

Annex 1

DOCUMENT ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNE DE PINEUILH

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DES  
BOUCHETS  
(en application de l'article L111.1.4 du code de l'Urbanisme)

---

RAPPORT DE PRESENTATION – Révision simplifiée du POS de Pineuilh  
Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2005  
CERCEAU – Cabinet Eric Richard – Conseil – Etudes en Aménagement et Urbanisme

## SOMMAIRE

### **p3/ 1 Présentation de la zone et justification du parti d'aménagement**

- p3 1.1 Présentation du site
- p6 1.2 Les orientations paysagères pour le projet
- p8 1.3 Orientations sécuritaires et prose en compte des nuisances
- p9 1.4 Orientations urbanistiques et architecturales

### **p10/ 2 Schéma d'aménagement**

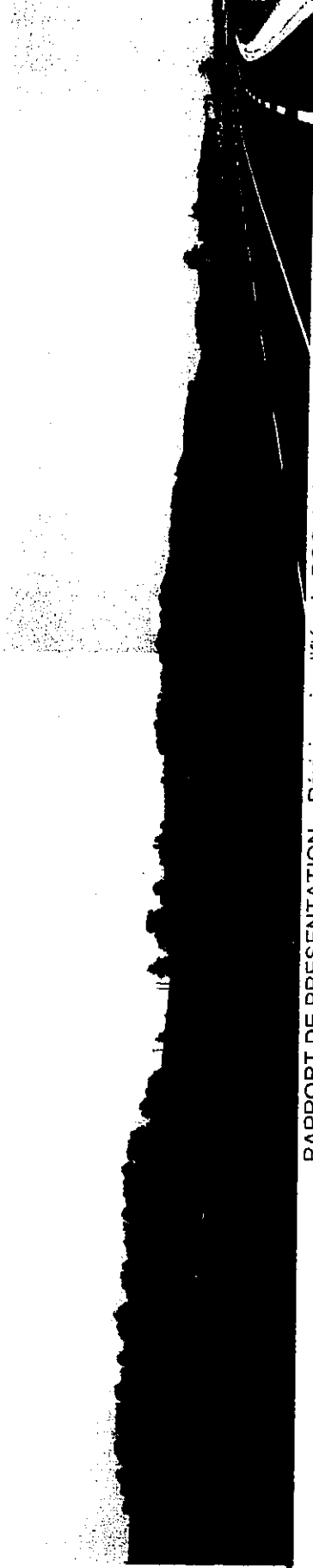
# 1 Présentation de la zone et justification du parti d'aménagement et de traitement paysager

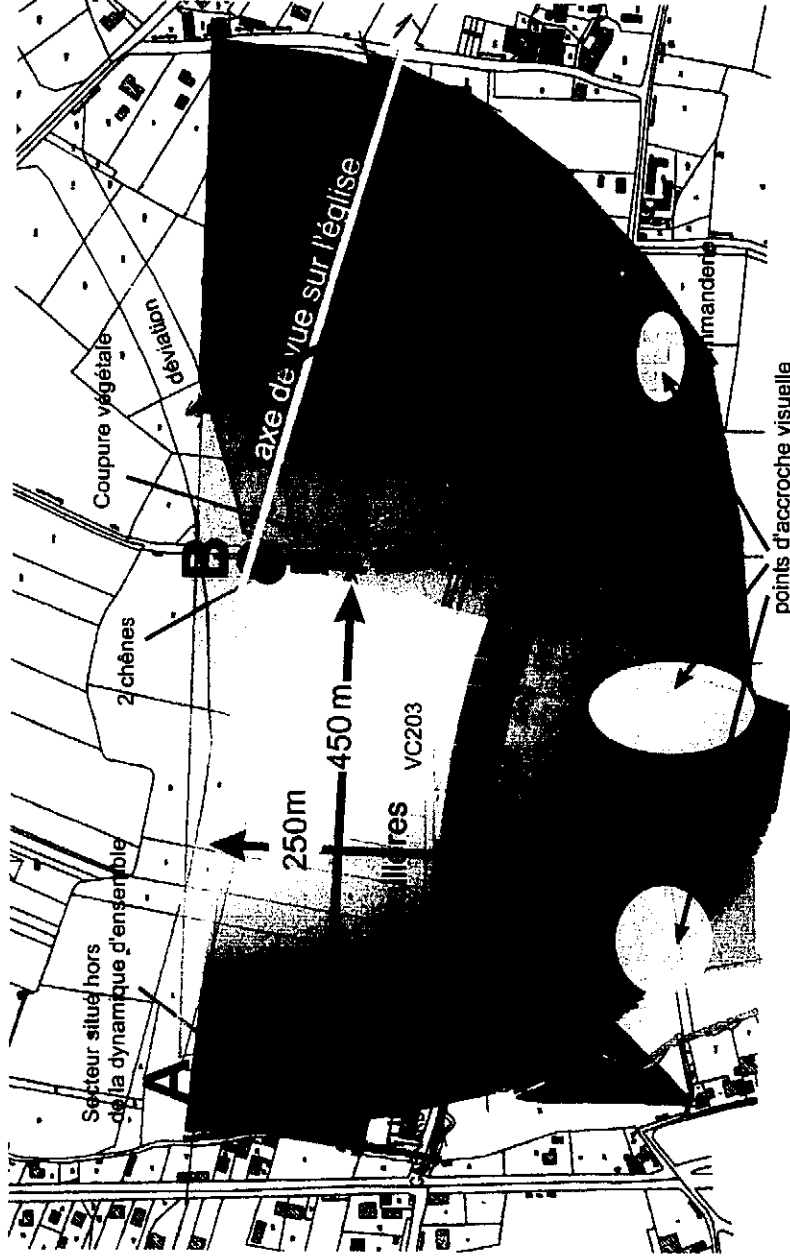
## 1.1 Présentation du site POINT DE VUE A



