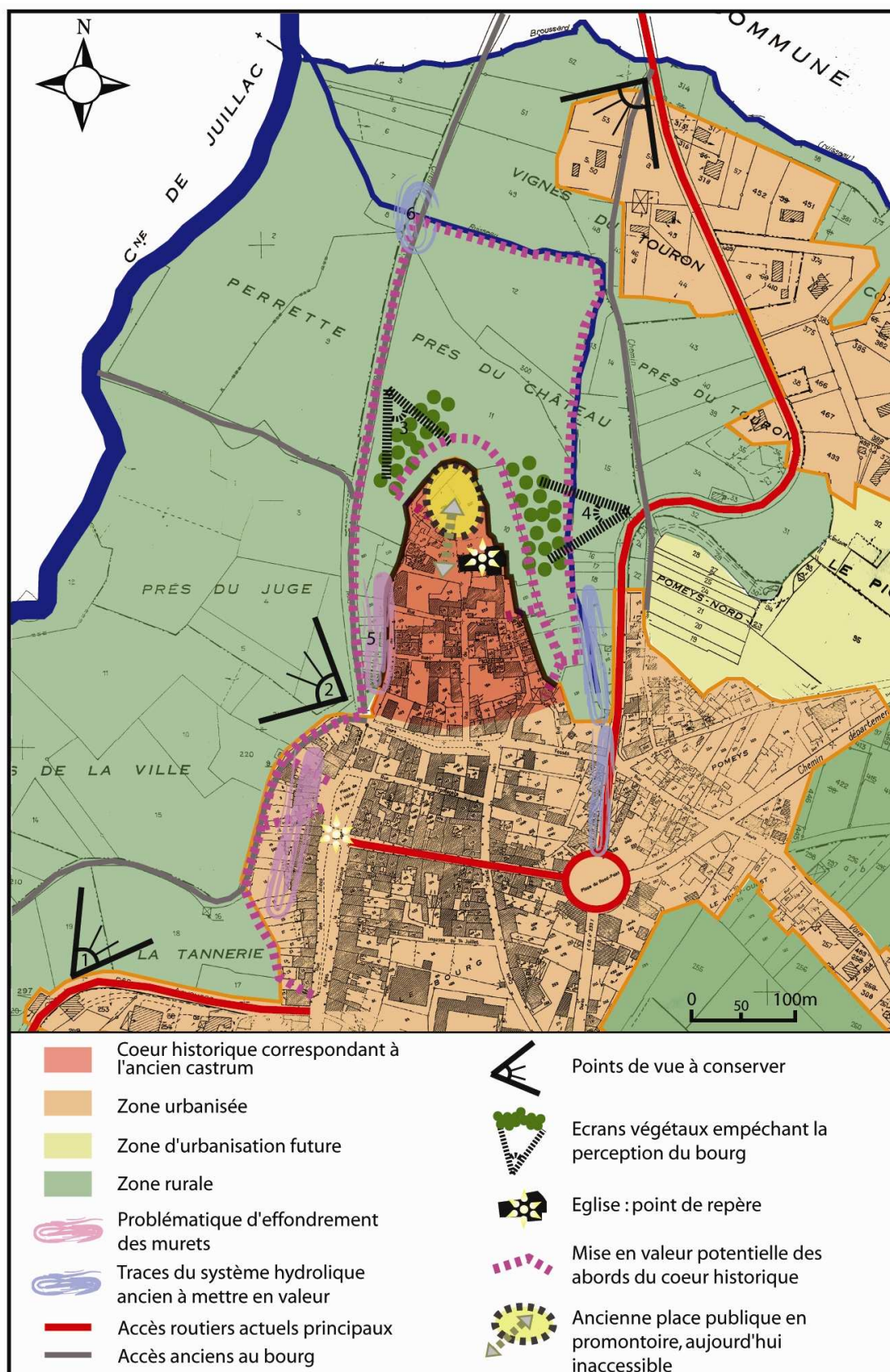


- En venant de Pujols (chef-lieu de canton) par la D18, l'arrivée à Gensac s'effectue par l'ouest du bourg et débouche sur les allées. Par cet accès, les dégagements végétaux permettent à plusieurs endroits de percevoir une partie de l'élévation ouest du bourg, constituée par les arrières des maisons donnant sur les allées. (n°1 sur la carte)



Z.P.P.A.U.P. de GENSAC

Rapport de présentation



- Enfin, entre le centre-bourg actuel (place de la mairie) et le cœur historique de l'ancien castrum, à l'extrémité des anciens fossés, se trouve un espace important, point de réunion de deux chemins ruraux qui représentaient autrefois les accès principaux à la ville. Cet espace fort peu valorisé offre toutefois un point de vue remarquable sur l'ensemble de la vallée qu'il surplombe. (n°2 sur la carte)



b- Des enjeux de perception du site

Si la ville de Gensac s'est implantée en surplomb de la vallée, c'était à la fois pour voir et être vue. Aujourd'hui, la modernisation des accès et la privatisation de la place du château ne permettent plus de percevoir le site de Gensac dans son ensemble, qu'il s'agisse de perception du bourg ou du paysage.

Une dimension paysagère absente du patrimoine urbain :

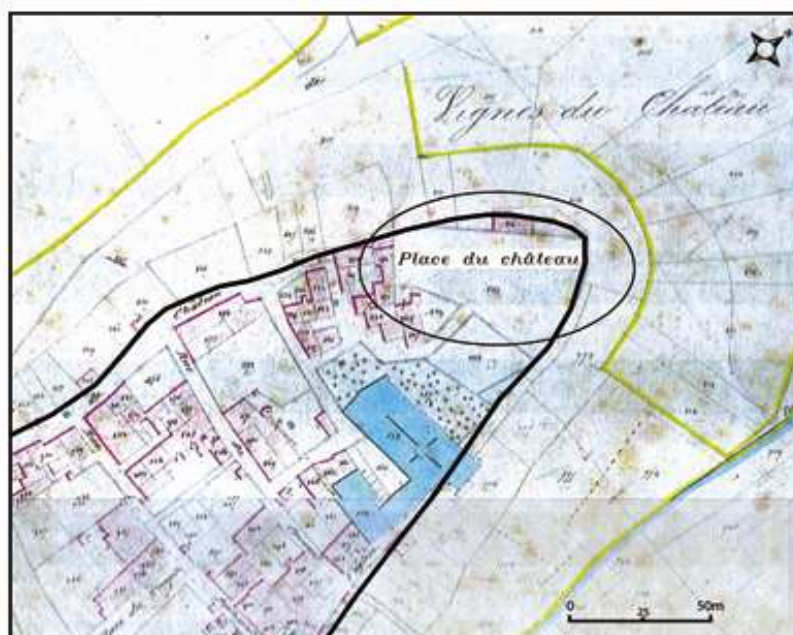
Dans l'histoire de Gensac, le château situé à la pointe de la ville fortifiée permettait de dominer visuellement les environs.

Comme le montre le cadastre napoléonien, à la destruction du château succéda la place du château, un espace public et accessible.

A l'heure actuelle, la privatisation de ce lieu ne permet plus d'y accéder et empêche ainsi la possibilité d'une perception globale du site.

Dès lors, malgré tout l'intérêt que représente l'ensemble urbain et architectural de l'ancien castrum, sa découverte patrimoniale reste inachevée, la dimension paysagère demeurant absente.

La place du château sur le cadastre napoléonien



Une densité végétale empêchant la perception globale du bourg :

Les accès principaux historiques au bourg, matérialisés en gris sur la carte des enjeux, se faisaient essentiellement par deux voies parallèles venant du nord, et une voie venant de l'ouest.

Situés en contrebas du bourg fortifié, ces accès, qui sont aujourd'hui des chemins ruraux, offraient une perception claire du site et de son promontoire.

