



saint.
macaire

SAINT MACAIRE A.V.A.P.

Aire de
Mise en Valeur de
L'Architecture et du
Patrimoine

1-RAPPORT DE PRESENTATION
Janvier 2017

Sommaire

Résumé de l'étude	p.5
1. Demande initiale, objectifs et élaboration de l'A.V.A.P.	p.9
1.1 La demande initiale	
1.2 Les objectifs de l'A.V.A.P.	
1.3 L'élaboration de l'AVAP	
2. Présentation générale de Saint Macaire	p.11
2.1. Présentation générale, implantation, géographie	
2.2 Contexte historique et urbain	
2.3 Données démographiques et économiques	
3. Les protections au titre du patrimoine archéologique, architectural, urbain et paysager	p.17
3.1. Eléments protégés au titre des Monuments Historiques	
3.2 Les espaces et objets des protections du patrimoine archéologique	
3.3 Les périmètres de protection des Monuments Historiques	
3.3.1 Les périmètres des Monuments Historiques de Saint Macaire	
3.3.2 Les périmètres des Monuments Historiques de communes riveraines	
3.4 Les protections au titre des Sites et du paysage	
3.4.1 Le Site Inscrit	
3.4.2 Espace boisé classé	
4. Les protections au titre de l'environnement	p.23
4.1 Plan de prévention du Risque Inondation	
4.2 Schéma régional de Cohérence Ecologique de l'Aquitaine	
4.3 Directive Natura 2000 Habitat	
4.4 Z.N.I.E.F.F.	
4.5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	
5. Diagnostic de la ZPPAUP, synthèse des observations	p.25
5.1 La ZPPAUP actuelle	
5.2 Synthèse des observations	
6. Diagnostics patrimonial et environnemental	p.27
6.1 Synthèse du diagnostic architectural et urbain	
6.1.1 Etude documentaire	
6.1.2 Etude de terrain : le patrimoine et les questions urbaines	
6.1.3 Etude de terrain : le patrimoine et les questions liées au bâti et à l'architecture	
6.2 Synthèse du diagnostic environnemental et paysager	
6.2.1 Le site et le territoire	
6.2.2 Le palud « jardin » de Saint Macaire	
6.2.3 Observations liées à la question de l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelable	
6.2.4 Le bâti et l'espace urbain	
7. Les dynamiques d'aménagement et de mise en valeur	p.35
7.1 Les projets actuels	
7.2 L'action associative et culturelle	
8. Les enjeux, les objectifs, le projet de l'A.V.A.P.	p.37
8.1 Les enjeux retenus pour l'A.V.A.P. en matière patrimoniale et environnementale	
8.1.1 Les enjeux pour le bâti	
8.1.2 Les enjeux pour l'urbain	
8.1.3 Les enjeux pour les espaces libres	
8.1.4 Les enjeux pour le paysage urbain et les espaces publics	
8.1.5 Les enjeux pour le site, le palud	
8.1.6 Les enjeux de développement durable	
8.2 Les objectifs de l'A.V.A.P. et les espaces concernés	

8.3 La délimitation de l'A.V.A.P. au regard des enjeux.	
8.3.1 La délimitation	
8.3.2 Un secteur particulier : le secteur de projet	
8.3.3 La délimitation de l'A.V.A.P. par rapport à celle de la Z.P.P.A.U.P.	
8.4 Le plan de l'A.V.A.P. les catégories de protection et mise en valeur, la justification des règles	
8.5 Le secteur de projet, avec repérage des principales problématiques	
8.6 Le règlement : organisation	
9. Rappel et bilan de la concertation	p.47
9.1 La concertation au sein de la Commission Technique de l'AVAP	
9.2 La concertation publique	
9.3 Bilan de la concertation	
10. La cohérence entre l'A.V.A.P. et les documents d'urbanisme	p.48
10.1 Les documents d'urbanisme en vigueur	
10.2 La compatibilité avec le PADD du SCOT Sud Gironde	
11. L'évaluation environnementale du projet	p.49
12. Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)	p.49

Introduction et résumé de l'étude

La demande initiale

Elle est formulée sous l'impulsion de la commune de Saint Macaire, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle a pour objet initial de remplacer la Z.P.P.A.U.P. créée le 27 mai 2010 par une A.V.A.P. conformément aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires selon la loi de juillet 2010.

Objectifs de l'A.V.A.P.

Dès l'engagement de la procédure, les objectifs de l'A.V.A.P. ont été d'inscrire le document dans une nouvelle dynamique prenant en compte les évolutions induites par l'A.V.A.P. d'une part, et les questionnements de la collectivité d'autre part :

- Réinterroger le périmètre et les secteurs de la ZPPAUP, au profit d'une évolution du plan,
- Porter le projet communal sur le patrimoine macarien,
- Développer l'analyse du bâti et des espaces sous l'angle des intérêts urbains, architecturaux, environnementaux et paysagers,
- Hiérarchiser et établir les typologies et catégories nécessaires à une mise en valeur précisée et adaptée, et de la nomenclature,
- Prendre en compte les espaces libres et jardins pour mieux les repérer, les hiérarchiser et affiner les prescriptions,
- Intégrer le volet environnemental dans les diagnostics,
- Intégrer des règles sur le bâti et les espaces libres pour répondre aux objectifs du développement durable,
- Remettre en forme l'ensemble du document et ses pièces constitutives dans le cadre des textes régissant les AVAP.

Déroulement de l'étude

La délibération initiale de la Communauté de Communes des Coteaux Macariens, à laquelle appartient la Commune de Saint Macaire est en date du 29 février 2016.

- L'étude s'est déroulée jusqu'en décembre 2016 en 3 phases : diagnostics, projet, établissement des pièces du dossier de l'AVAP.
- 10 réunions de la commission de suivi technique ont eu lieu. Elles ont donné lieu à la rédaction d'un compte-rendu.
- La Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP) s'est réunie à l'issue de chacune des phases de l'élaboration de l'étude.
- Le dossier pour arrêt, présentation en CRPS et engagement de la phase de validation administrative a été remis à la collectivité maîtresse d'ouvrage en date du 2 janvier 2017.
- 1 visite d'une journée réunissant les membres de la CLAVAP et de la commission de suivi technique a été organisée à Oloron Sainte-Marie (64), dotée d'une AVAP, avec rencontre des élus et techniciens. Elle a fait l'objet d'un compte-rendu.

Les patrimoines protégés

Saint Macaire, en tant que ville ancienne et site en bord de Garonne possède un très riche patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental.

Ce patrimoine est reconnu par des dispositifs de protection divers et complémentaires, que l'étude s'est attachée à recenser et analyser, notamment les éléments protégés au titre de :

- Monuments Historiques et leurs périmètres
- Archéologie
- Environnement
- Site inscrit
- Z.P.P.A.U.P.

Le diagnostic et les intérêts patrimoniaux

Le diagnostic architectural et urbain est fondé sur un travail documentaire et de terrain approfondi.

Il fait apparaître divers intérêts au-delà du patrimoine monumental reconnu, notamment :

- le tissu urbain médiéval et moderne, caractérisé par des éléments régulateurs forts qui produisent une grande harmonie du bâti macarien, malgré des époques et des styles architecturaux très divers ;
- des édifices remarquables non protégés aux côtés des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, ces derniers parfois non compris dans l'ensemble qui les caractérise.

Il rend compte des qualités des paysages, de l'environnement et du cadre de vie urbain : valeur des jardins et espaces libres dans le tissu dense, continuité et compacité de la forme urbaine, unité et cohérence des faubourgs le long des entrées de ville, qualité architecturale, qualité paysagère et environnementale, valeur du petit patrimoine, notamment lié à la recherche de l'eau dans la ville (lavoirs, puits, etc.).

Il met également en évidence la relation forte entre la ville et son site, le palud, véritable jardin de ville en transition entre la cité haute et la Garonne, où la relation exceptionnelle paysage-monument se conjugue avec une appropriation multiple et constante des lieux par les macariens.

La délimitation de l'AVAP est construite en tenant compte de ces intérêts et de leur nature.

Le diagnostic et les intérêts environnementaux

L'analyse environnementale montre l'étroite imbrication entre la valeur patrimoniale du bâti et les valeurs environnementales (durabilité, économie de moyens, maintien d'un cadre naturel, équilibre entre surfaces bâties et non bâties, présence des jardins, des arbres urbains et des alignements de plantations sur le tour de ville, etc.).

Le diagnostic a porté sur les spécificités du bâti macarien au regard de l'amélioration des performances énergétiques et sur la capacité d'insertion des dispositifs d'énergies renouvelables dans le bâti, le tissu urbain et les paysages.

Ainsi la présence de nombreux puits dans la ville haute, comme valeur historique et patrimoniale, mais également comme valeur environnementale en tant que production possible d'énergie renouvelable, est mise en avant dans les conclusions du diagnostic.

Le projet de l'A.V.A.P.

Il est bâti sur les enjeux et les objectifs partagés.

La délimitation comprend la partie de la Commune de Saint-Macaire définie au plan général de délimitation :

- Le cœur de ville reprenant le tracé des remparts et incluant le tour de ville
- L'entrée de ville Ouest (cours Gambetta)
- L'entrée de ville Est correspondant au Faubourg du Pian (cours de la République)
- L'entrée de ville Nord (rue de Verdun)
- La partie du palud en relation directe avec la ville haute

Dans l'enveloppe, sur le plan sont figurées les catégories de protection et de mise en valeur, touchant au bâti et aux espaces libres, suivant les observations du diagnostic. Les différentes catégories couvrent l'ensemble du plan, soit :

- 1 – Les monuments historiques.
- 2 – Le bâti remarquable, à valeur patrimoniale.
- 3 – Le bâti intéressant, et les éléments et édifices intéressants, à valeur patrimoniale.
- 4 – Le bâti courant, à valeur d'ensemble.
- 5 – Le bâti sans intérêt particulier.
- 6 – Le bâti neuf.
- 7 – Les murs, enclos et clôtures.
- 8 – Les jardins, parcs et espaces libres, à valeur patrimoniale.
- 9 – Les jardins et espaces libres au sein des ilots.
- 10 – Les espaces libres, ruraux ou naturels.

11 – Les alignements d'arbres.

12 – Les espaces publics, avec repérage des principaux types.

Le règlement est bâti sur les constats des diagnostics tant patrimoniaux qu'environnemental, sur les objectifs de l'A.V.A.P. et sur les catégories de protection et de mise en valeur. Pour chaque catégorie les objectifs sont fixés, et les règles au service de ces objectifs.

L'organisation du règlement explicite dans chaque catégorie l'objectif, les règles et un ensemble de dispositions cadre permettant le cadrage des projets, que ce soit en termes de restauration du bâti, de l'insertion de l'architecture contemporaine, de la mise en œuvre des mesures d'amélioration énergétique du bâti ou encore de l'évolution raisonnée des espaces libres.

Le plan de l'A.V.A.P. comprend un secteur de projet, avec repérage des principales problématiques. Dans le secteur de projet, outre les catégories ci-dessus, sont repérés des lieux en « attente » de projet de requalification, et correspondant également à la dynamique de réflexion et de projet urbain de la collectivité.

L'objectif est de promouvoir au travers de l'A.V.A.P., outre une mise en valeur fondée sur les catégories, une cohérence de réflexion et d'aménagement d'ordre architectural, urbain et paysager.

Les principaux lieux sont repérés par un chiffre de 1 à 8 sur le plan de l'A.V.A.P.

Articulation PADD et AVAP

La commune de Saint-Macaire ne disposant pas de PLU, la compatibilité entre l'AVAP et le PADD du PLU n'est pour le moment pas possible. Cependant la cohérence a été recherchée avec le PADD du SCOT, tout comme l'ensemble des documents cadre environnementaux.

Concertation.

Des informations et réunions publiques ont été tenues au cours de l'élaboration du projet. La concertation se poursuit jusqu'à l'enquête publique avec la création d'une exposition.

Evaluation environnementale

L'AVAP fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas, ayant reçu un avis positif de l'autorité administrative.

Le bilan en est dressé par la Collectivité.

Etendue de l'A.V.A.P.