Le secteur des Bouchets est un site repère sur le parcours de la déviation. Le déploiement du coteau en fond de plaine permet de grands dégagements visuels dans les deux sens de parcours.

## POINT DE VUE B





## DYNAMIQUE PAYSAGERE

RAPPORT DE PRESENTATION – Révision simplifiée du POS de Pineuilh  
Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2005  
CERCEAU – Cabinet Eric Richard – Conseil – Etudes en Aménagement et Urbanisme

### Les perceptions visuelles

- ⇒ Du point A : la perception est globale et lointaine. Elle se prolonge jusqu'aux coteaux de Saint-Philippe du Seignal. Elle permet d'apprécier la géographie du site. Les bâtiments et les éléments de détails sont intégrés dans une vision d'ensemble qui apparaît très cohérente. Cette perception est nouvelle pour les usagers puisqu'elle est directement produite par la création de la déviation.
- ⇒ Du point B : la perception est également lointaine mais au lieu d'être cadrée par les coteaux, les lignes fuient dans le lointain sans accroche visuelle véritable. De ce fait, les perceptions depuis la déviation s'arrêtent sur des ensembles bâtis moins lointains repérés sur le schéma d'analyse.
- ⇒ L'axe visuel sur l'église du bourg apparaît en direction de Bergerac lorsque l'on dépasse la VC 119. En amont de cette voie, les arbres ne permettent pas de voir l'église. Parmi cette barrière végétale, deux chênes remarquables sont à préserver.
- ⇒ Les coteaux dynamisent cette portion de voie en créant mouvement ondulant rétrécissant plus ou moins la plaine.