A l'heure actuelle, cette perception globale a totalement disparu.

Par les accès routiers modernes, et notamment par l'accès nord, seule l'église qui s'élève largement au-dessus des autres constructions, constitue encore un point de repère signalant la présence du bourg. La densité végétale empêche toute autre perception de l'implantation du bourg.

Ce problème d'écran se retrouve également sur le chemin rural descendant à l'ouest du bourg vers le ruisseau du Reuil.



Du chemin rural longeant le bourg par l'ouest, la végétation masque la visibilité du patrimoine urbain (n°3 sur la carte)



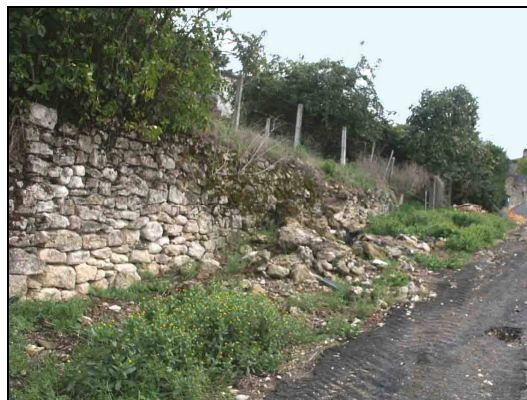
Par l'accès automobile principal venant du nord, seule l'église est perceptible à travers les arbres (n°4 sur la carte)

c- Des traces patrimoniales à mettre en valeur

Le bourg actuel de Gensac possède encore de nombreuses traces du fonctionnement urbain ancien (chemins ruraux, murets, système hydraulique). Aujourd'hui, ces éléments ne sont plus perceptibles dans l'organisation moderne, ils sont devenus inutiles, se détériorent ou sont intégrés dans le fonctionnement actuel. Ainsi, leur valorisation permettrait de redonner une lisibilité à cet héritage patrimonial.

Les murets :

Sur le chemin rural longeant le cœur historique par l'ouest, l'écoulement des eaux entraîne une délitescence des murets situés au bas des parcelles en arrière des maisons du bourg. Ce problème d'effondrement des murs est également présent à d'autres endroits du bourg, et notamment sur la façade ouest, à l'arrière des maisons donnant sur les allées. La préservation de ces murets constitue un enjeu important en matière de conservation et de perception du cœur urbain de Gensac. (n°5 sur la carte)

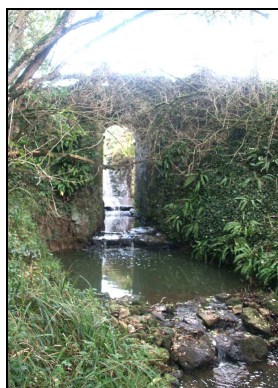


L'ancien système hydraulique :

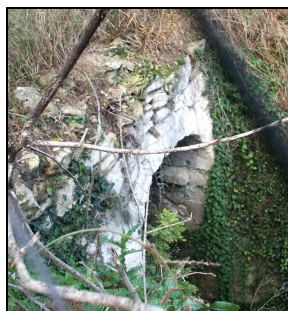
L'ancien système hydraulique de captation des eaux est encore bien présent dans le bourg et à son voisinage. Il n'est malheureusement pas valorisé et sa lecture reste partielle. Au nord du castrum, l'ancienne voie d'accès principal, aujourd'hui simple chemin rural, traverse le ruisseau du Reuil en passant sur un petit pont remarquable, probablement du XIX^{ème} siècle, accompagné de retenues maçonnées absorbant les différences de niveau des sections du ruisseau.

Au sud-est du castrum, subsiste un important bassin alimenté par une chaussée pavée qui collecte les eaux du plateau en amont du bourg. Le Reuil s'écoule depuis ce bassin, probablement du XVII^{ème} siècle, qui est manifestement le seul vestige encore visible des anciens fossés. Implanté en contrebas de l'actuelle route, au fond d'un encaissement très marqué, il est masqué par un épais rideau arboré.

A l'intérieur même du bourg, des ouvrages hydrauliques anciens sont encore visibles comme à l'angle de la Mairie, rue Graulhet.



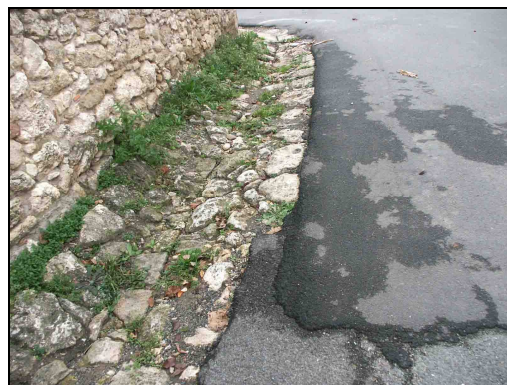
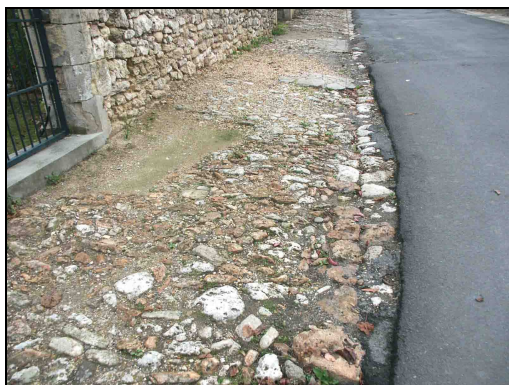
Traversée du Reuil par le chemin rural (n°6 sur la carte)



Traces du système hydraulique

Calades :

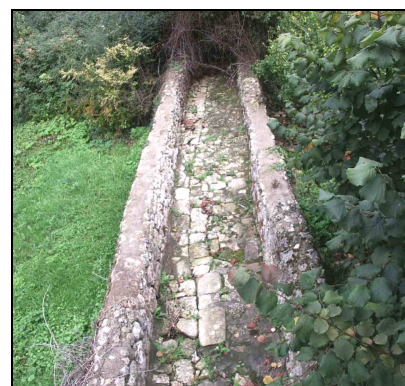
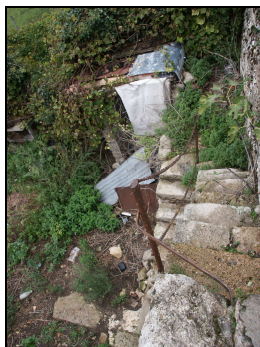
Les rues conservent, aux abords du cours des Fossés, quelques portions d'anciens pavements de bas cotés de chaussée en calade semblable au « pisé » périgourdin. Les pierres dont la face apparente est polie, y sont enfoncées debout et sur le chant sur un lit d'argile formant ainsi un lit d'assise résistant. Ces empièvements apparaissent aussi sur quelques entrées de portes cochères cours de la Viguerie.

Anciens accès au faubourg :

Les ruets pentus à l'ouest de la place de l'Hôtel de Ville, à l'extrémité du cours des Fossés et de la rue des Allées sont les anciens accès au faubourg. Aujourd'hui totalement déqualifiés et réduits à de simples collecteurs d'eaux pluviales, ils méritent une mise en valeur plus appropriée à leur ancienne fonction. Cette mise en valeur servirait également la lecture du bâti et pourrait s'appuyer sur les anciennes maisons fortes du bourg encore identifiables aux tourelles d'angle (chaire de Calvin et actuelle boucherie, rue Graulhet)

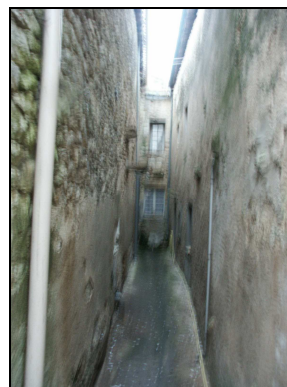
Murailles et escaliers de jardins :

Les murailles du castrum sont bien amoindries mais restent parfaitement lisibles sur le pourtour de l'éperon, malgré la présence d'un épais rideau arboré. Le long de la rue du Château et de la rue de l'Eglise, plusieurs escaliers étroits en pierre témoignent de l'aménagement de jardins en contrebas des anciennes fortifications probablement au cours du XIX^{ème} siècle. Une rampe pavée, destinée à acheminer les charges depuis le Rueil en contrebas ou à canaliser les eaux de pluies, subsiste également dans le prolongement de la rue du Couvent.