L'étendue de l'AVAP est plus réduite que celle de la ZPPAUP pour :

- Garantir une meilleure lisibilité des contours de l'AVAP en valorisant les secteurs à forte valeur patrimoniale et environnementale liés,
- Affirmer la relation paysage- patrimoine bâti, entre la ville haute et le palud,
- Simplifier les problématiques de gestion des autorisations sur les tissus non constitués hors des secteurs à valeur patrimoniale,
- Tenir compte de l'élaboration prochaine du PLUi, capable de prendre le relais des intérêts du territoire sur le reste de la commune.

Surfaces protégées avant et après l'AVAP

- Superficie de la commune : 179 ha pour 2070 habitants (INSEE 2013)
- Superficie de la ZPPAUP, incluant les Monuments Historiques : 159 ha
- Superficie du Site Inscrit « Village et ses abords » (inclus dans périmètres ZPPAUP et AVAP) : 19.94 ha
- Superficie de l'AVAP : 55,6 ha

1. Demande initiale, objectifs et élaboration de l'A.V.A.P.

1.1 La demande initiale

Elle est formulée sous l'impulsion de la commune, en collaboration avec Architecte des Bâtiments de France.

En effet, historiquement Saint Macaire recèle un patrimoine remarquable et reconnu, mais aussi sauvegardé et maintenu vivant par la volonté de ses habitants. Aujourd'hui se pose la question du projet de valorisation du patrimoine mettre en œuvre.

La révision de la ZPPAUP en AVAP est l'occasion de formuler ce projet, en lien avec l'élaboration du PLU intercommunal prévu par l'intercommunalité.

1.2 Les objectifs de l'A.V.A.P.

Dès l'engagement de la procédure, les objectifs de l'A.V.A.P. ont été d'inscrire le document dans une nouvelle dynamique prenant en compte les évolutions induites par l'A.V.A.P. d'une part, et les questionnements de la collectivité d'autre part :

- Réinterroger le périmètre et les secteurs de la ZPPAUP, au profit d'une évolution du plan
- Porter le projet communal sur le patrimoine macarien,
- Développer l'analyse du bâti et des espaces sous l'angle des intérêts urbains, architecturaux, environnementaux et paysagers,
- Hiérarchiser et établir les typologies et catégories nécessaires à une mise en valeur précisée et adaptée, et de la nomenclature,
- Prendre en compte les espaces libres et jardins pour mieux les repérer, les hiérarchiser et affiner les prescriptions,
- Intégrer le volet environnemental dans les diagnostics,
- Intégrer des règles sur le bâti et les espaces libres pour répondre aux objectifs du développement durable,
- Remettre en forme l'ensemble du document et ses pièces constitutives dans le cadre des textes régissant les AVAP.

1.3 L'élaboration de l'AVAP

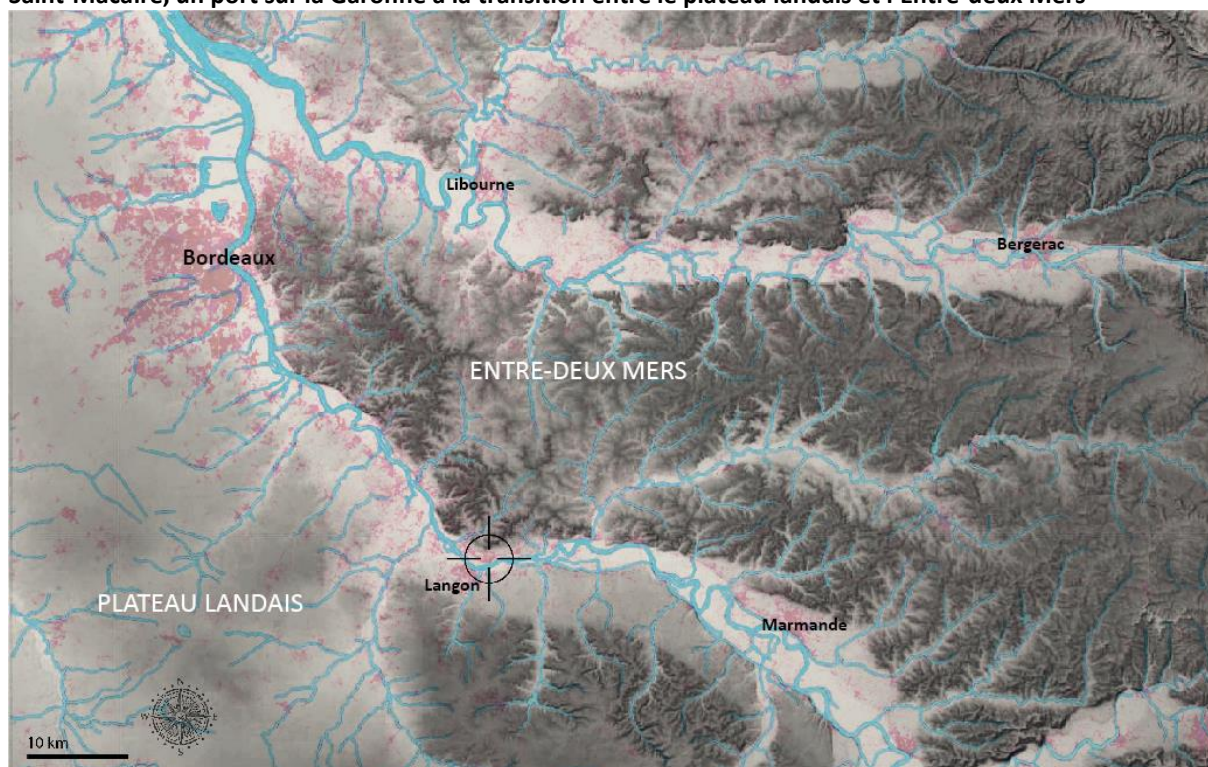
Les étapes

- Arrêté municipal de création de la ZPPAUP de Saint-Macaire le 27 mai 2010
- Délibération de la Commune de Saint-Macaire du 27 mai 2014 prescrivant la mise à l'étude de l'AVAP
- Délibération de la Communauté de Communes des Coteaux Macariens du 29 février 2016 pour la transformation de la ZPPAUP de Saint-Macaire en AVAP
- Délibération pour la Constitution de la Commission Locale Consultative de l'AVAP et pour préciser les modalités de la concertation : 31 mars 2016
- Notification du marché de la transformation de la ZPPAUP en AVAP au maître d'œuvre le 20 juillet 2016

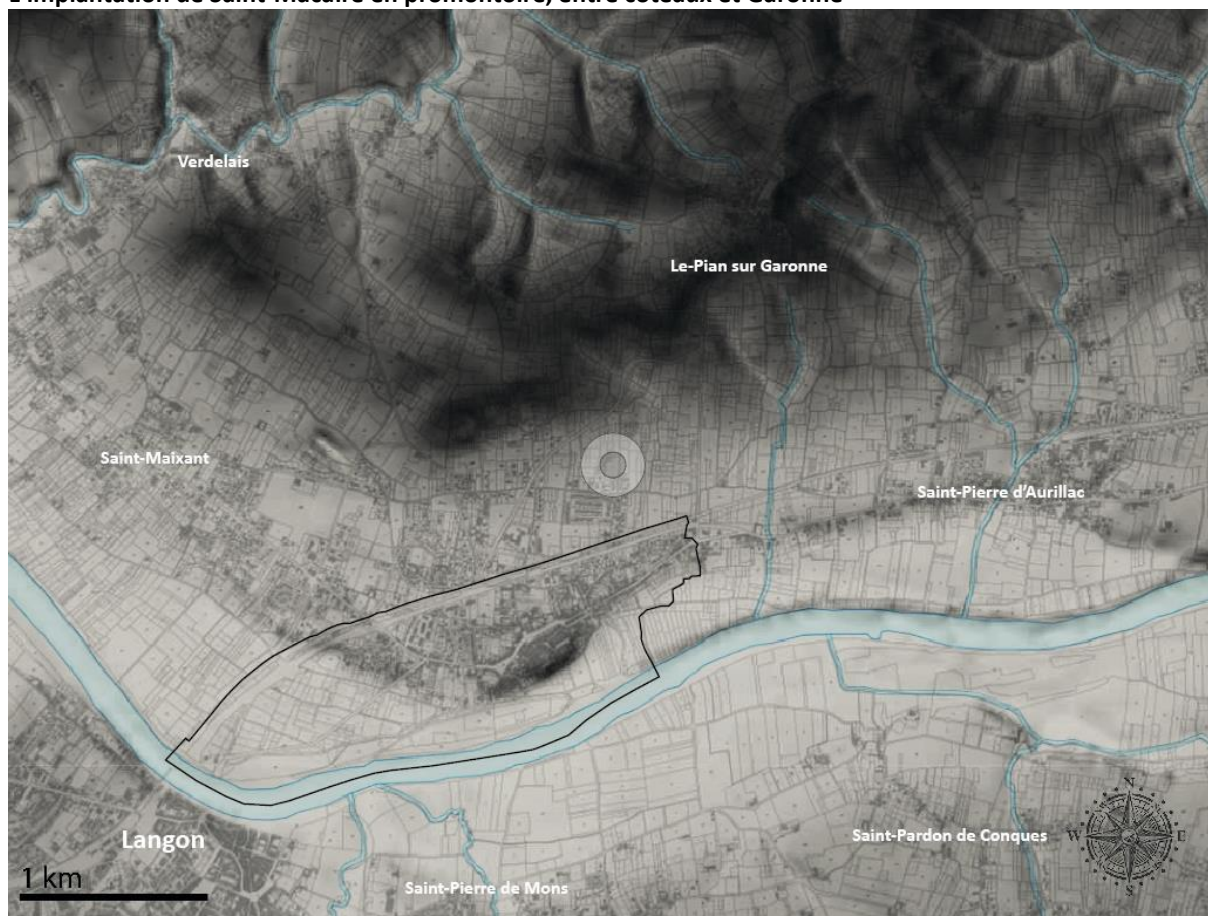
La délibération initiale de la Communauté de Communes des Coteaux Macariens, à laquelle appartient la Commune de Saint Macaire est en date du 29 février 2016.

- L'étude s'est déroulée jusqu'en décembre 2016 en 3 phases : diagnostics, projet, établissement des pièces du dossier de l'AVAP.
- 10 réunions de la commission de suivi technique ont eu lieu. Elles ont donné lieu à la rédaction d'un compte-rendu.
- La Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP) s'est réunie à l'issue de chacune des phases de l'élaboration de l'étude.
- Le dossier pour arrêt, présentation en CRPS et engagement de la phase de validation administrative a été remis à la collectivité maîtresse d'ouvrage en date du 2 janvier 2017.
- 1 visite d'une journée réunissant les membres de la CLAVAP et de la commission de suivi technique a été organisée à Oloron Sainte-Marie (64), dotée d'une AVAP, avec rencontre des élus et techniciens. Elle a fait l'objet d'un compte-rendu.

Saint-Macaire, un port sur la Garonne à la transition entre le plateau landais et l'Entre-deux Mers



L'implantation de Saint-Macaire en promontoire, entre coteaux et Garonne



2. Présentation générale de Saint Macaire

2.1 Présentation générale, localisation, implantation et géographie

La commune de Saint-Macaire est située sur la rive droite de la Vallée de Garonne, à la rencontre entre les terres sablonneuses du plateau landais, au Sud, et les sols calcaires aux paysages vallonnés du plateau de l'Entre-Deux Mers, au Nord.

Desservie par l'A62 et la Gare SNCF de Langon toutes deux proches, elle bénéficie d'une bonne accessibilité à la Métropole Bordelaise située à 50 km, participant d'un ensemble homogène de villes de la Vallée de Garonne tournées historiquement vers Bordeaux (La Réole, Cadillac, Rions, Langoiran, Paillet, etc.).

Le centre historique est implanté sur un promontoire hors d'eau qui surplombe la Vallée de la Garonne. Autrefois en rive du fleuve et orienté vers lui (pêche, franchissement, port), il en est aujourd'hui séparé par une plaine alluviale inondable : le palud.