### Éléments particuliers du paysage à prendre en compte

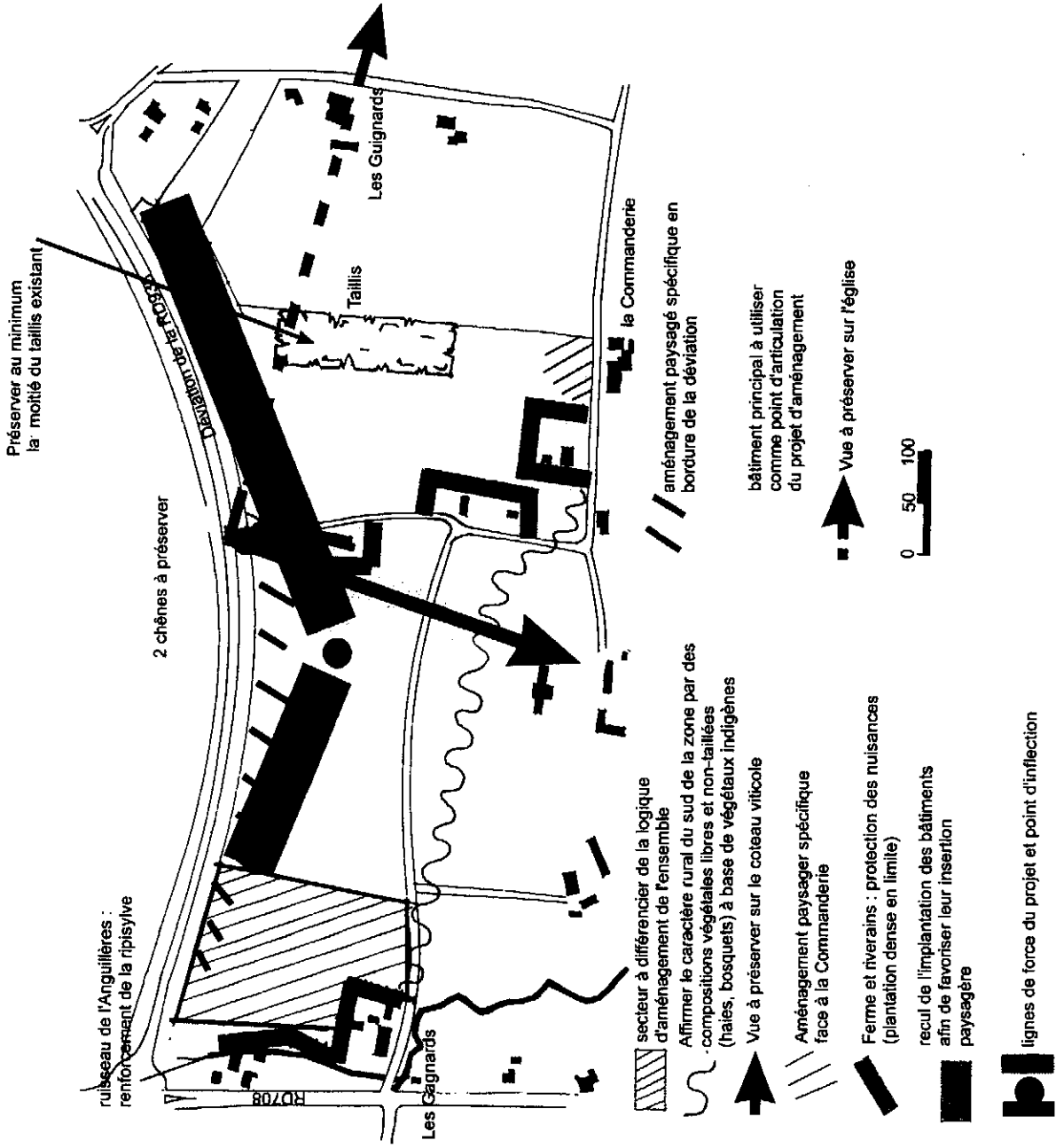
- ⇒ Le ruisseau des Anguillères
- ⇒ Les deux chênes qui se positionnent en point d'articulation de la zone
- ⇒ Portion particulièrement intéressante du coteau viticole



## 1.2 Les orientations paysagères pour le projet

### Les objectifs

- ⇒ préserver les visions globales des coteaux sans créer de front bâti qui bloquerait les perceptions visuelles
- ⇒ préserver un cône de vision dégagée sur la portion de coteau viticole la plus intéressante
- ⇒ travailler les limites de façon à s'articuler au mieux avec l'environnement immédiat
  - espace prévu le long de la voie pour traiter une « vitrine paysagère »
  - limite arrière adaptée à un vocabulaire rural et intime en pied du coteau
  - traitement de la limite Est en prenant appui sur le taillis existant
  - traitement de la limite Ouest par des installations spécifiques marquant l'entrée de la zone
- ⇒ utiliser les lignes des dynamiques du coteau dans le projet d'aménagement afin de favoriser une réflexion d'implantation de fond plutôt que tenter un camouflé végétal de la zone.