Venelles et andrones :

L'ancien faubourg conserve des témoignages du mode d'implantation des constructions au Moyen-Âge. La rue Fromagère et la Grande rue sont sensiblement parallèles et forment le découpage d'un lotissement médiéval où, comme dans les fameuses bastides contemporaines, l'implantation des bâtiments ménageait des interstices étroits pour la collecte des eaux pluviales. Ces interstices sont appelés dans le Sud-Ouest « andrones » et plus généralement venelles. Larges de 0,30 à 0,80 mètre ils n'étaient pas circulables. Ils sont lisibles ou conservés le long de la rue fromagère. Des venelles plus larges de 1,20 à 3 mètres, subsistent rue Croix-Saint-Jean et Grande rue. Elles règlent l'accessibilité au cœur d'îlot.



La perception des paysages, au travers de la multiplication des cônes de visibilité et de la lisibilité des éléments urbains anciens, est donc un élément essentiel à la mise en valeur du bourg de Gensac et de son bâti.

Outre les monuments et éléments architecturaux, c'est la logique et la forme globale de l'ensemble urbain qui fait de Gensac une cité de caractère. La perception globale de cet ensemble doit être mise en valeur afin de permettre la découverte du site dans sa dimension urbaine et paysagère.

L'approche paysagère doit permettre de rétablir une co-visibilité entre le bourg et son environnement, en agissant sur les ruptures urbaines et végétales.

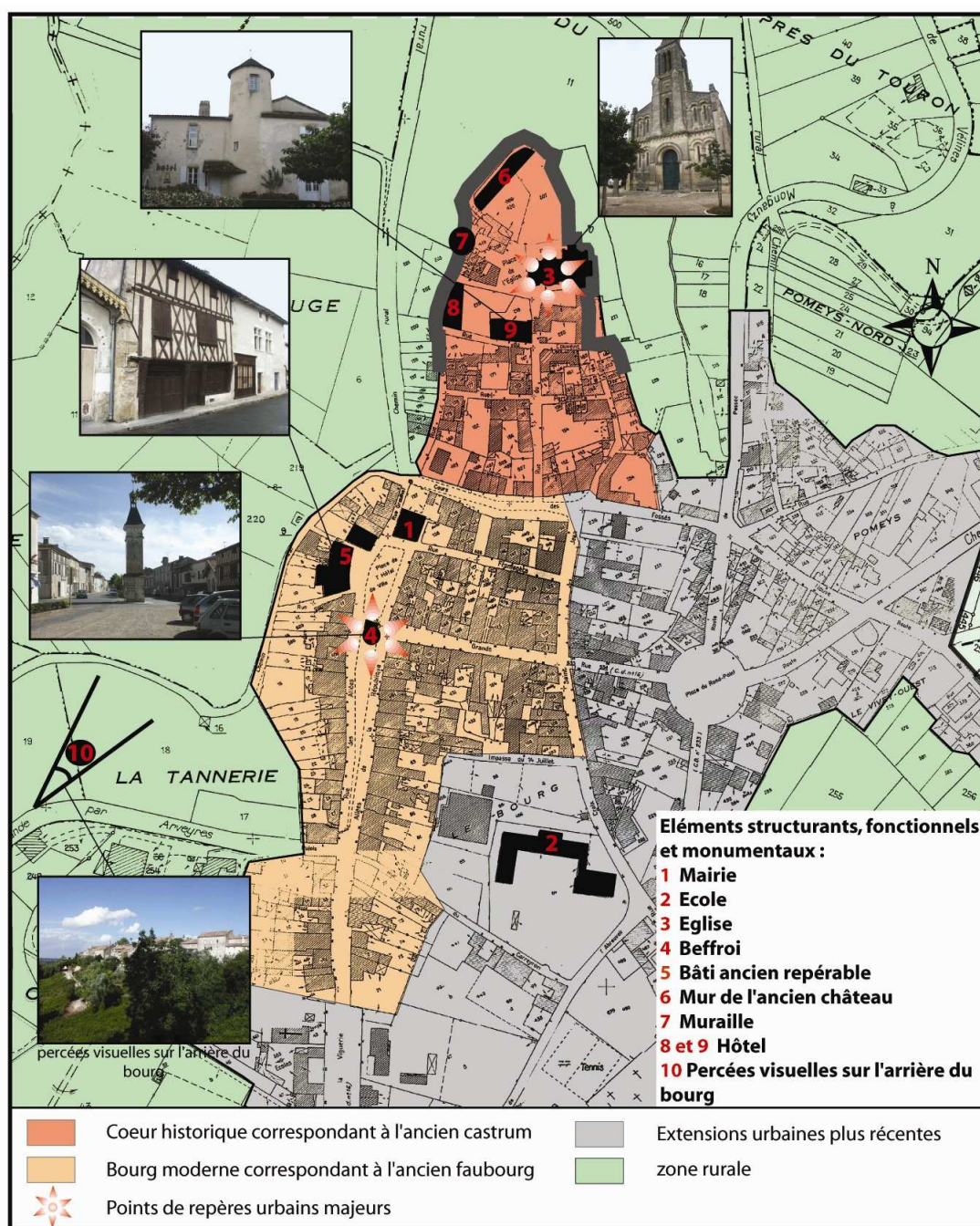
Certaines propositions telles que l'élagage des arbres ou l'aménagement d'une promenade au pied du castrum se heurtent au problème de l'intrusion dans le parcellaire privé. D'autres aspects comme les murets, les anciens accès au faubourg ou le système hydraulique relèvent du bâti et du traitement des espaces publics et sont donc plus facilement maîtrisables.

III

ANALYSE URBAINE

La morphologie actuelle de l'espace urbain définie par le tracé des rues et des places, témoigne des transformations et des extensions successives de la ville. L'étude de cette structure urbaine doit permettre de relever les éléments et les moyens propices à la mise en valeur du bourg de Gensac et de son patrimoine.

Structuration urbaine du bourg de Gensac



La carte ci-dessus a pour objectif d'identifier les sous-secteurs urbains qui composent aujourd'hui le bourg. Ce repérage se fait en fonction de plusieurs critères :

- Le mode d'implantation, la typologie et la morphologie du bâti et du parcellaire ;
- L'évolution de la trame viaire et des espaces urbains ;
- les périodes de constitution et d'extension de la ville ;
- les pôles d'attractivité, la fonction des espaces.

a- Le secteur de l'ancien castrum, un cœur historique enclavé

La partie nord du bourg constitue le cœur historique de Gensac, et correspond à l'emplacement de l'ancien castrum. C'est dans ce tissu urbain composé de petites parcelles que l'on retrouve le bâti le plus ancien, autrefois enserré dans des murailles.

Il y a quelques années, cette zone a fait l'objet d'un retraitement urbain préconisé par une Convention d'Aménagement de Bourg (CAB). Concrètement, cela s'est matérialisé par la pose d'un nouveau revêtement de sol, permettant de mettre en valeur l'ensemble du secteur et de marquer son caractère semi-piéton. Toutefois, la pose de ce pavage a eu pour conséquence de figer le rehaussement du sol entraînant l'enterrement parfois perceptible de nombreuses constructions anciennes.