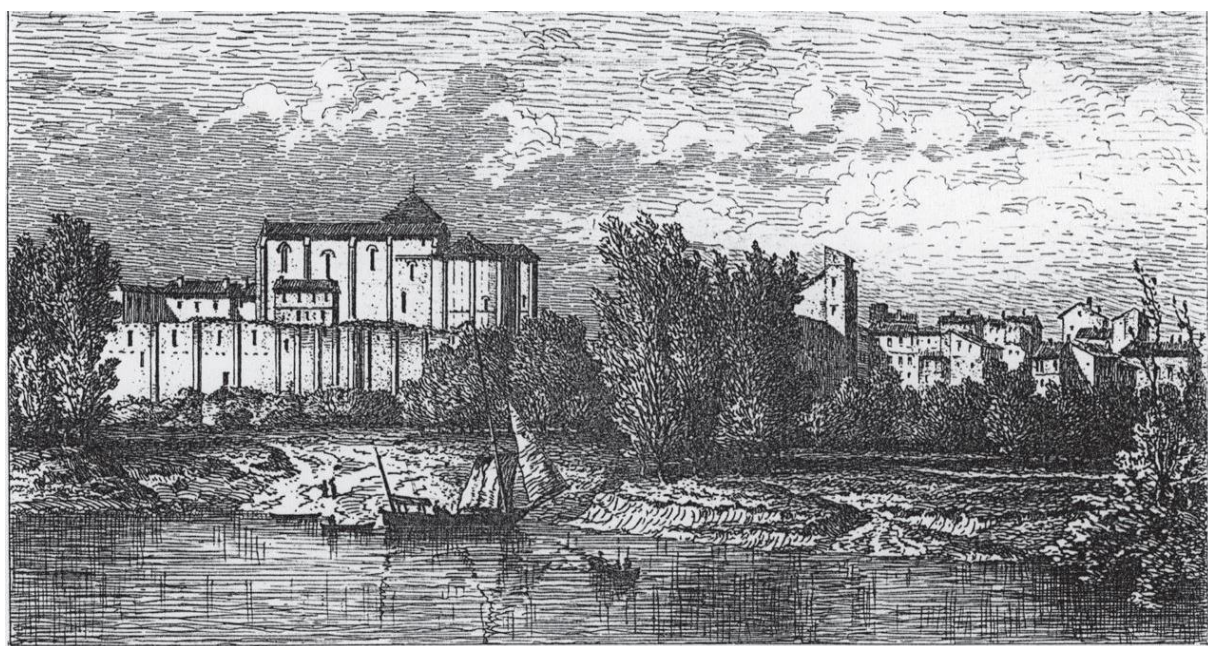
Vue aérienne de Saint-Macaire : la Garonne, le palud, la ville en promontoire, les extensions vers les coteaux



Saint Macaire au XVIIème siècle (archives de la Gironde)



Saint Macaire en 1888 (Léo Drouyn)



Un aspect de la permanence du site et de la trame urbaine, sur deux siècles.



2.2 Contexte historique et urbain

L'histoire de Saint Macaire est longue, documentée et les étapes successives du développement de la commune sont encore très lisibles dans la trame des espaces publics et l'architecture.

En effet, le site de Saint-Macaire est un lieu d'implantation privilégié dès la période antique grâce à une position promontoire stratégique d'un point de vue défensif, un passage à gué permettant le contrôle et le franchissement de la Garonne et une anse protégée des courants par le rocher. Une villa gallo-romaine s'implante sur le plateau supérieur autour duquel se développe probablement une bourgade agricole. A proximité est enterré Saint-Macaire au Ve siècle qui donne son nom à la commune.

Au XIe siècle, l'implantation des bénédictins entraîne le développement de la cité. Un bourg prieural se développe suivant un mouvement radioconcentrique, ceint vraisemblablement d'une palissade de bois. Les lieux de commerce se développent aux portes, les marchandises provenant du port ou de la route descendant des coteaux de Benaugue. Le château ducal est construit sur le promontoire.

Au milieu du XIIIe siècle, la ville s'entoure de murailles. Le rempart s'appuie sur le château royal et sur les maisons fortes à chaque porte. Le développement économique nécessite la création de la Place du Marché à arcades sur le chemin d'accès au Port du Thuron.

Au XIVe siècle, se développent à l'extérieur des remparts le faubourg du Thuron à vocation artisanale et commerciale, et à l'opposé à l'Est le faubourg de Rendesse à vocation d'habitation pour les négociants et bourgeois. Une seconde enceinte est construite pour les englober. Le Bourg de Pian sur la route de la Réole et le Bourg Saint-Denis se développent eux hors les murs, respectivement sur la route de La Réole et de Cadillac.

Au XVIIe siècle, la ville est ruinée par les guerres et les pestes. L'accès de Langon au privilège des vins entérine le déclin. Le Port du Thuron envasé laisse la place au nouveau port au Quartier Rendesse, faisant basculer l'ensemble des activités à l'Est de la ville. Les marchés se tiennent désormais devant la Porte de Cadillac. L'envasement et le déplacement du lit du fleuve dégagent un espace d'alluvions appelé le pradeau, futur palud, et font disparaître le passage à gué.

Au milieu du XVIIIe siècle, l'exode massif vers Bordeaux qui se développe grâce au commerce triangulaire, prive la ville de sa population et de son activité. Elle se tourne exclusivement vers la tonnellerie et le travail de la pierre. Une île se forme devant le Port de Rendesse et le canal subsistant reste en fonction jusqu'en 1863. Le Port se déplace à Tivoli mais la ville se détourne du fleuve pour se développer le long de la route royale de Bordeaux à Montauban et vers la nouvelle gare. Le chemin de fer de Bordeaux à Langon a été ouvert en 1855. L'armature urbaine de Saint-Macaire fait l'objet de profondes transformations : embellissement et plantation des fossés remblayés le long de la route royale de Bordeaux à Montauban et création de la Place Tourny. Un bourg XIXème se développe en direction de la Gare.

Après la disparition de la tonnellerie au tout début du XXe siècle, Saint-Macaire devient peu à peu une commune résidentielle sous l'influence de Langon. La désertion du centre-ville se poursuit et la ville se développe en quartiers pavillonnaires sur les anciennes terres agricoles hors d'eau. La déviation de la RN113 modifie les équilibres de la commune en rompant les liens avec les coteaux au Nord.

A la fin du XXème siècle, le patrimoine urbain macarien est très abîmé du fait de la grande vacance des logements. La municipalité initie alors une vaste campagne exemplaire de réinvestissement du cœur historique : actions de sensibilisation, réhabilitations, implantation de nouveaux équipements, création de logements sociaux, etc.

Aujourd'hui, St-Macaire jouit d'une grande harmonie de son patrimoine urbain, composé pourtant d'architectures de toutes époques. Le Front de Garonne et le palud, délaissés au profit du tour de ville et de la Gare, sont désormais des espaces plébiscités pour les différentes manifestations qui rythment la vie culturelle de la commune.

Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

Le diagnostic de l'A.V.A.P. inclut un atlas documentaire historique auquel se référer dans le cadre de l'évaluation des projets au sein de l'A.V.A.P.

L'A.V.A.P. est amenée à prendre en compte le patrimoine architectural, urbain et paysager dans toute son épaisseur historique en mettant en valeur une double dimension :

- *Les permanences urbaines et du site qui ont assuré une cohésion au fil des siècles (« les régulateurs »)*
- *L'effet des dynamiques qui ont amené à enrichir et renouveler ce qui « fait aujourd'hui patrimoine ».*

2.3 Données démographiques et économiques

Administration

Saint-Macaire est rattachée à la Communauté de Communes Sud Gironde
Elle est intégrée dans le SCOT Sud Gironde en cours d'élaboration
Un projet de PLU intercommunal est en réflexion pour 2017

Population

La population de Saint-Macaire est de 2070 habitants en 2013.
Elle est en augmentation constante depuis les années 1990 grâce pour la dernière période (2008 – 2013) à un solde naturel nul et l'arrivée de nouveaux habitants.
La densité de population au km² est de 1156,4.
(source : INSEE RP 2013)

Logement

L'ensemble de la commune comporte 1039 logements en 2013 dont 84,6% de résidences principales.
Un peu plus de 50% d'entre elles ont été construites avant 1946 et presque 30% ont été construites depuis 1991.
3,4% seulement des logements sont des résidences secondaires.
Le taux de vacance des logements en 2013 est de 11,9%.
(source : INSEE RP 2013)

Activités économiques, emploi, commerces

Saint-Macaire offre 482 emplois avec une proportion de 79,7% d'emplois salariés.
Ces emplois sont répartis sur 187 établissements actifs au 31 décembre 2014 avec une majorité de commerces, transports et services divers (63,6%) et d'administration publique, d'enseignement, de santé et d'action sociale (19,8%).
Saint-Macaire a toujours été une ville commerçante et active. Aujourd'hui, et malgré la proximité de Langon, elle conserve néanmoins un petit tissu commercial qui participe de la vie du bourg tout au long de l'année.
(source : INSEE RP 2013)

Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

La ville de Saint Macaire bénéficie, malgré sa dimension modeste, des conditions et de la vitalité qui offrent un contexte favorable à la restauration et mise en valeur d'un patrimoine vivant.

Le plan et le règlement de l'A.V.A.P. tout en ayant une dimension réglementaire de protection, offrent aussi un cadre méthodique au service d'un objectif qualitatif des projets à venir : énoncé des objectifs qualitatifs pour chaque catégorie, de « dispositions cadre » ouvertes à l'évaluation, de la place de l'architecture contemporaine, d'orientations sur un secteur en attente (palud, quartiers en déshérence de Rendesse et Thuron, vieux port, anciennes carrières...)

3. Les protections au titre du patrimoine archéologique, architectural, urbain et paysager

Saint Macaire, en tant que ville ancienne et site en bord de Garonne possède un très riche patrimoine archéologique, architectural et urbain ainsi que paysager.

Ce patrimoine est reconnu par des dispositifs de protection divers et complémentaires, que l'étude s'est attachée à recenser et analyser.

3.1 Eléments protégés au titre des Monuments Historiques

La Commune de Saint-Macaire possède 13 édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

- Eglise Saint Sauveur : Classée MH, liste de 1840
- Ancien cloître, au sud de l'église : inventaire MH, 21 décembre 1925
- Maison Messidan, rue amiral Courbet (parcelles 309 et 310) : classée MH liste de 1889
- Maison du XIVème, anciennement rue des Bancs (rue Carnot, parcelle 465), façade : inventaire MH, 12 novembre 1926
- Maison du XVème siècle rue Carnot (parcelle 895), façade : inventaire MH, 1^{er} octobre 1941
- Maison dite « Relais Henri IV », place du marché (parcelle 528), façades et toitures sur la place (y compris la galerie) et sur la cour, escalier en vis, les deux cheminées intérieures : inventaire MH 21 novembre 1973
- Maison attenante à la maison dite « Relais Henri IV » (parcelle 531), place du Marché, façades et toitures (y compris galerie sur la place), cheminées intérieures : inventaire MH 21 novembre 1973
- Maison attenante à la maison dite « Relais Henri IV » (parcelle 527), place du Marché, façades et toitures (y compris galerie sur la place), cheminées intérieures : inventaire MH 21 novembre 1973
- Maison à baies géminées trilobées, place Marché, façade : inventaire MH 12 novembre 1926
- Place du Marché Dieu - arceaux : inventaire MH 11 mars 1935
- Château de Tarde à Saint Macaire, rue du port (parcelle 557), façades et toitures, la tour et le puits : inventaire MH 27 mars 1991
- Maison dite « Maison de Gassies », 12 rue Yquem, la maison et ses cours attenantes en totalité : inventaire MH 25 juillet 2002
- Vestiges de l'enceinte fortifiée de la ville de Saint Macaire : inventaire MH 21 octobre 1997, dont porte du Thuron, classée MH 6 novembre 1915, et porte de l'Horloge, inventaire MH 12 janvier 1931

3.2 Les espaces et objets des protections du patrimoine archéologique

Saint-Macaire est concernée par trois zones de protection au titre de l'Article L.522-5 du Code du Patrimoine :

- le bourg médiéval de Saint-Macaire et ses abords (1)
- le Couvent des Ursulines, Chapelle Saint-Georges et cimetière (2)
- le Couvent des Cordeliers : couvent, sépultures médiévaux (3) (Pour cette dernière, le décret est demandé mais n'est pas encore paru).

Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

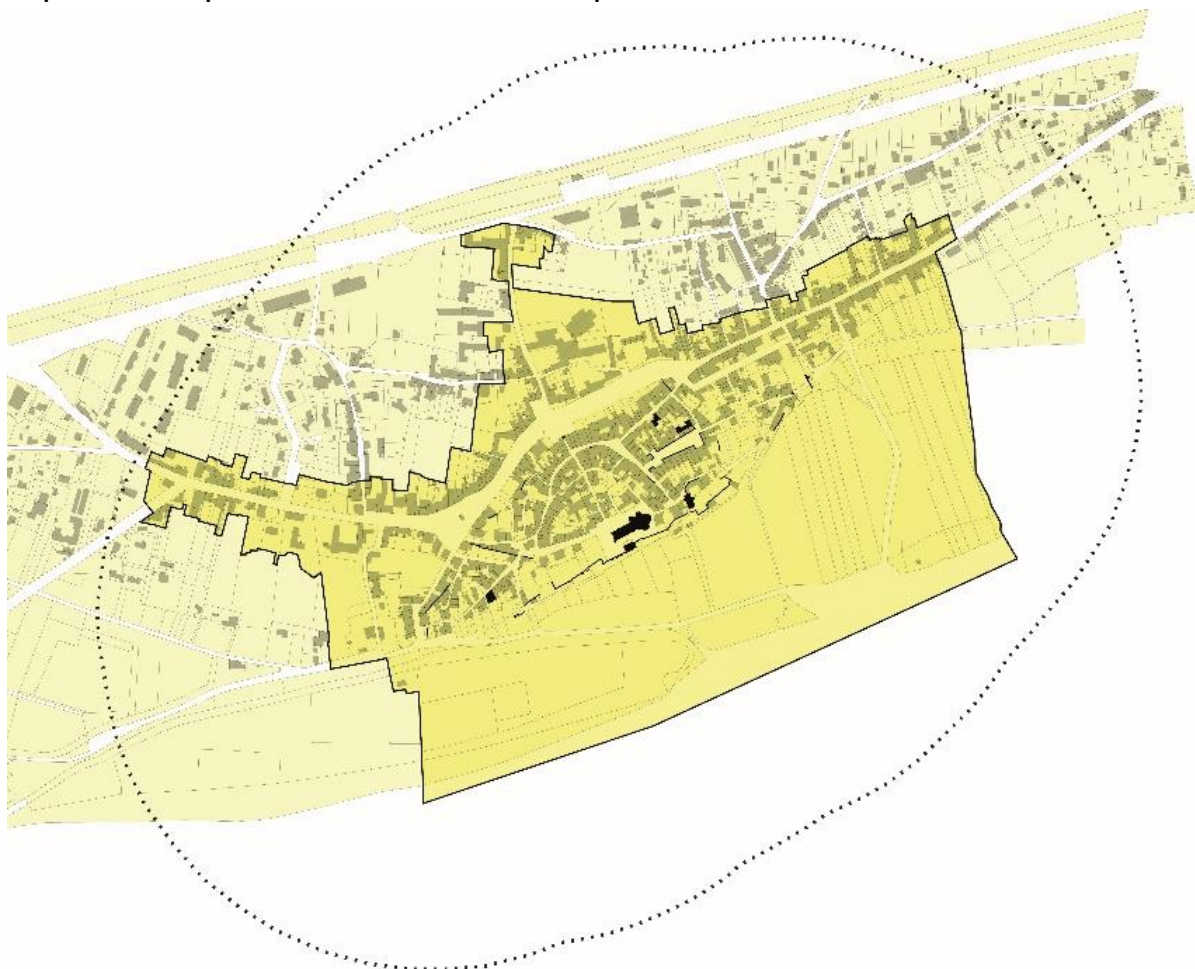
Les Monuments Historiques sont situés dans le centre ancien et ses faubourgs proches : l'A.V.A.P., tout comme la Z.P.P.A.U.P., inclut ces monuments qui structurent la valeur patrimoniale du site urbain.

Ils sont reportés sur son plan, faisant apparaître :

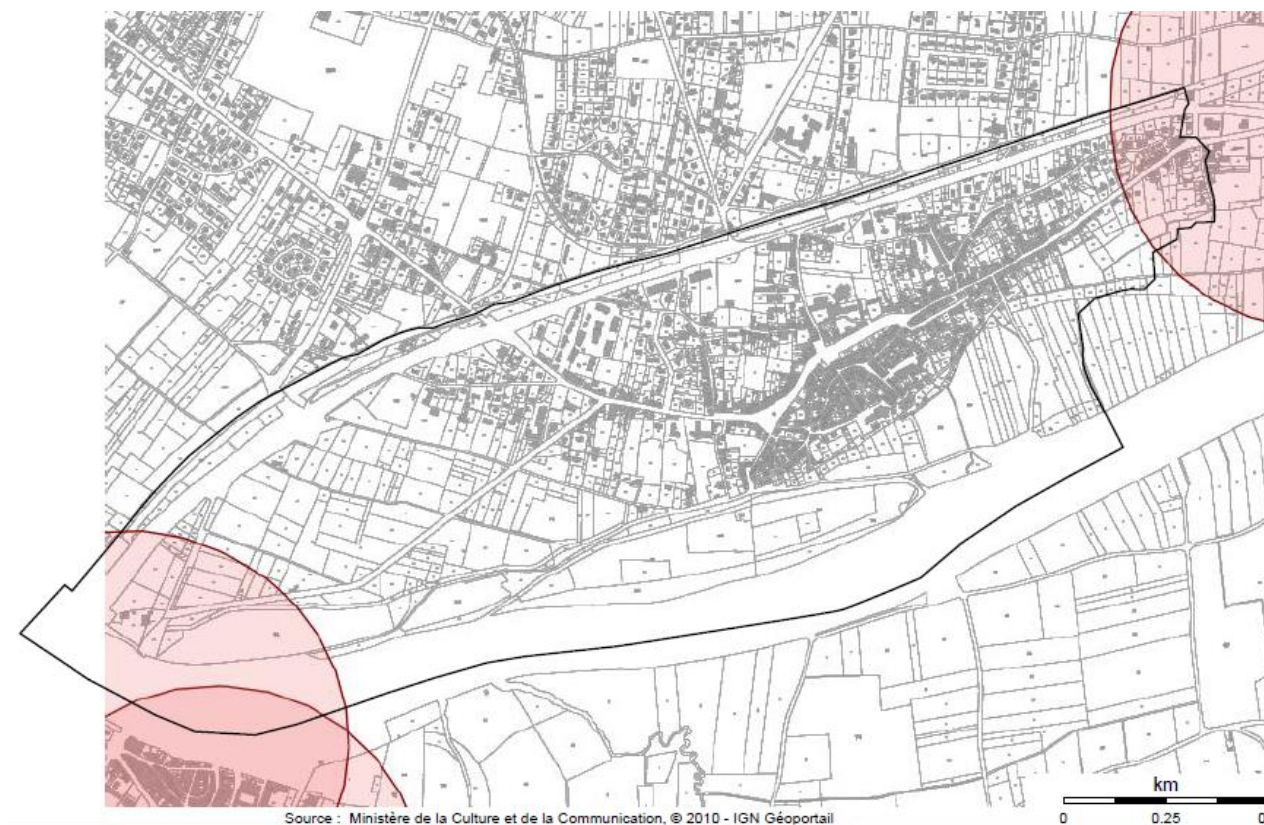
- *les M.H. pour eux même, bien que leur gestion ne relève pas de l'A.V.A.P.*
- *les immeubles adossés aux M.H.,*
- *les tracés non encore reconnus de l'enceinte, permettant d'exercer la vigilance sur ces parties.*

Les zones de protection archéologique recouvrent des espaces d'intérêt patrimonial majeur. Elles sont incluses de fait dans l'A.V.A.P., tout comme la Z.P.P.A.U.P., bien que leur gestion ne relève pas de l'A.V.A.P.

Les périmètres de protection des Monuments Historiques de Saint Macaire et le l'A.V.A.P.



Les périmètres de protection des Monuments Historiques des communes riveraines



3.3 Les périmètres de protection des Monuments Historiques

3.3.1 Les périmètres des Monuments Historiques de Saint Macaire

Les Monuments Historiques de Saint Macaire, situés dans le centre ancien, engendrent des périmètres réglementaires de protection des abords suivant un rayon de 500m.

Compte tenu de l'étendue modeste de la cité ancienne, ces périmètres couvrent le centre ancien, ses faubourgs anciens, plusieurs quartiers relevant d'extensions récentes discontinues, le palud.

Compte tenu des limites communales proches, ces périmètres s'étendent également sur les territoires des communes riveraines

Les Monuments Historiques étant inclus dans la Z.P.P.A.U.P. ces périmètres ont été suspendus, seule restant la gestion de la Z.P.P.A.U.P. dans son étendue propre.

Après étude et délimitation de l'A.V.A.P., il apparaît que celle-ci reste bien en deçà des périmètres des abords des Monuments Historiques.

Les périmètres M.H. étant rétablis, dans cette situation coexistent deux types d'espaces protégés.

L'établissement de Périmètres Délimités des Abords (PDA), concomitamment à l'A.V.A.P. permet de modifier et éventuellement de réduire les périmètres M.H.

3.3.2 Les périmètres des Monuments Historiques des communes riveraines

De plus, le territoire communal de Saint-Macaire est impacté par les abords de deux Monuments Historiques situés sur deux communes riveraines : à l'Ouest l'Eglise Saint-Gervais et Saint-Protas sur la commune de Langon, inscrite en totalité, et à l'Est le Domaine de Bellecroix sur la commune du Pian sur Garonne, dont le logis est inscrit en totalité.

L'étude de l'A.V.A.P. étant principalement circonscrite à Saint Macaire, et compte tenu des enjeux retenus, sa délimitation n'est pas en mesure de couvrir ces deux parties de périmètres M.H., situés sur les marges du territoire communal.

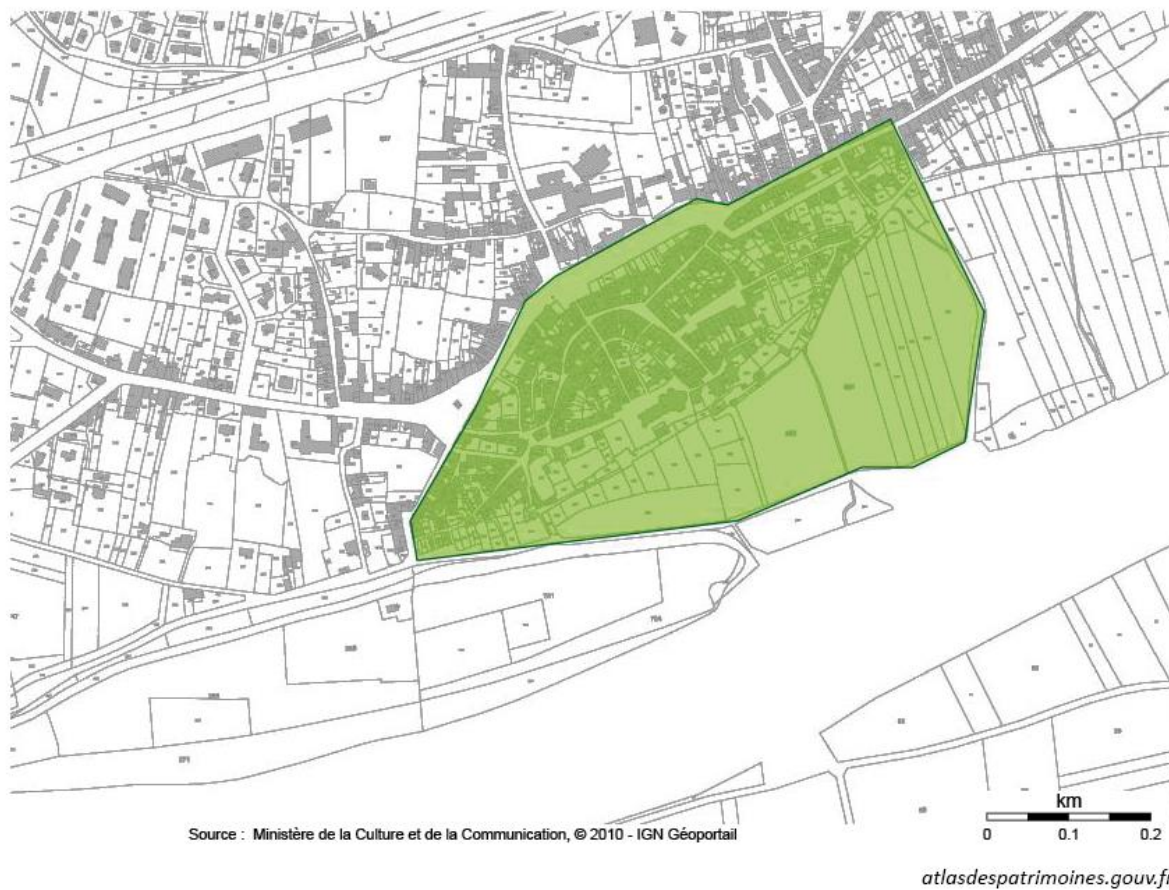
Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

La commission de suivi de l'A.V.A.P. ayant retenu les enjeux de l'A.V.A.P., et une délimitation raisonnée, cohérente avec ces enjeux, souhaite que les cercles de protection des abords de M.H. soient redéfinis pour coïncider avec la délimitation de l'A.V.A.P.