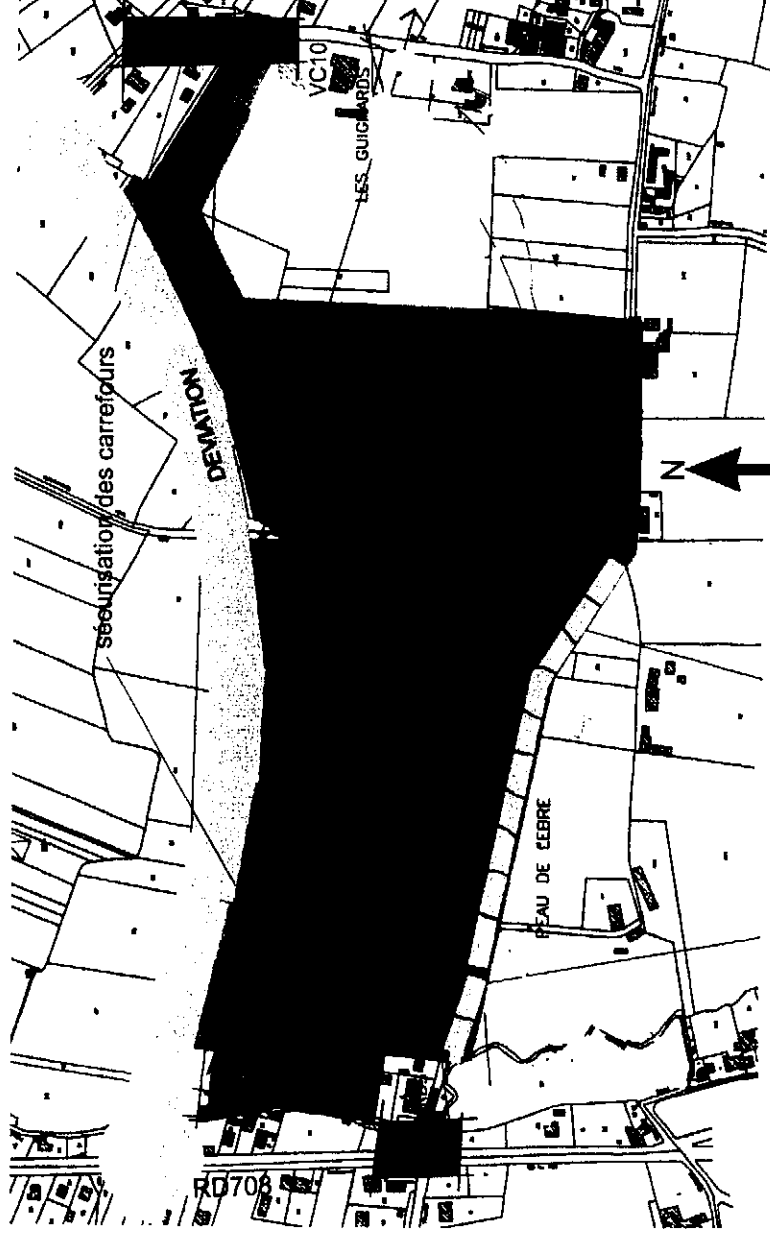
## ORIENTATIONS PAYSAGERES

### 1.3 Orientations sécuritaires et prise en compte des nuisances

Compte tenu de l'importance de la zone, trois entrées/sorties sont nécessaires à son bon fonctionnement. Les carrefours seront tous sécurisés et adaptés au trafic ainsi créé. Deux sorties, l'une à l'Ouest et l'autre à l'Est seront réservées à l'accès des usagers du centre commercial. L'assiette de la voie au Sud sera déplacée en limite de zonage et servira à la fois à la desserte des riverains et à l'approvisionnement des établissements commerciaux.

Un branchement au rond point de la déviation au carrefour de la RD708 existe déjà. Les branchements sur la RD708 et les VC10 nécessiteront des préconisations spécifiques.

Les nuisances seront prises en compte notamment au regard des riverains hors zone mais qui seront mis directement en rapport avec la zone commerciale. A l'intérieur du secteur les maisons qui resteront seront protégées par des haies végétales mixtes composées de persistants et d'arbres caduques indigènes.



RAPPORT DE PRESENTATION – Révision simplifiée du POS de Pineuilh  
 Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2005  
 CERCEAU – Cabinet Eric Richard – Conseil – Etudes en Aménagement et Urbanisme

#### 1.4 Orientations urbanistiques et architecturales

##### **Les objectifs**

- ⇒ Concevoir un règlement de zone apportant une meilleure qualification et intégration des espaces urbanisables
  - Déterminer une limite d'implantation du bâti afin d'assurer le maintien de l'axe visuel sur l'église
  - Déterminer un espace vitrine paysagé afin de mettre en valeur la zone commerciale tout en conservant des abords végétalisés à la déviation
  - Imposer un traitement différent de la végétation en façade et en arrière de la zone commerciale
  - Imposer une densité de plantations sur les espaces extérieurs et les parkings
  
- ⇒ Concevoir un bâtiment adapté aux nouveaux usages tout en soignant sa composition architecturale
  - Prévoir des préconisations sur les matériaux
  - Adapter les hauteurs à l'échelle du site et du projet

## 2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Les points pris en compte dans le schéma d'aménagement :

⇒ **Sécurité : abords des carrefours et gestion des flux**  
3 entrées / sorties sécurisées sont prévues

⇒ **Nuisance : protection des riverains**

Les riverains dans et hors zone sont pris en compte par des mesures de protection visuelle (clôtures renforcées)

⇒ **Urbanisme : réflexion globale d'implantation**

Les principales vues cadrent les aménagements et l'organisation d'ensemble. La vue sur le coteau viticole central ainsi que celle sur l'église es préservée.