Aujourd'hui, ce secteur historique est enclavé fonctionnellement et géographiquement, ce qui constitue une entrave à sa découverte et à sa valorisation. En effet, cette zone est dépourvue d'éléments fonctionnels favorisant une vie urbaine (école, mairie, services, commerces). Elle est essentiellement une zone d'habitat et ses espaces publics n'ont qu'une valeur symbolique (place de l'église). D'autre part, étant situé sur un promontoire sur son côté nord, ce secteur n'est accessible que par le sud. Dès lors, il constitue une sorte de « cul-de-sac urbain », d'autant plus affirmé que la place du château, dont l'ouverture sur l'extérieur constituait un aboutissement, a disparu.

b- Le faubourg médiéval, cœur fonctionnel du bourg actuel

Ancien faubourg s'étant développé au sud du castrum, le secteur de l'actuelle place de la mairie et de ses environs est à l'heure actuelle le centre fonctionnel du bourg. Composé de parcelles plus importantes que sur le secteur précédent, le bâti y est également plus imposant, et date majoritairement des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

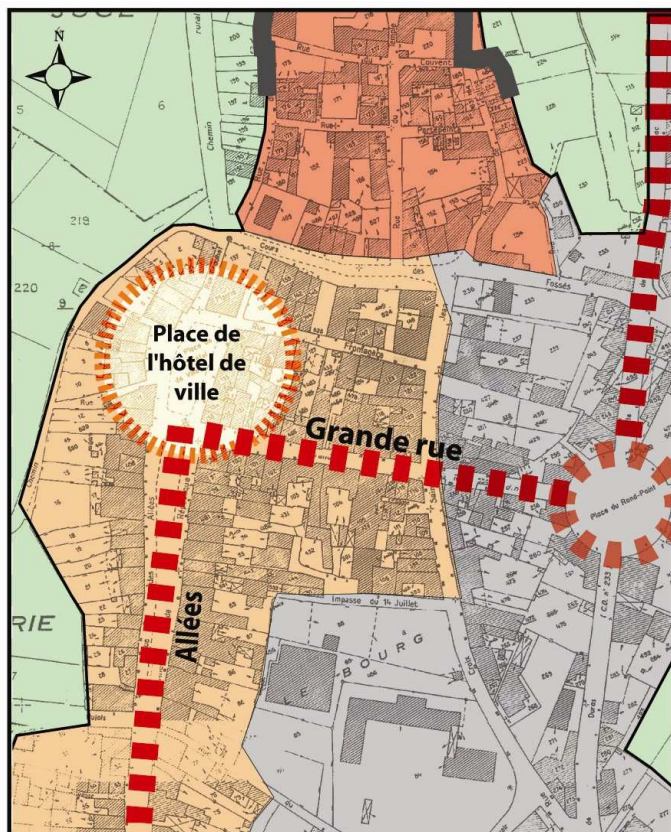
L'organisation urbaine de ce secteur est fortement structurée par la configuration du réseau viaire qui converge vers un espace public central. Les Allées forment l'axe majeur de développement du faubourg selon une orientation nord-sud.

L'épaississement de la trame urbaine s'est fait perpendiculairement, le long de la Grande Rue, d'orientation est-ouest. Son emprise a été rectifiée et élargie probablement à la

fin du XVIII^{ème} siècle. Elle constitue aujourd'hui l'accès le plus important au centre bourg et rassemble plusieurs commerces.

Ainsi, la Grande Rue et les Allées constituent l'épine dorsale du bourg de Gensac. L'espace public majeur de la place de l'Hôtel de Ville a été obtenu par la démolition d'îlots bâtis. Cette place constitue aujourd'hui le cœur fonctionnel du bourg moderne, accueillant le marché et la plupart des commerces ; elle est le lieu principal d'affirmation de la vie urbaine.

Bourg de Gensac : organisation urbaine



Les Allées



La Grande Rue



La place de l'Hôtel de Ville

c- Les extensions périphériques du bourg

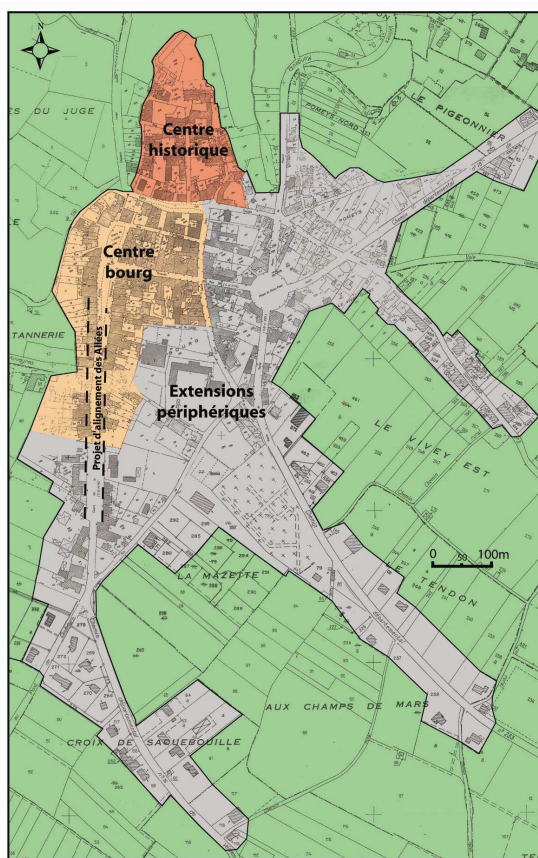
Principalement urbanisé à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, puis plus récemment au cours du XX^{ème} siècle, les extensions urbaines contemporaines se caractérisent par un tissu urbain de moins en moins dense au fur et à mesure que l'on s'éloigne du bourg.

A l'est du bourg, et au sud du hameau ancien de Pomeys, la modernisation des accès à la ville a entraîné l'aménagement d'un rond-point assez vaste tenu par un bâti datant de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècles (pharmacie notamment).

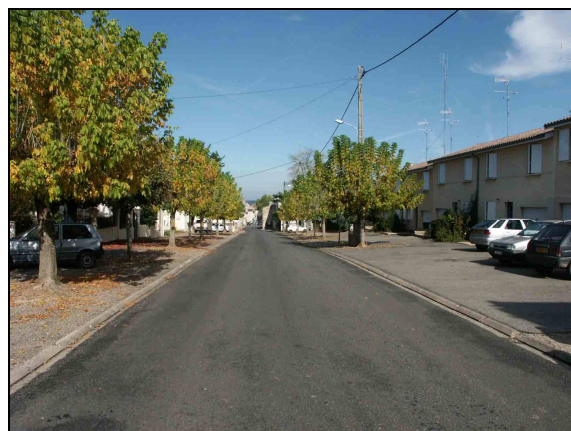
Au sud du bourg, en prolongement des Allées, le cours de la Viguerie constituait sans doute au XVIII^{ème} siècle le point de départ d'un vaste projet d'urbanisme, qui prévoyait l'élargissement progressif des Allées et la création d'une vaste esplanade rectiligne et régulière jusqu'à la place du marché, actuelle place de l'Hôtel de Ville. Ce projet ne s'est pas réalisé et le cours de la Viguerie qui devait structurer l'urbanisation de l'époque, ne s'est que tardivement urbanisé puisqu'on retrouve sur les rives de ce cours un bâti récent du XX^{ème} siècle.

Plus récemment, un tissu urbain pavillonnaire moins dense s'est développé principalement le long des axes de communication vers l'est et le sud. Cette urbanisation moderne et diffuse est très caractéristique de la fin du XX^{ème} siècle et contraste fortement avec la densité du bourg ancien.