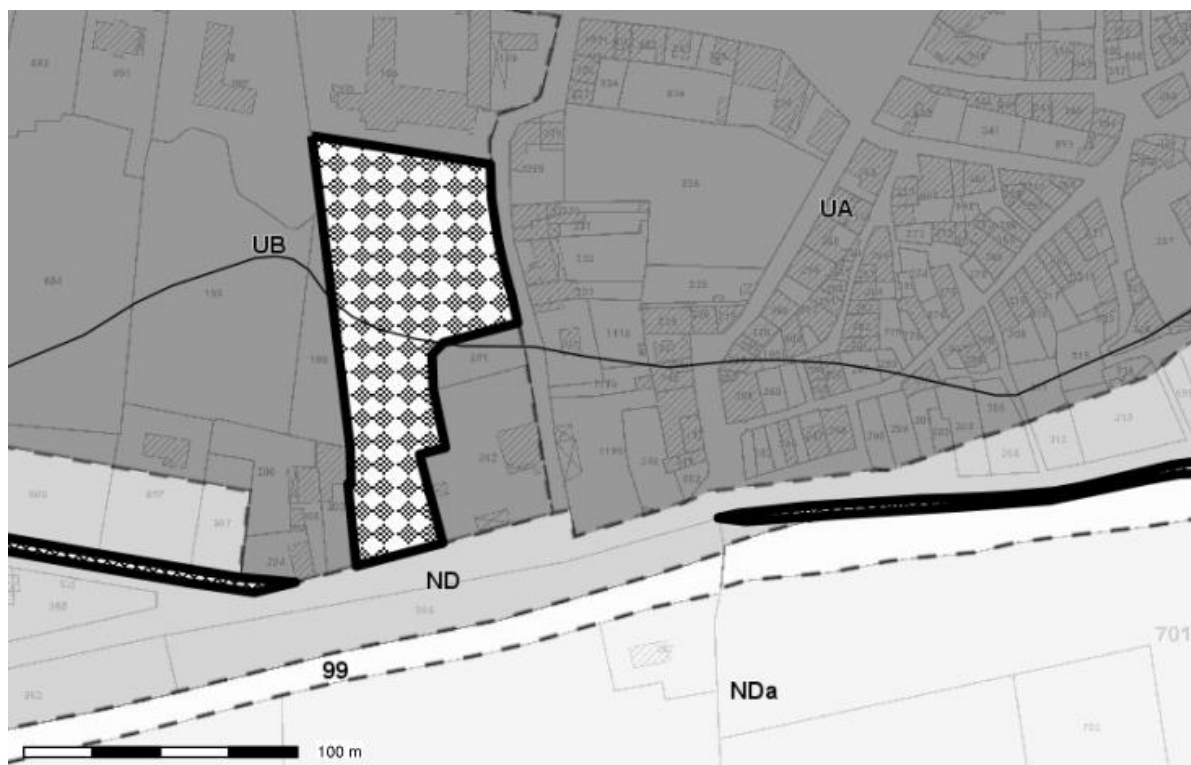
En conséquence une démarche pour établir un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est engagée concomitamment et en cohérence avec celle de l'A.V.A.P. de façon à présenter ces propositions au cours de la même enquête publique.

En parallèle à ces démarches concernant Saint Macaire, l'établissement de P.D.A. pour les M.H. des communes riveraines est engagé (U.D.A.P.), de façon à clarifier la logique d'ensemble de l'espace protégé de Saint Macaire.

Le site Inscrit du village de Saint Macaire et de ses abords



Le parc du Couvent des Cordeliers, EBC – extrait du POS de Saint Macaire (DDTM 33)



3.4 Les protections au titre des sites et du paysage

La commune de Saint-Macaire présente une grande sensibilité du point de vue du paysage dans sa relation paysage-monument depuis et vers le palud de Garonne. Celui-ci est également un lieu d'usages multiples qui ouvrent la ville haute, dense et minérale, sur des espaces ouverts et paysagers plébiscités par les macariens.

3.4.1 Le Site Inscrit

D'une superficie de 19.94 hectares, le village et ses abords sont inscrits le 22 avril 1965 au titre de la loi du 2 mai 1930 réorganisant la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Le périmètre recouvre la vieille ville dans son ensemble, excluant les faubourgs, et une partie du palud, en suivant pour partie le tracé de l'ancien chenal.

Cette délimitation, qui ne prend en compte qu'une partie de la forme urbaine ancienne, consacre un intérêt majeur: le lien entre une forme urbaine et un patrimoine bâti de grande qualité et d'autre part une situation en rive de Garonne, sur la première terrasse, dans un rapport de distance qui met en place la belle théâtralité du site.

Inclus dans la Z.P.P.A.U.P. les effets du Site Inscrit sont actuellement suspendus.

3.4.2 Espace Boisé Classé

Le Parc du Couvent des Cordeliers fait aujourd'hui l'objet d'une protection en tant qu'Espace Boisé Classé dans le Plan d'Occupation des Sols actuel (approuvé le 23/12/1985, modifié le 14/09/1995 et le 30/01/2014).

Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

L'A.V.A.P. relaie largement les intérêts patrimoniaux paysagers réciproques de la ville et du palud, et par conséquent l'A.V.A.P. inclut le Site Inscrit dans sa délimitation.

D'autre part les intérêts paysagers attachés aux jardins, espaces libres, espaces de nature, sont pris en compte dans le plan de l'A.V.A.P. et détaillés dans le règlement au sein des différentes catégories : qualités attendues quant au paysage, au traitement du socle rocheux, aux aménagements liés à l'usage des espaces...

La qualité particulière du parc des Cordeliers est reconnue au travers d'un E.B.C., mais quelques autres jardins et espaces libres ont été recensés pour leurs qualités paysagères particulières : devant de rempart, tour de ville...

Cela conduit dans l'A.V.A.P. à reconnaître ces intérêts et proposer une catégorie pour ces quelques espaces paysagers remarquables, en complément de l'E.B.C. du parc des Cordeliers.

3.5 Les outils de connaissance et de mise en valeur du patrimoine paysager

3.5.1 L'atlas des paysages de la Gironde

La Commune de Saint-Macaire est incluse dans l'unité de paysage « Plaine fluviale de Castets-en-Dorthe » caractérisée par la présence de terrasse alluviales issues des mouvements de la Garonne dans l'histoire. Les bourgs sont implantés sur les promontoires, en lien avec la route départementale, en transition entre les zones de paluds et les coteaux viticoles. Les enjeux identifiés portent sur la requalification des abords des axes principaux, la recomposition de la ripisylve de la Garonne et la limitation du développement des peupleraies.

3.5.2 Le plan de paysage de la Vallée de Garonne entre Saint-Macaire et la Réole

En janvier 2012, le SMEAG a défini un plan de paysage pour la Vallée de Garonne entre Saint-Macaire et La Réole. Celui-ci relaie en les spatialisant les grandes orientations du SMEAG. Il s'articule autour de trois orientations : Donner à voir, à parcourir, à vivre la Garonne ; Restaurer les milieux et paysages Garonnais ; Recentrer le développement des villes et villages de la vallée.

Saint-Macaire est ciblée comme centre-bourg à intensifier, phare urbain des berges de Garonne, avec des éléments construits du patrimoine fluvial à préserver (le port) et des points de vue à valoriser vers les remparts.

Le palud est intégré dans la vaste action d'adaptation des pratiques culturelles en fond de vallée afin de poursuivre la mise en valeur paysagère et écologique de l'eau.

Une circulation douce est projetée en parallèle de Garonne. L'île est ciblée comme zone humide potentielle où créer des espaces à forte naturalité. La Garonne est identifiée sur l'ensemble de son linéaire comme cours d'eau à valoriser afin d'améliorer la qualité et la gestion de la ripisylve.

L'urbanisation le long du cours Gambetta est, elle, intégrée dans l'action visant à maîtriser l'urbanisation diffuse en stoppant et requalifiant les urbanisations linéaires. Enfin, l'étude met en avant le projet de requalification du Port de Saint-Macaire porté par l'association Port Nava'l qui organise des chantiers afin de dégager des limons les quais maçonnés du XIXème siècle.

Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

Le diagnostic de l'AVAP a identifié le palud comme zone d'enjeux paysagers et environnementaux où un équilibre doit être recherché entre usages, gestion du risque inondation, intégration paysagère des aménagements et amélioration des performances écologiques des lieux.

L'AVAP relaie les orientations et recouvre les sites d'enjeux définis par le SMEAG. Elle fixe les prescriptions qualitatives visant à leur mise en œuvre.

L'AVAP a défini le palud et le haut des remparts comme secteur de projet dans lequel tout projet devra être pensé en cohérence avec l'ensemble paysager et urbain et devra faire l'objet d'études préalables historiques, paysagères, environnementales et archéologiques qui encadreront ensuite les réalisations.

Le diagnostic de l'AVAP a identifié le palud comme zone d'enjeux paysagers et environnementaux où un équilibre doit être recherché entre usages, gestion du risque inondation, intégration paysagère des aménagements et amélioration des performances écologiques des lieux.

L'AVAP relaie les orientations et recouvre les sites d'enjeux définis par le SMEAG. Elle fixe les prescriptions qualitatives visant à leur mise en œuvre.

4. Les protections et reconnaissances au titre de l'environnement

Plusieurs dispositifs de protection du milieu naturel et de prise en compte environnementale concernent la Commune de Saint-Macaire, tant en terme de risques qui par des éléments de biodiversité remarquables. Il existe différents outils de gestion, liées notamment à la zone du palud et aux rives de la Garonne.

4.1 Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Garonne Langon – Le Pian

La commune de Saint-Macaire est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation Secteur Garonne Langon - Le Pian approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2001. Les inondations sont liées au débordement du fleuve dans son lit majeur du fait de l'influence conjointe des crues de la Garonne en amont et des marées.

La ville est impactée pour partie par la « zone rouge » inconstructible : le palud inondable, lié à la ville haute, et surtout les Quartiers historiques Rendesse et Thuron, en déshérence quasi complète aujourd'hui.

4.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'Aquitaine

Conformément à l'Article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, copiloté par l'Etat et la Région, constitue un document cadre régional qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue qui doit être prise en compte par les documents d'urbanisme à une échelle plus fine. Le SRCE d'Aquitaine a été adopté par arrêté du 24 décembre 2015.

4.3 Directive Natura 2000 Habitat - La Garonne FR7200700

Site de 6700 hectares de superficie pour un linéaire de 250 km de cours d'eau désigné au titre de la Directive « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE et enregistré en tant que Site d'Intérêt Communautaire le 26 janvier 2013. (habitat d'intérêt communautaire : les végétations annuelles des dépôts d'alluvions et les saulaies et peupleraies arborescentes, avec un enjeu de conservation très fort. La structure porteuse est le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne (SMEAG).