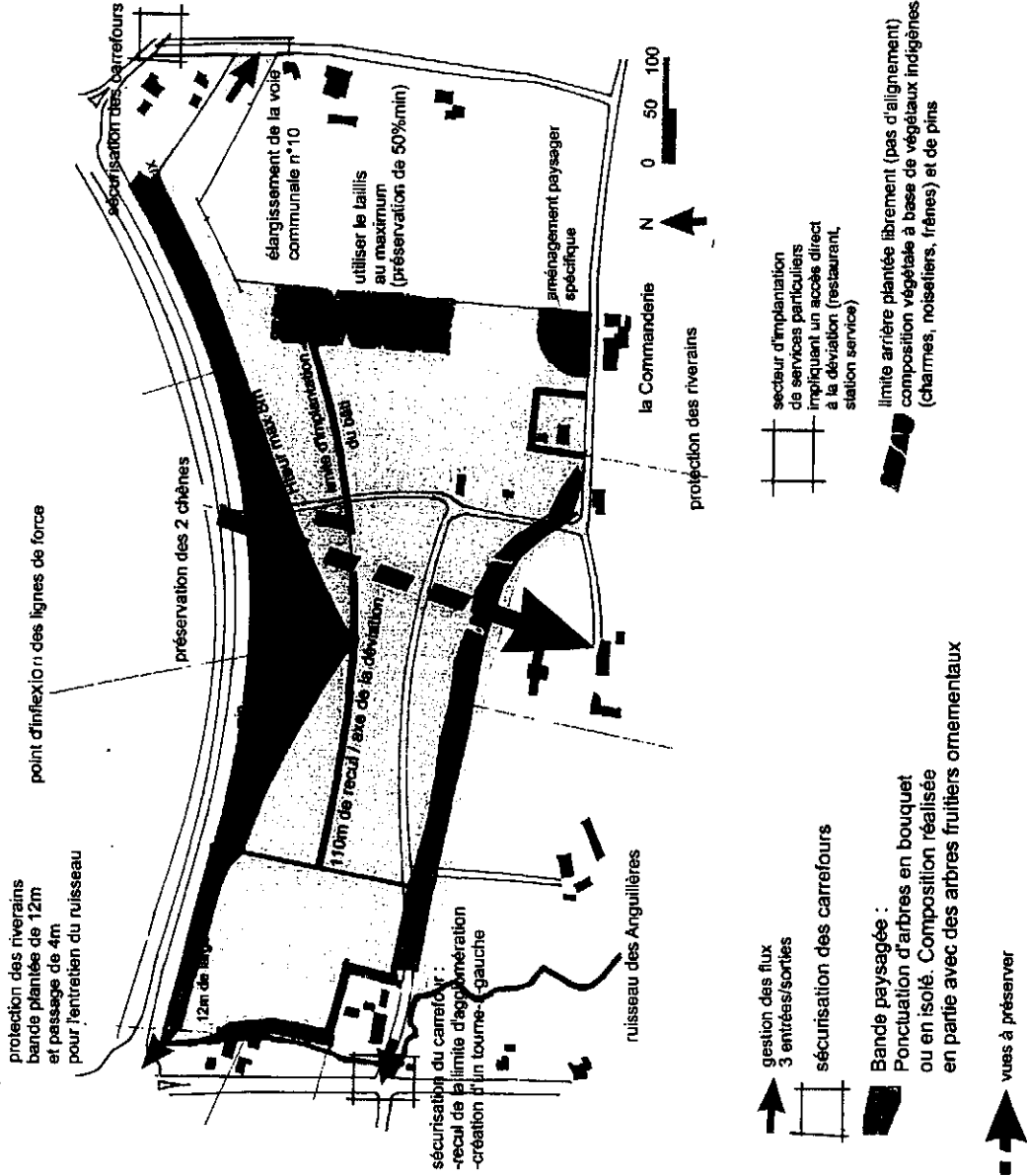
⇒ **Architecture : lignes structurantes du projet**

Des lignes de forces structurent le projet. Elles sont plantées, et leur point d'inflexion correspond à la projection d'un bâtiment repéré sur le schéma d'orientations paysagères sur l'axe de la déviation. Leur orientation suit les lignes des coteaux.

⇒ **Paysage : protection du ruisseau et prise en compte de la géographie du site**

Le ruisseau est protégé par une large bande plantée de 16m dont 4m de servitude de passage. La géographie du site, les vues ainsi que les arbres remarquables ont été préservés et ont orienté le schéma d'aménagement.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



RAPPORT DE PRESENTATION -- Révision simplifiée du POS de Pineuilh  
Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2005  
CERCEAU -- Cabinet Eric Richard -- Conseil -- Etudes en Aménagement et Urbanisme