L'urbanisation moderne en bout de chemin le long des voies de communications



Place du rond point

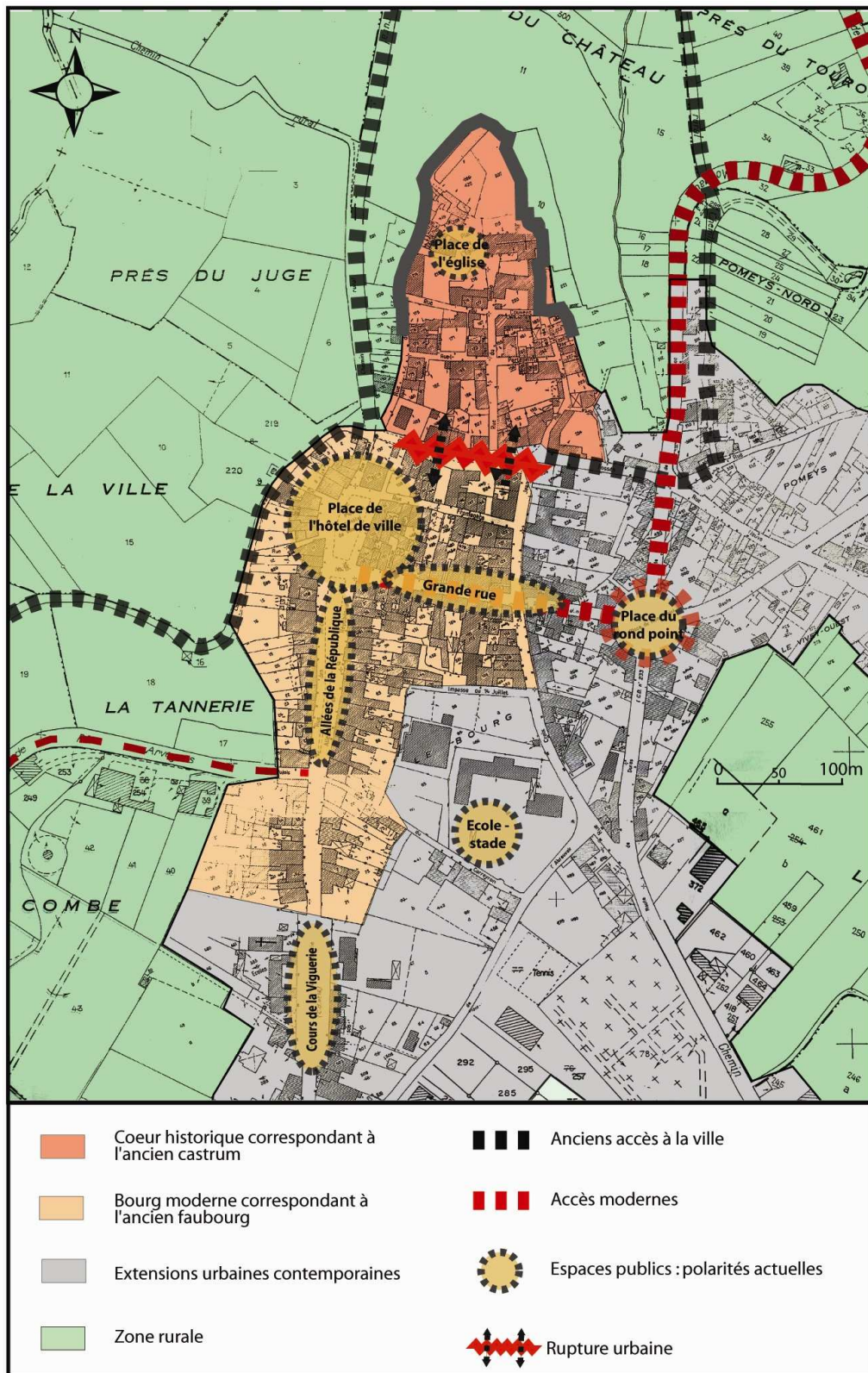


Cours de la Viguerie

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC

Rapport de présentation

Le réseau et le fonctionnement des espaces urbains



La structure urbaine actuelle du bourg de Gensac s'articule autour de plusieurs espaces publics majeurs, qui polarisent l'espace urbain. La valorisation de ces espaces, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs fonctions, historiques ou actuelles, est déterminante dans la lisibilité de l'organisation urbaine et dans la mise en scène du patrimoine.

a- Les espaces publics centraux

La place de l'Hôtel de Ville constitue la polarité principale du bourg. Clairement perceptible, quelque soit le point d'accès au bourg, la place de l'Hôtel de Ville exerce une forte attractivité, sa morphologie en fait un espace intimiste encadré de plusieurs commerces. Les repères y sont nombreux ; repères urbains et symboliques avec le beffroi, l'Hôtel de Ville et les Allées, architecturaux avec les immeubles qui la cernent, patrimoniaux avec les maisons anciennes sur son flanc ouest fonctionnels, fonctionnels avec le marché...

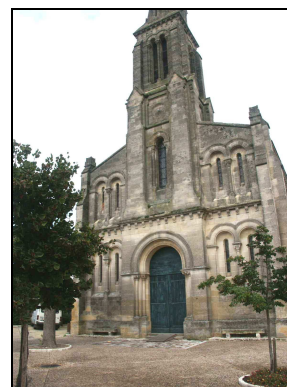
Aire plane seulement délimitée par la chaussée, elle forme un plateau polyfonctionnel indéfini qui accueille le marché le vendredi matin, les animations ou le stationnement automobile.

Les Allées et la Grande rue sont devenus les axes majeurs du bourg de part leur fonction viaire qui a polarisé les implantations commerciales.

b- La place de l'église, un espace public symbolique

Au cœur de la ville ancienne, l'emplacement actuel de la place de l'église a longtemps été occupé par un cimetière, dont les limites ont été volontairement reprises dans le récent traitement du sol.

Aujourd'hui, l'attractivité de cet espace relève de sa valeur historique et symbolique. Matérialisée par un traitement urbain homogène (revêtement du sol) poursuivant celui des rues et ruets, la place de l'Eglise est aujourd'hui l'aboutissement de la découverte du castrum mais ne bénéficie pas de points de vue privilégiés en raison de la privatisation de l'ancienne place du Château qui lui est adossée.



a- Les espaces publics périphériques

La création de la place du rond-point a été à l'origine du développement de l'urbanisation du secteur est du bourg, vers la fin du XIX^{ème} et le début du XX^{ème} siècle.

Cette place constitue l'entrée principale au bourg pour les automobilistes arrivant notamment du nord. Compte tenu de sa fréquentation, ce lieu de passage est un espace urbain majeur, qui marque l'entrée dans Gensac.

Cependant, sa qualification en rond-point et le traitement végétal du tertre central lui confèrent un aspect purement routier qui la banalisent et créent un malaise entre ce traitement routier, le bâti environnant et sa fonction réduite à un espace viaire déqualifiant ainsi l'entrée septentrionale du bourg.

Le cours de la Viguerie, à l'emprise importante, permet de prolonger vers le sud l'axe des Allées. L'implantation du bâti en retrait de la chaussée et la présence de larges trottoirs plantés confèrent à cet espace une qualité urbaine certaine niée par l'échelle du végétal (les arbres sont trop petits) et la qualité du bâti.

Au sud du bourg, une polarité récente est apparue avec l'urbanisation d'un nouveau secteur comportant plusieurs équipements publics. Articulé autour de l'école, du stade et des terrains de tennis, cet espace périphérique est fortement attractif. Cependant, si ce lieu constitue une polarité dans les usages, son traitement urbain très pauvre et son emplacement en font un espace périphérique déqualifié, qui tourne le dos au bourg ancien.