Il comprend l'ensemble du lit mineur ainsi que les berges attenantes. Il a été désigné pour son rôle d'axe prépondérant dans la migration et la reproduction d'espèces piscicoles amphihalines (la grande alose, l'alse, l'esturgeon européen, la truite de mer, le saumon atlantique, la lamproie marine, la lamproie fluviatile et l'anguille) et la présence d'une espèce floristique emblématique et endémique des côtes atlantiques françaises, l'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*).

4.4 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Zones de frai à aloses feintes de la Garonne 720014262

La ZNIEFF de type I « Zones de frai à aloses feintes de la Garonne » 720014262 a été initialement identifiée et définie en 1990 sur la Commune de Fontet, les études menées en 2011 ont montré que des frayères en aval étaient plus actives. Elles ont été ajoutées à la ZNIEFF d'origine.

La ZNIEFF est délimitée sur la rive de Garonne, depuis le port actuel jusqu'à la limite administrative avec la Commune du Pian sur Garonne et s'étend au-delà jusqu'à la limite avec Saint-Pierre d'Aurillac. Elle est incluse dans la périmètre du Site Natura 2000 Habitat La Garonne.

4.5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vallée de Garonne

Conformément à la loi du 31 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, codifiée à l'Art. L.214-17-1 du Code de l'Environnement, la Garonne est classée comme réservoir biologique de Liste 1 comme axe migrateur. Ceci interdit tout nouvel obstacle à la continuité écologique.

Le SDAGE Adour Garonne adopté le 16 novembre 2009 fixe des orientations pour l'amélioration de la qualité des masses d'eau, tant souterraines que superficielles. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vallée de Garonne qui est la déclinaison locale du SDAGE Adour - Garonne est en cours d'élaboration et devrait être approuvé fin 2016.

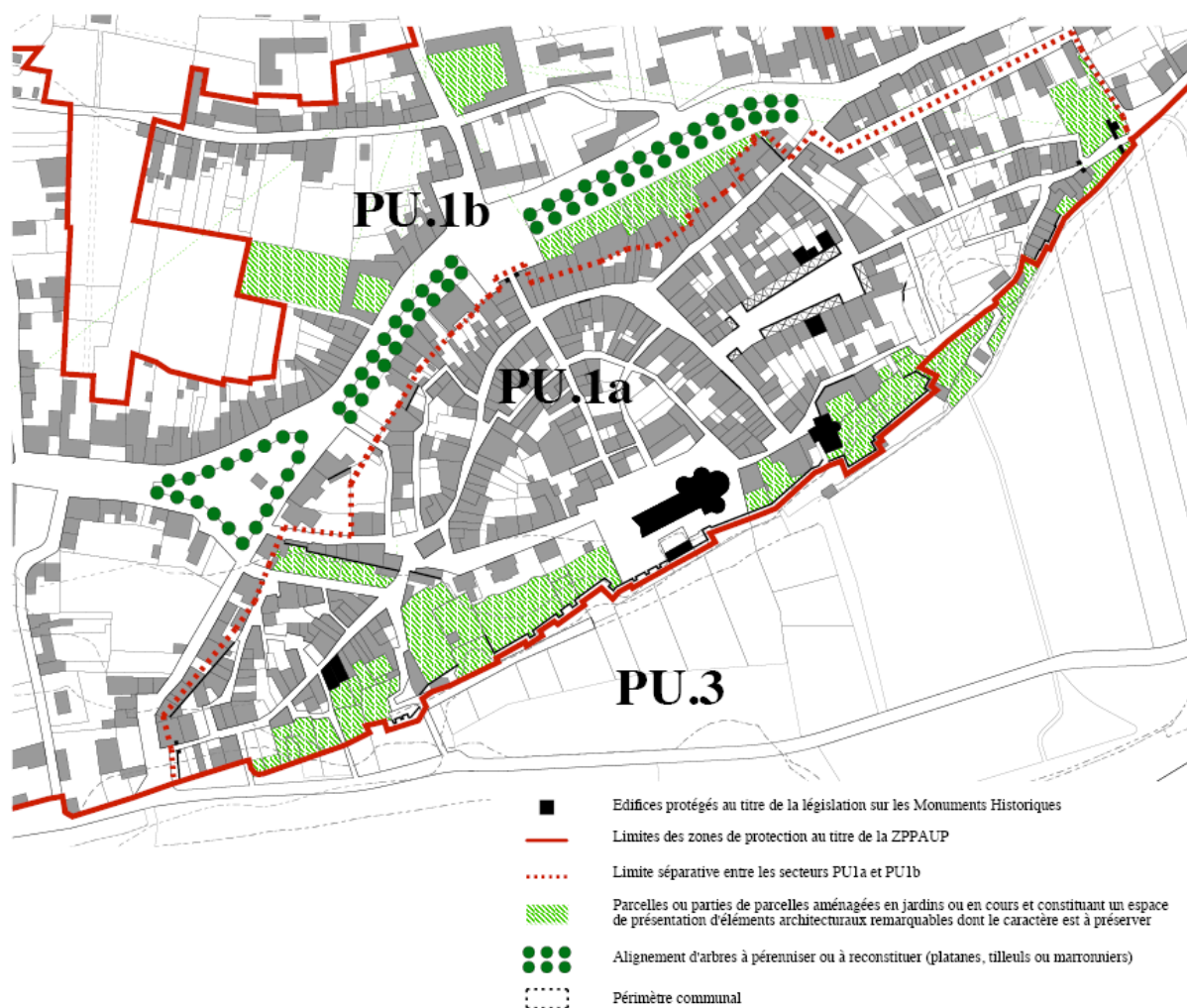
Conséquences pour le projet de l'A.V.A.P.

Le périmètre de l'AVAP est impacté par la « zone rouge » inconstructible. Les attentes qualitatives de l'A.V.A.P. concernant le palud inondable que les Quartiers historiques Rendesse et Thuron sont à composer avec les contraintes.

La définition d'un « secteur de projet », qui implique concertation et articulation des projets individuels a pour enjeu d'ouvrir à ce travail : comment « sauver » les quartiers historiques par des aménagements adaptés, etc....

D'autre part la délimitation de l'A.V.A.P. intègre une partie significative du palud. Sur ces espaces délimités, le projet d'A.V.A.P. relaie dans ses attentes qualitatives tant le paysage naturel que les zones d'intérêt écologique identifiées, le corridor écologique de milieux humides lié aux rives de la Garonne, le site Natura 2000.

Plan de zonage de la ZPPAUP actuelle : cadrage commune et zoom sur le bourg



Plan de zonage de la ZPPAUP de Saint-Macaire, janvier 2008

5. Diagnostic de la Z.P.P.A.U.P.

5.1 La ZPPAUP actuelle

Saint-Macaire est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 24 juin 2010, étude réalisée par L. Fagart et L. Reygner en 2008.

Elle se subdivise en trois zones portées au plan et qui font l'objet chacune d'un corps de prescriptions particulier.

La zone PU1, zone d'intérêt patrimonial architectural et urbain majeur, correspond au centre historique de Saint-Macaire et aux faubourgs qui lui sont associés. Elle est partagée en deux secteurs : PU1a, correspondant à la ville médiévale, et PU1b, correspondant aux faubourgs.

La zone PU2, zone d'intérêt paysager, en limite des paluds, progressivement surplombante du fait du relief, elle longe le Chemin du Port, susceptible de constituer à terme l'une des entrées majeures de la commune. La dimension végétale et arborée y est une caractéristique dominante qu'il convient de maintenir, voire de renforcer.

La zone PU3 : zone naturelle de fort enjeu paysager. Espace de contact avec le fleuve, cette zone constitue un des sites majeurs de perception de la ville médiévale dans ses remparts.

Ainsi, la ZPPAUP recouvre quasiment l'intégralité de la commune, exception faite des secteurs d'urbanisations récentes, hors des faubourgs, principalement à proximité de la RD672. Dans ces secteurs, le règlement seul du POS d'applique (zone UB et zone NA sur le secteur Saint-Denis).

5.2 Synthèse des observations

L'évaluation des questions se fait par le truchement d'échanges associant la Mairie, les acteurs du patrimoine participant à la commission de suivi de l'A.V.A.P., l'architecte des Bâtiments de France.

A cet égard La Z.P.P.A.U.P. actuelle pâtit d'une mauvaise compréhension. Elle est aujourd'hui peu connue et comprise des macariens.

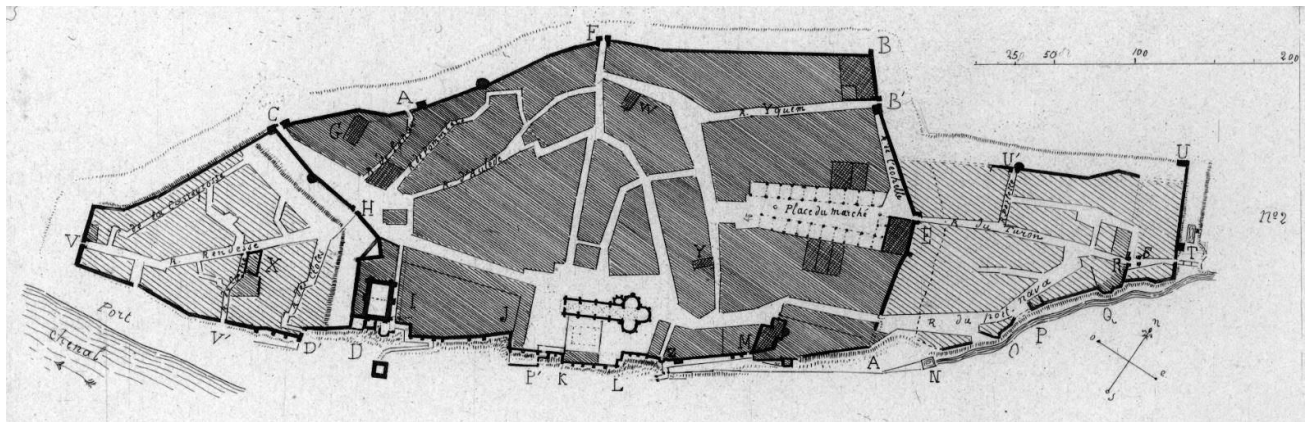
D'autre part l'interprétation des règles sur une telle étendue, avec un même niveau d'exigence pour le cœur historique de la commune et pour les faubourgs éloignés, ou les tissus plus récents, génère des incompréhensions et nuit à la portée de l'outil.

Conséquences pour le projet de l'AVAP

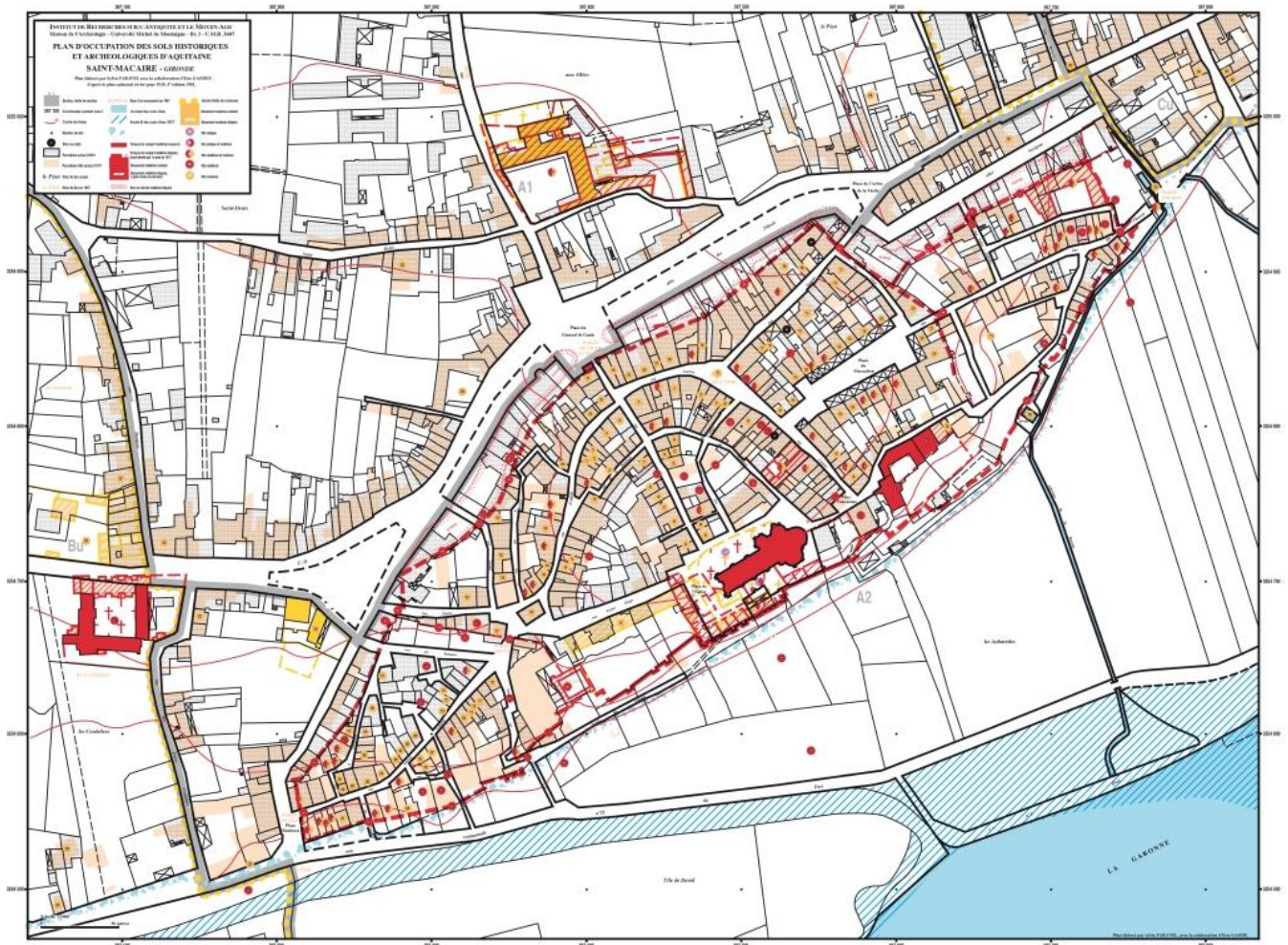
De ces observations découlent des enjeux pour la transformation en AVAP : mieux cibler l'effort de protection et de mise en valeur, passer d'une logique de zonage à un repérage fin à la parcelle et l'édifice ce qui amène à une approche complémentaire de celle de la ZPPAUP pour insister sur des éléments régulateurs architecturaux et urbains.

En précisant la protection un autre enjeu apparaît, celui de l'ouverture au projet. Cette objectif a amené à plusieurs dispositions de l'AVAP qui se traduisent dans le plan (secteur de projet) et dans le règlement (dispositions cadre complémentaires aux règles proprement dites).

Etude du plan historique de Saint Macaire (L. Drouyn)



Le P.O.S.H.A. de Saint Macaire (S. Faravel – Ausonius)



6. Diagnostics patrimonial et environnemental

6.1 Synthèse du diagnostic architectural et urbain

Le diagnostic architectural et urbain s'appuie sur l'étude documentaire et l'étude de terrain.

6.1.1 Etude documentaire

L'histoire urbaine de Saint-Macaire est assez bien documentée grâce entre autres aux plans anciens et plans cadastraux du XIX^{ème} siècle conservés aux archives municipales, aux iconographies de Léo Drouyn ou bien encore aux études spécifiques menées (POSHA notamment).

Cet apport documentaire fonde une analyse morphogénétique qui situe les différentes étapes de la ville, son rapport à la Garonne et au palud, ainsi que ses logiques d'implantation. Il nous donne des indications importantes sur l'évolution de la structure urbaine de la vieille ville et la permanence de son armature.

Dans un premier temps sont détaillés les éléments de l'étude de la ZPPAUP qui a analysé les étapes historiques de l'implantation de la ville et de son développement, Pour chaque époque ont été rassemblés documents et témoins bâtis encore présents dans la ville, donnant ainsi un aspect actuel à cette approche. S'il était encore besoin de le démontrer, ce travail permet d'appréhender l'épaisseur patrimoniale de Saint Macaire. L'observation du plan de la ville en l'état permet d'identifier que, si l'étendue de la ville s'est considérablement étendue et transformée, les apports de chaque époque sont totalement lisibles dans le tissu urbain d'aujourd'hui, au détail près.

Une synthèse des travaux de connaissance et d'analyse de la ville ancienne est inscrite dans le Plan d'Occupation des sols Historique et Archéologique (P.O.S.H.A.) élaboré par l'Institut de recherche sur l'Antiquité et le Moyen-Age de l'université de Bordeaux. Elle présente un état très précis des aménagements, constructions et monuments de l'histoire de Saint Macaire. On peut constater que le champ des édifices remarquables est certainement plus important que ceux actuellement protégés au titre des Monuments Historiques.

Conséquence pour le projet de l'AVAP

Les principaux documents anciens sont joints au diagnostic annexé à ce rapport, de façon à pouvoir à tout moment pouvoir y recourir.

Les règles cadre font état à plusieurs reprises d'avoir à se fonder sur cette documentation.

6.1.2 Etude de terrain : le patrimoine et les questions urbaines

Dans un deuxième temps, au travers des permanences observées, le diagnostic s'attache à dégager et décrire les éléments structurants du tissu urbain (ou éléments régulateurs) permettant de fonder les objectifs de l'AVAP : implantation du bâti, parcellaires et rythmes, alignements, rapports d'échelle (gabarits), volumétries, etc...

Autant de critères favorables et permanents, qui ont donné cohésion et continuité à la ville pendant plusieurs siècles, mais ne préjugent pas de l'écriture architecturale proprement dite !

Il s'agit tout d'abord de l'armature urbaine et monumentale (bien étudiée dans le P.O.S.H.A.) qui se concrétise dans un ensemble monumental de remparts et d'édifices majeurs, ainsi que dans les tracés et les paysages urbains en découlant.

Le diagnostic met également en avant l'espace public qui constitue une thématique en soi : le caractère des « motifs » du paysage urbain, la valeur de lieux emblématiques, la nature et la qualité des matériaux, les édicules et petits monuments (kiosque, lavoirs...)

A la faveur de ces observations se révèlent un certain nombre de problématiques qui ne pourront être traitées uniquement au cas par cas mais vont nécessiter une vue d'ensemble et méthode de projet : intégration maladroite d'équipements sur l'espace public (transformateurs électriques, points de collecte des ordures, etc.), petits secteurs démolis formant dent creuse, espaces urbains « flottants » autour de l'église, quartiers historiques en total abandon (Rendesse par exemple), relation ville/palud/front monumental, devenir des anciennes carrières et ses guinguettes, aménagement du palud...

Le secteur de projet du front sud



Nombre des problématiques les plus importantes touchant au bâti et à l'espace urbain sont liées au front de ville sud, monumental, mais victime du « retournement » de la ville vers le nord. C'est probablement là que les enjeux majeurs de Saint Macaire en tant que ville patrimoniale se situent.

Conséquence pour le projet de l'AVAP

Les caractéristiques du tissu urbain et les espaces publics représentent des intérêts patrimoniaux très importants.

Les « éléments régulateurs » urbains qui assurent la cohésion du tissu sont à intégrer dans les dispositions réglementaires, au sein des diverses catégories : valeur des clôtures anciennes, volumétries et gabarits des interventions sur le bâti existant, implantation des constructions nouvelles....

Ces éléments régulateurs ne préjugent pas de l'écriture architecturale des édifices : les règles urbaines constituent un cadre et permettent d'accueillir les architectures nouvelles, aux côtés du bâti ancien.

Les espaces publics constituent une catégorie de protection et de mise en valeur pour laquelle des règles générales traduisent les qualités attendues. Les espaces les plus emblématiques (repérés sur le plan de l'AVAP) sont en outre dotés d'une orientation d'aménagement.

Les petits monuments , les plantations d'alignement sont repérés sur le plan de l'A.V.A.P. et constituent une catégorie de protection et de mise en valeur.

Les problématiques urbaines du front de ville et du palud amènent à définir dans l'A.V.A.P. un « secteur de projet » localisant les principales orientations de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental.

Éléments d'analyse des régulateurs de la composition architecturale

TRAME HORIZONTALE :

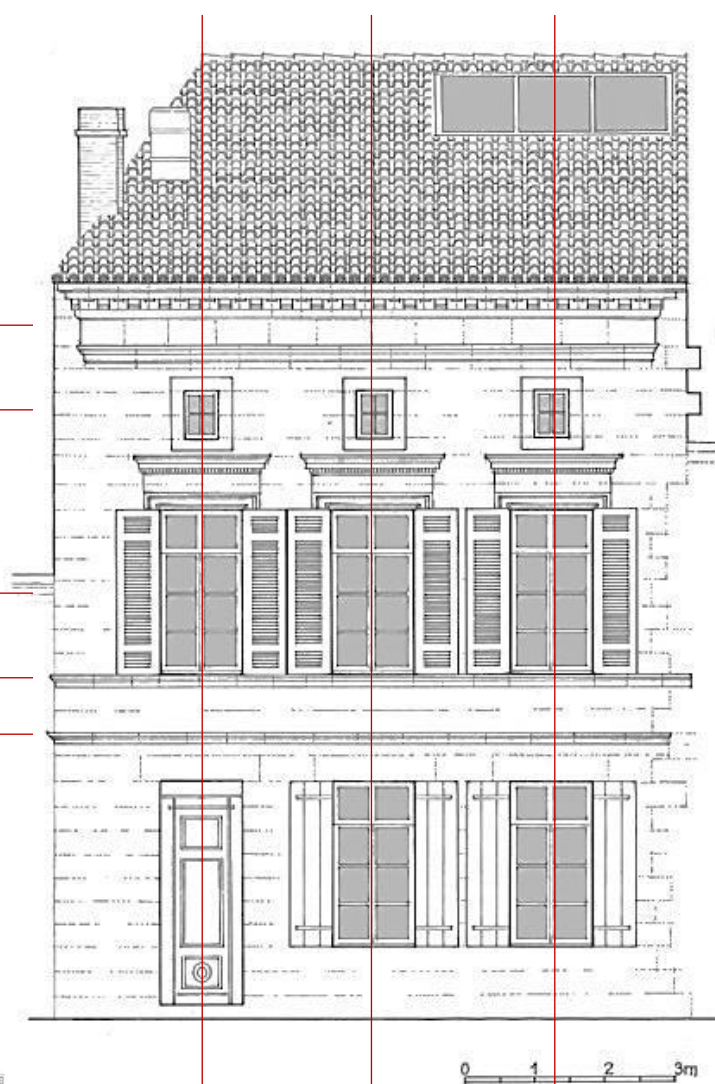
*Corniche : articulation de la façade et du toit.
Formes variables*

Etage de comble, ou attique. Petites ouvertures

*Etage courant, étage noble. Grandes ouvertures,
Encadrements, volets persiennés*

Modénature : bandeaux d'appui et d'étage

Etage du rez : grandes ouvertures, volets pleins



TRAME VERTICALE : Travées d'ouvertures



6.1.3 Etude de terrain : le patrimoine et les questions liées au bâti et à l'architecture.

D'autre part le travail de terrain s'est attaché aux types de constructions et à leur architecture, au-delà des typologies fonctionnelles mises en avant dans la Z.P.P.A.U.P.

Cela a conduit à développer l'analyse des différentes architectures, depuis le moyen âge jusqu'aux temps actuels : chaque époque a développé sa propre écriture architecturale. L'analyse stylistique est un important moyen de datation des édifices. Elle conduit à saisir la valeur de la composition architecturale, jusqu'aux matériaux et aux détails de la mise en œuvre des différents ouvrages : murs, menuiseries, toitures...

L'observation montre que toutes époques et toutes fonctions sont présentes : si les règles urbaines assurent un niveau de cohésion, il en est de même pour un certain nombre d'éléments régulateurs de l'architecture : hiérarchies verticales, combinaisons avec des rythmes verticaux, mise en œuvre d'une modénature structurante, articulation du plan de façade et du plan de toiture, emploi de toits de tuiles....