Identification des enjeux urbains

La requalification globale de l'espace urbain, dans sa dimension symbolique et fonctionnelle, est une étape essentielle de la mise en valeur du patrimoine. L'analyse urbaine de Gensac permet d'identifier un certain nombre d'enjeux concernant la requalification des espaces publics, la valorisation du système hydraulique ancien et l'établissement de liaisons urbaines plus claires.

a- La requalification des espaces publics et la valorisation des traces patrimoniales

L'axe central de Gensac est constitué par la **place de l'Hôtel de Ville, les allées de la République et le cours des Allées**. Cet axe mériterait une requalification légère qui permette de renforcer sa dimension historique et symbolique, tout en clarifiant les usages. *Cela peut passer par un traitement spécifique de l'espace qui mettrait en avant l'aspect pittoresque du lieu, sans pour autant en supprimer la fonctionnalité (polyvalence, marché, circulation, stationnements). Un traitement paysager du **cours de la Viguerie** avec une clôture de la place par des treilles pourrait lui conférer une meilleure lisibilité et restituer l'ampleur du projet d'origine.*

La place du Rond-point est un lieu de passage très fréquenté à l'entrée du bourg de Gensac. Cet espace nécessite un traitement plus approprié à sa localisation urbaine. Il doit être perçu comme un « signal » de l'entrée dans un bourg au fort caractère patrimonial. Ainsi, pour accompagner l'élément végétal, l'espace central du rond-point pourrait être occupé par un autre élément « urbain », marquant symboliquement l'entrée du bourg.

Le dégagement du terre central et un traitement minéral de type pavé avec un élément vertical central de type colonne monumentale lui redonneraient une lecture urbaine.

Autour des équipements scolaires et sportifs s'est constituée une nouvelle polarité urbaine. Cet espace est en rupture forte avec le bourg ancien, et son aspect contemporain ne comporte aucune caractéristique urbaine. Une requalification est donc nécessaire, et pourrait passer par *un traitement paysager de qualité, capable de créer un espace plus intimiste autour de la sortie de l'école et de délimiter davantage les fonctions (passages piétons, places de stationnements).*

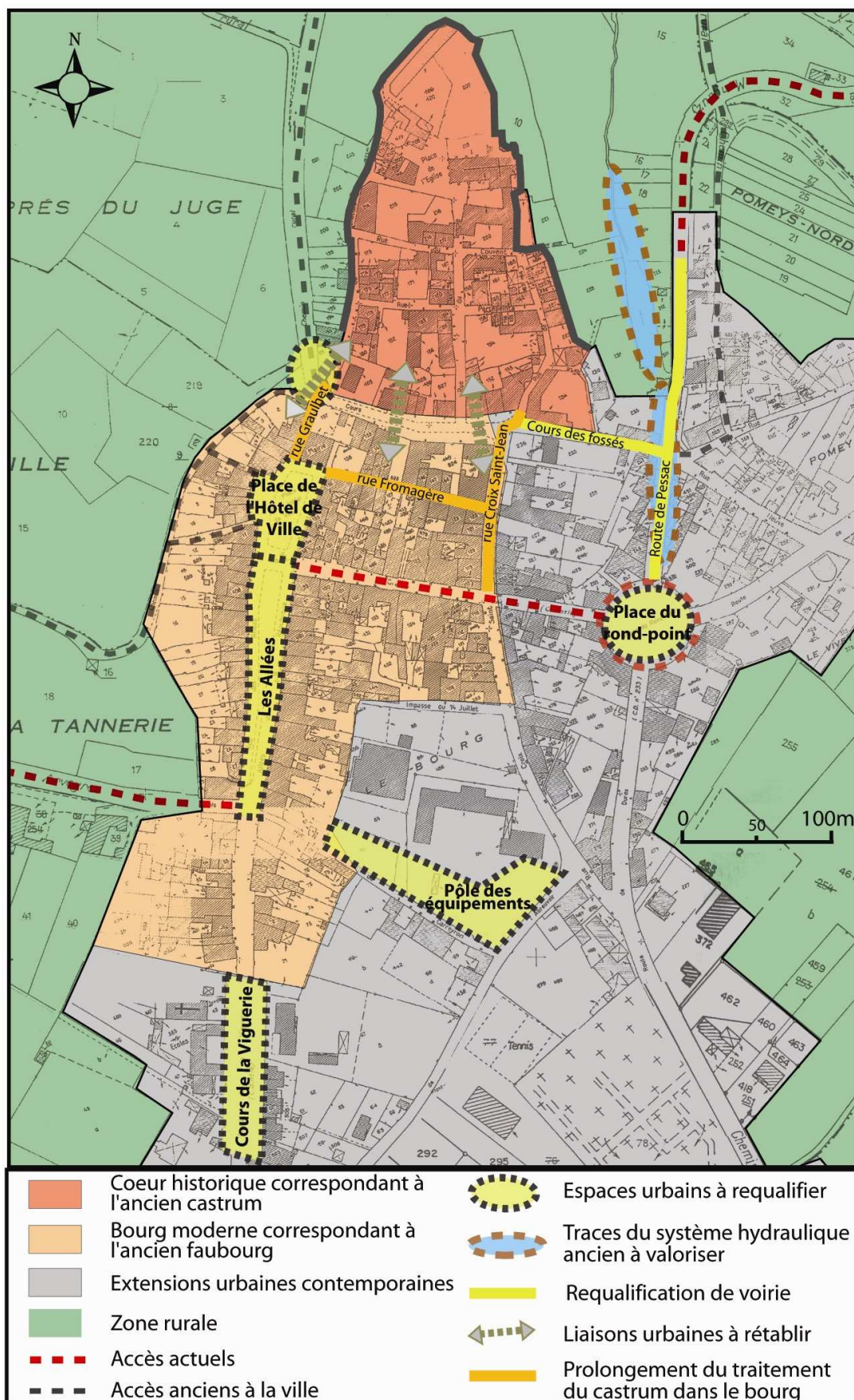


A l'extrémité ouest du cours des Fossés, la mise en valeur du **système hydraulique** ancien, *par le dégagement végétal autour de l'emplacement du bassin du Reuil, et une minéralisation des bas côtés de la route* permettraient de rendre lisible les traces des fortifications du castrum (système hydraulique, muraille) au sein de l'espace urbain actuel et donc d'affirmer l'histoire de Gensac.

L'aménagement de promenades en boucles le long du Reuil participerait également à cette mise en valeur en permettant la lecture des anciennes murailles et du château.

Z.P.P.A.U.P. de GENSAC

Rapport de présentation



b- L'établissement de liaisons urbaines

Entre le secteur du bourg actuel (place de l'Hôtel de Ville) et l'entrée du castrum, la liaison se fait difficilement. En effet, les deux secteurs ont un fonctionnement urbain indépendant, et semblent se juxtaposer sans liens de communication. Alors que le castrum, matérialisé par son traitement spécifique, est tourné vers la place de l'église ; le bourg, articulé autour de la place de l'Hôtel de Ville, semble lui tourner le dos.

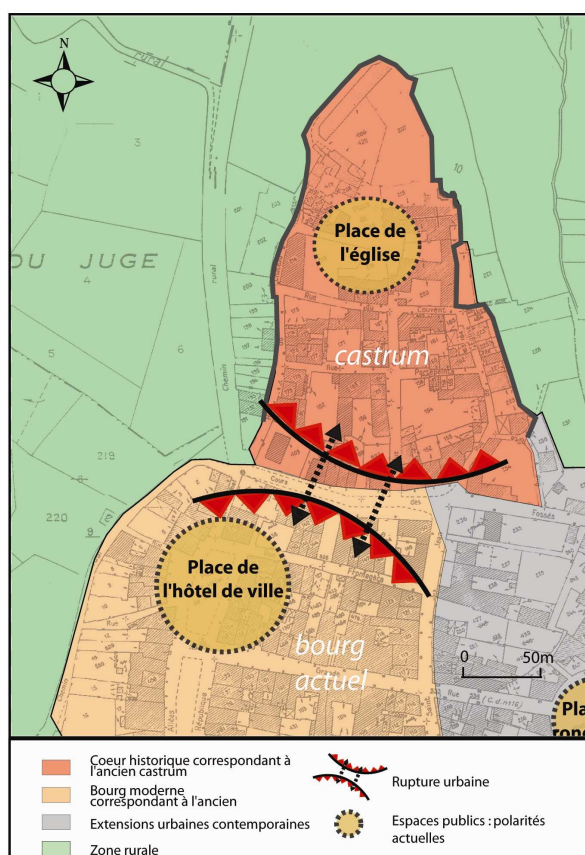
Ainsi, pour favoriser la découverte du patrimoine de Gensac dans son ensemble, la liaison entre ces deux secteurs doit être facilitée.

D'une part, à l'emplacement du cours des fossés, et notamment sur son côté ouest, un traitement approprié de l'espace urbain pourrait être étudié afin d'établir une liaison urbaine plus affirmée. *Cela peut passer par le prolongement du traitement spécifique du castrum sur les rues Graulhet et Croix Saint-Jean dans le sens nord-sud, et sur la rue Fromagère dans le sens est-ouest.* Ce traitement pourrait ainsi constituer l'accroche du castrum dans le secteur du bourg.

D'autre part, l'espace situé à l'extrémité ouest du cours des fossés, entre les rues Graulhet et du château, doit redevenir un point névralgique. En effet, espace de liaison entre les secteurs du bourg et du castrum, il est également le point de rencontre des deux chemins ruraux correspondant aux anciens accès à la ville.

Aussi, dans la perspective de la valorisation d'une promenade sur ces anciens chemins ruraux, cet espace pourrait devenir un lieu central dans la découverte et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager de Gensac (liaison entre les deux secteurs urbains, point de vue remarquables sur le paysage et sur le castrum). Cependant, cet espace subit un fort ravinement dû à l'absence de canalisation des eaux, ce qui lui tend à en déqualifier

Rupture urbaine entre deux secteurs urbains indépendants



Z.P.P.A.U.P. de GENSAC
Rapport de présentation

l'aspect. *La réalisation des travaux de collecte des eaux est donc un préalable à la valorisation de ce point en tant qu'espace public aménagé (bancs, tables de pique-nique, terrain de boules...).*



Espace de liaison à requalifier

IV

ANALYSE DU BATI

Caractéristiques générales

Le bâti de Gensac est à dominante urbaine. Majoritairement implanté à l'alignement sur le Castrum et le Bourg. L'implantation en retrait et en pavillon se rencontrent également, surtout en périphérie, sur les secteurs urbanisés à partir du début du XX^e siècle.

La volumétrie est généralement simple pour l'habitat de plan barlong sur deux à trois niveaux couvert d'un toit de tuiles canal (et parfois de tuiles de Marseille) à deux versants. L'égout est le plus souvent à la rue mais des pignons existent et ont existé comme l'attestent plusieurs s au niveau du bourg. Cette volumétrie est enrichie par la présence de quelques tours d'escalier à vis de fond des XV^e – XVI^e siècles et de rares tourelles en échauguette du XVII^e siècle.

Les annexes à l'habitat et les bâtiments de servitude sont soit maçonnés, soit en planches. Galeries, porches ou auvents recourent au bois ou plus rarement à des poteaux de fonte. Quelques ateliers développent une architecture pré industrielle avec des portails et des menuiseries métalliques. Il existe, ça et là des constructions en ciment et quelques pavillons récents sont venus peupler le cœur du village. Les couvertures sont, pour la plus part, de tuile canal ou de Marseille.

Les matériaux mis en oeuvre sont courants ; maçonneries de moellons, pierre de taille, pans de bois (assez rares), charpentes classiques, constructions de planches...

Le bâti exploite la différence de niveau sur le front ouest du bourg qui suit la ligne de crête à l'extrémité du plateau. C'est le front le plus ingrat en raison de la multiplicité des ajouts, souvent de piètre qualité architecturale, qui ont visé à gagner de la surface sur le vide.

Dans le prolongement des bâtiments, il subsiste sur tout le pourtour du bourg et du Castrum, des murs et des murets de moellons ou de pierres sèches, qui reprennent la division du parcellaire des anciens jardins. Ces murs sont particulièrement visibles sur le flanc ouest du village.

Caractéristiques identitaires

Le village doit autant à sa localisation en bordure d'un plateau surplombant une vallée en dépression, et à quelques édifices singuliers bordant la place de l'Hôtel de Ville ; maison à pan de bois, maison « aux chats », hôtel à échauguette, qu'à de nombreuses façades aux enduits très colorés réalisés pour la plus part au cours du XX^e siècle.

Le traitement des façades est typique de la Gironde avec détournement des ouvertures et mise en valeur d'un soubassement, des angles, bandeaux et corniches. A côté des façades en pierres de taille ou le principe est traduit par un relief, se rencontrent de nombreuses façades enduites où l'effet est obtenu par différence de teinte des revêtements. La particularité de Gensac tient à un mélange de modénatures et d'enduits et à un texturage de ces derniers.

S'il se rencontre des enduits lisses ocre jaune avec détournage des baies en blanc et soubassement ocre rouge ou blanc avec un détournage ocre jaune et des enduits projetés rouges avec un détournage des baies par un enduit lisse blanc, la grande majorité des façades enduites montre des bandeaux, cordons, corniches et chaînages d'angle en relief traités en blanc, en ocre jaune ou de ton pierre associés à des enduits projetés colorés en rose, rouge, bleu-gris, vert, ocre ou brun. Ces traitements font aussi appel à des soubassements à modénature façonnés en ciment. La séparation entre les reliefs et l'enduit peut être abrupte ou se faire par l'intermédiaire d'un petit aplat d'enduit lisse.

Une autre particularité des façades de Gensac tient à la présence de devantures commerciales désaffectées. Quelques unes sont à coffre de bois menuisé et plaqué en applique mais les plus nombreuses sont maçonnées. Il s'agit souvent de modification de façades avec la réalisation d'un bâti en applique au-devant d'un éventrement du rez-de-chaussée mais on trouve également des traitements par bandeaux et détournages en réservation sur le mur enduit. Le déclin du commerce à Gensac entraîne la condamnation de ces devantures qui ne correspondent plus à des négoce ou des services. Il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de leur suppression.

Bien que le bâti soit assez semblable au bourg et au Castrum, le parcellaire est moins homogène au Castrum où l'on rencontre de vastes parcelles comme au Château et de très petites unités liées à de l'habitat. Le bâti médiéval y est également plus perceptible. C'est pourquoi le Castrum et le Bourg seront identifiés séparément.

Dichotomies chronologiques

Le traitement du bâti correspond essentiellement à sa mise en forme du XX^e siècle. Quelques traces de traitement du XIX^e siècle subsistent au niveau des façades en pierre de taille et de quelques enduits lisses.

Le bâti médiéval ou renaissant ne subsiste qu'à l'état fragmentaire de témoin rassemblant des baies, des niches d'évier, des escaliers, des fragments de charpentes et d'enduits le plus souvent associé à des constructions postérieures. Le bâti du XVII^e et du XVIII^e siècles est parfaitement identifiable par sa volumétrie ou sa modénature mais son traitement n'est pas d'origine et sa modénature est parfois fortement mutilée.

L'évolution dans le traitement des élévations est continue. La rupture n'apparaît que récemment avec le goût du néo-rustique qui met en avant les matériaux comme le bois, la pierre de taille et les moellons. Cette mode a gommé bon nombre de témoignages sur les traitements antérieurs mais, plus grave, elle a travesti un bâti citadin en bâti rural atténuant le caractère de petite ville de Gensac pour en faire un banal bourg rural.

Les palettes chromatiques doivent être examinées avec précaution, notamment celle des enduits. La palette la mieux connue étant celle du milieu du XX^e siècle. Les traitements antérieurs sont trop fragmentaires et trop peu nombreux pour pouvoir énoncer des règles générales.

Face à un bâti qui répond peu à des modèles, schèmes ou types et dont l'expression architecturale dominante est celle du XIX^e siècle et de la première moitié du XX^e siècle, le règlement s'attachera au traitement des enveloppes extérieures du bâti en fonction de la chronologie de leur expression architecturale.

V

IDENTIFICATION ET ANALYSE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Analyse du zonage du POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Gensac a été approuvé en 1986. Il a subi deux modifications en 1992 et plus récemment en 2001. Dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP, seul le secteur du bourg est concerné.

On recense dans le bourg et à ses abords deux types de zones :

- **Les zones U** correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

La zone UA correspond au centre ancien où les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu.

Les zones UB sont des zones urbaines à densité plus faible affectée à l'habitat, aux services et aux activités sans nuisance, à l'intérieur desquelles les constructions sont implantées en ordre discontinu.

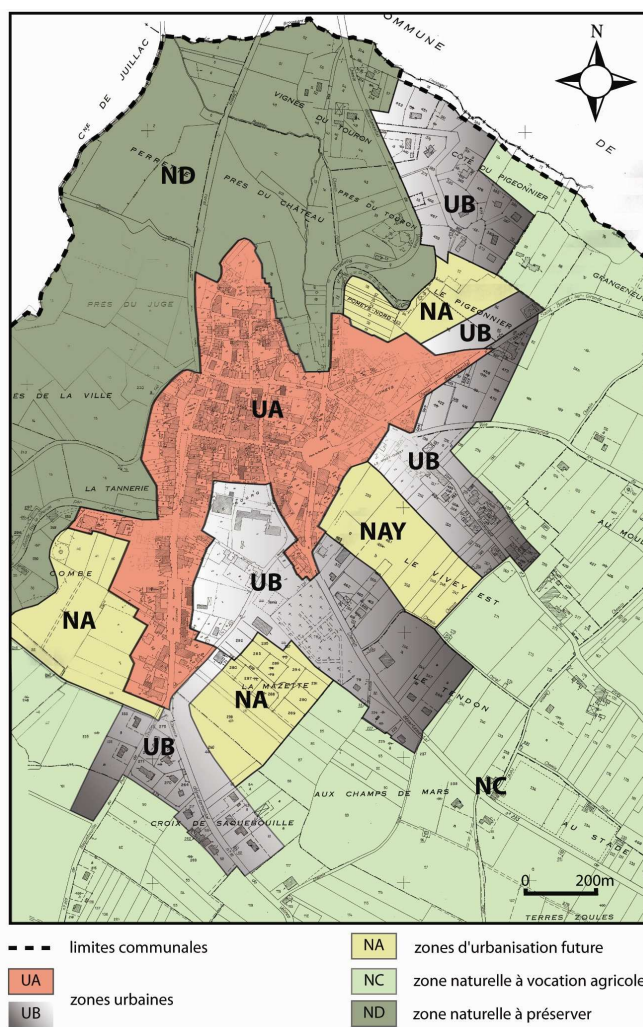
- **Les zones N** entourant le bourg correspondent à des zones agricoles ou naturelles.

Les zones NA sont disséminées à proximité du bourg, entre les différentes zones UB. Elles comprennent des secteurs encore agricoles qui sont destinées à l'urbanisation future, sous la forme de lotissements à usage d'habitation. Les services et les commerces y sont également autorisés.

La zone NC situé à l'arrière du bourg est une zone inconstructible où les terrains sont protégés pour leur qualité agricole et viticole.

La zone ND entourant le bourg comprend des terrains non construits qu'il convient de protéger pour leur qualité naturelle (zone humide de la vallée de la Durèze, secteurs de fortes pentes).

Zonage réglementaire du P.O.S.



Orientations pour l'élaboration du règlement de la ZPPAUP

L'analyse du bourg et les différents enjeux identifiés montrent que le zonage de la Z.P.P.A.U.P. peut se superposer sans problème majeur à celui du P.O.S.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. fera apparaître les prescriptions et servitudes suivantes :

- **Dans la zone naturelle**, l'inconstructibilité devra être totale avec cependant la possibilité d'aménagements viaires afin de créer des promenades piétonnes le long du Reuil et sur les chemins ruraux.
- **La zone d'urbanisation future située à l'est du bourg** est en co-visibilité avec le castrum. Afin de gérer une trop forte rupture dans la forme urbaine, un plan d'aménagement de type plan masse doit être proposé pour cette zone. Il devra indiquer précisément l'implantation des immeubles et des voiries et inscrire des écrans végétaux.
- **La zone d'urbanisation future située au sud du bourg**, l'indication précise de l'emplacement des bâtiments ne semble pas nécessaire mais la structuration d'un réseau viaire accompagnée d'un traitement végétal peut être proposée.
- **Au sud du bourg, le secteur des écoles est hors périmètre de la ZPPAUP.** Ce secteur doit faire l'objet d'un traitement plus urbain des abords de l'école. Les talus et les dénivelés doivent recevoir un traitement plus qualifiant respectant la dimension urbaine du bourg.
- **La zone urbanisée du bourg sera appréhendée selon une double approche urbaine et architecturale.**

La requalification de certains espaces urbains du bourg doit être programmée. Des propositions concrètes peuvent être apportées sur le traitement urbain approprié à leur mise en valeur. Les espaces concernés sont les suivants :

- la place de l'Hôtel de Ville et les Allées, dont l'aspect pittoresque et historique seront soulignés lors des aménagements programmés dans le cadre de la prochaine Convention d'Aménagement de Bourg;
- Le cours de la Viguerie, qui pourrait subir un traitement paysager spécifique afin de structurer l'espace urbain;
- La place du rond-point, sur laquelle un aménagement plus minéral permettrait de redonner un aspect plus urbain, marquant davantage l'entrée du bourg ;

A l'ouest et à l'est du bourg, la restauration des murets ainsi que la valorisation du système hydraulique et des fortifications doivent être préconisées afin de donner une lisibilité accrue aux témoins de l'histoire de Gensac, dans la structure urbaine actuelle.

Le rétablissement d'une liaison urbaine entre les secteurs du castrum et du bourg actuel peut être favorisé par le prolongement du traitement spécifique du cœur historique sur certaines rues ou portions de rues du bourg. Cela peut constituer une accroche appelant à une liaison plus « naturelle » entre les deux secteurs. Les rues concernées sont les rues Graulhet et Fromagère dans leur ensemble, ainsi que la rue Croix Saint-Jean sur sa portion nord, et le cours des fossés sur sa portion est.

La requalification des enveloppes extérieures du bâti relèvent de problématiques différentes suivant les secteurs du bourg. Ainsi, le bâti du castrum, celui de l'ancien faubourg d'un côté, et celui des secteurs d'extensions plus récentes à l'est et au sud, feront l'objet d'une approche différenciée.

Pour chacun de ces secteurs, les prescriptions concernant le bâti porteront sur plusieurs thématiques :

- la requalification des enduits, en termes de couleur, de texture et de modénatures...
- le traitement des façades de pierre ; nettoyages, joints, badigeons, patines...
- les toits ; formes, matériaux, débords, charpentes...
- les menuiseries ; proportions, qualités, teintes...
- le traitement des pathologies du bâti.

Zones concernées par le futur zonage de la ZPPAUP