Le diagnostic illustre les différentes écritures architecturales, analyse les modes de composition et présente ouvrage par ouvrage, les observations sur l'art de les bâtir.

L'étude conduit à identifier différents degrés d'élaboration architecturale : chaque époque a produit des édifices intéressants par l'architecture et le décor, mais aussi des constructions plus modestes ou plus courantes qui ont plutôt une valeur liée d'ensemble.

D'autre part que le patrimoine de Saint Macaire comprend des édifices et ensembles remarquables : un bon nombre sont protégés au titre des Monuments Historiques, mais certains autres immeubles le mériteraient.

L'étude de la composition architecturale fait aussi apparaître que les édifices les plus anciens sont souvent remaniés, transformés : leur mise en valeur ne pourra se contenter d'une « restauration », mais passera par une analyse et des choix.

L'observation du bâti permet d'identifier des problématiques diverses, soit d'ordre urbain (dent creuse, ruptures d'alignement, etc.), soit d'ordre architectural (modifications maladroites), soit d'ordre technique (enduits étanches), soit d'ordre « parasite » (antennes, paraboles, fileries...).

Le diagnostic de l'A.V.A.P. a permis d'autre part d'analyser finement et de hiérarchiser les espaces libres inclus dans le périmètre d'étude : jardins privés ornementaux, jardins potagers, jardins formels liés aux édifices, espaces publics plantés, prairies, parc urbain, etc.

Ces parcs et jardins constituent des espaces non bâtis de caractère, intéressants en eux-mêmes et indissociables des qualités patrimoniales du tissu urbain et du paysage de la ville dans son site.

Leurs clôtures jouent un rôle important dans la continuité de l'espace public.

En outre ils participent des continuités écologiques en « pas japonais ».

Conséquence pour le projet de l'AVAP

La valeur architecturale et l'intérêt du bâti conduit à hiérarchiser le bâti, et traduire cet état sur le plan de l'AVAP par le biais des catégories et dans le règlement par une graduation des prescriptions.

Les édifices remarquables, non protégés au titre des M.H., sont identifiés avec une dimension de protection et mise en valeur s'attachant à leurs particularités architecturales remarquables (maison forte....).

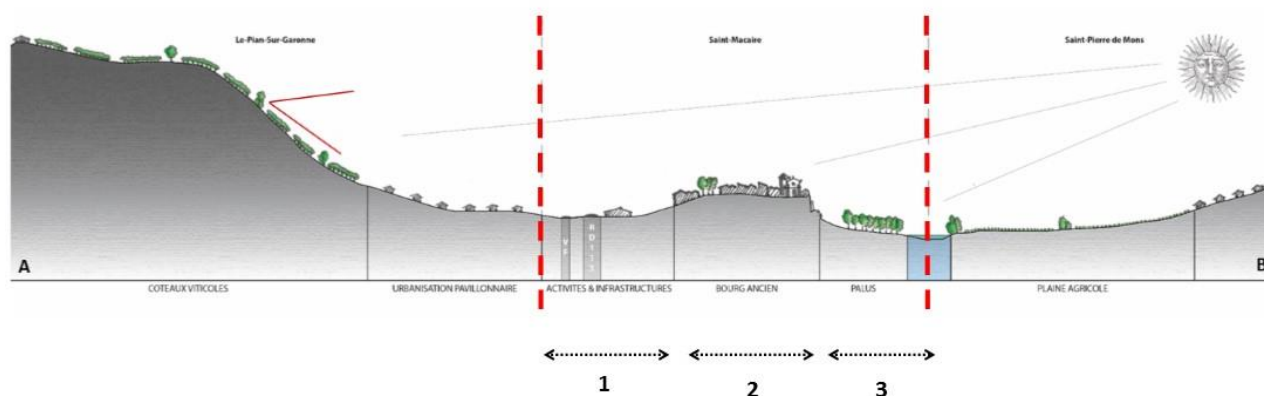
Inversement les édifices les plus modestes, sans enjeu patrimonial particulier, peuvent être améliorés mais aussi remplacés dans le cadre de la mise en valeur de l'ensemble urbain.

Les espaces libres, les clôtures intéressantes sont identifiés sur le plan de l'AVAP et dotés de règles de préservation et de mise en valeur.

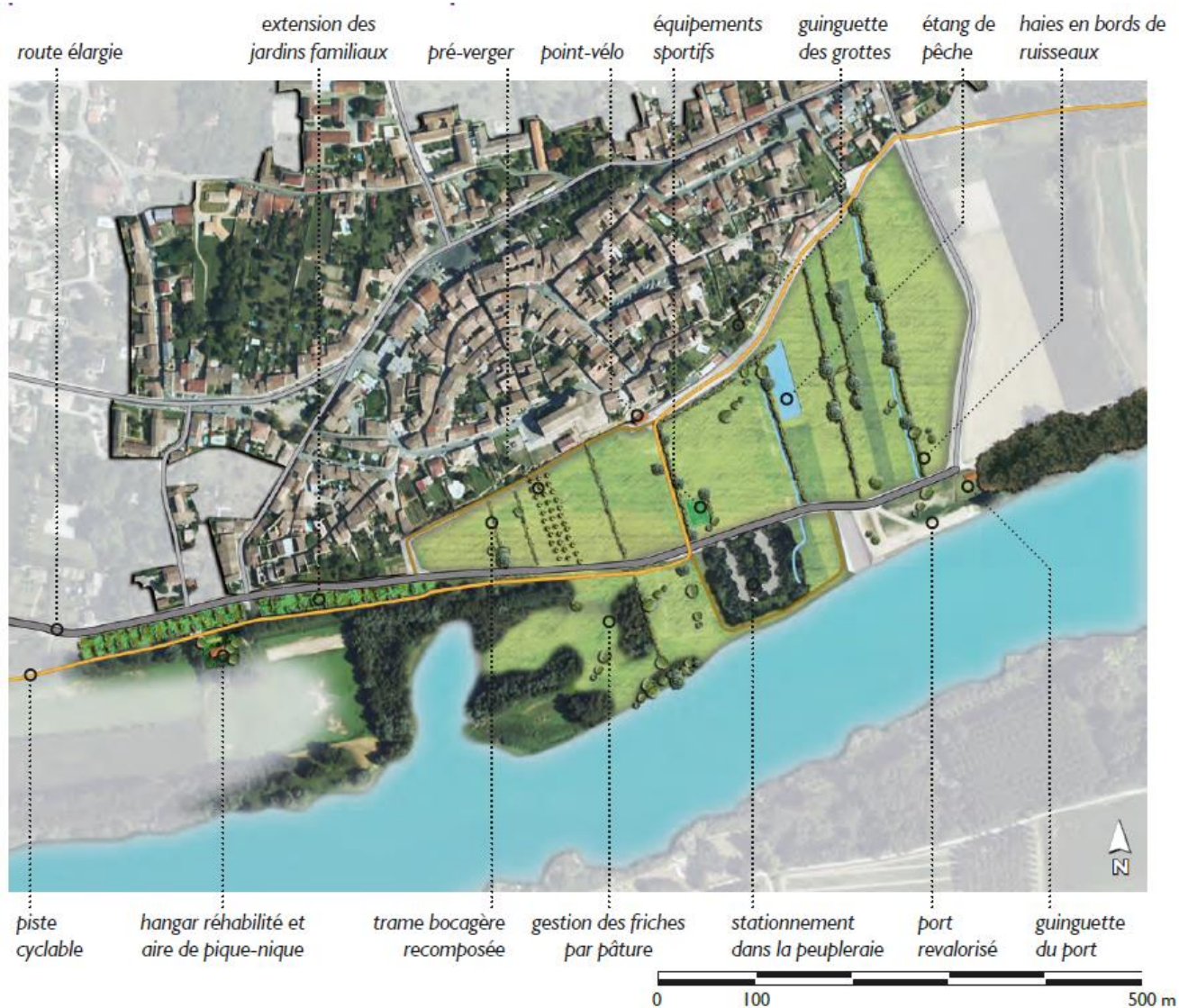
De même, le tour de ville planté d'arbres d'alignement est protégé comme motif d'espaces publics emblématique des développements de la ville hors les murs.

Le règlement donne les prescriptions et orientations pour les différents ouvrages constitutifs de l'architecture bâtis comme celle des espaces libres.

Structure du territoire, implantation, exposition.



Plan guide du SMEAG pour l'aménagement du palud



6.2 Synthèse du diagnostic environnemental et paysager

Le diagnostic environnemental et paysager porte sur trois grands domaines :

- les caractéristiques physiques du site au regard des modes d'implantation, du tissu urbain (valeur des jardins, des espaces libres, des plantations urbaines...) des modes constructifs (matériaux et pathologies de l'architecture) et des capacités de développement des énergies renouvelables (ensoleillement, présence de nombreux puits, etc.) ;
- la qualité environnementale du site, liée notamment à la présence de la Garonne et du palud ;
- les paysages au regard de leurs caractères, des patrimoines divers et nombreux peu mis en avant aujourd'hui (ouvrages hydrauliques, anciens ports, etc.) et des capacités d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

6.2.1 Le site et le territoire

L'étude de la morphogenèse du territoire et de ses caractères physiques (reliefs, pédologie, hydrographie, hydrologie et climat) apporte des éléments sur la logique d'insertion de la ville sur son site (implantation en promontoire et orientation favorable, présence de nombreux puits, vastes zones inondables qui impactent également certains quartiers, etc.).

Elle nous renseigne sur la nature des matériaux disponibles sur le territoire pour le bâti (la pierre de Saint-Macaire notamment) ainsi que sur les ressources naturellement présentes pour le développement des énergies renouvelables (réseau hydraulique, nappe phréatique, ensoleillement). Elle renseigne également sur la forme du territoire et sa structure paysagère : les coteaux, le promontoire sur lequel est bâtie la cité, le palud, véritable jardin de la ville dense et compacte, au pied des falaises en transition avec la rive de Garonne.

L'analyse des documents cadre et des qualités environnementales et paysagères du site mettent en évidence les caractères du paysage en même temps que le potentiel du territoire en termes d'écologie et de biodiversité. Elle nous renseigne sur la présence de continuités écologiques d'échelle régionale liées à la Garonne, axe majeur de la trame verte et bleue nationale.

6.2.2 Le palud, « jardin » de Saint Macaire.

L'ensemble du palud de Garonne correspondant à la zone rouge inconstructible du PPRI est protégé de fait de toute urbanisation nouvelle.

Pour l'essentiel de statut privé, il a toujours fait cependant l'objet de nombreuses appropriations par les macariens qui, en plus des saulaies et des aulnaies, des vergers, des prés et pâtures, le pratiquaient pour la chasse, la pêche au birol, la pêche à l'alose, y tenaient le bal grâce au dancing aménagé dans les anciennes carrières, etc.

Le palud, gagné sur la Garonne, reste aujourd'hui le jardin de la ville dense et minérale. Les usages publics, confortés par l'acquisition de nombreuses parcelles par la commune, se perpétuent avec l'aménagement d'aires de jeux, l'offre de stationnements, l'organisation de manifestations au bas des remparts, la permanence de cultures ou de nouvelles cultures comme les peupleraies.

Le palud constitue ainsi un lieu de grands enjeux environnementaux et paysagers (et de projet) dans une relation paysage/ville/patrimoine monumental exceptionnelle.

L'analyse du paysage, en lien avec l'analyse environnementale, permet de dégager un certain nombre de critères : rapports d'échelle, effets de filtre, qualité des constructions, traitement des espaces publics...

6.2.3 Observations liées à la question de l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelable

L'étude du territoire, du contexte climatiques et des paysages patrimoniaux offre également un cadre de l'intégration des procédés d'énergie renouvelable.

Concernant la ressource en eau, la force motrice est traditionnellement inexploitée au profit de moulins à vent sur les coteaux, hors du territoire communal. Cette exploitation serait aujourd'hui hors d'échelle par rapport au bâti et soumise aux contraintes liées à la loi sur l'eau.

Par contre l'hydrothermie et la géothermie sont des ressources éventuelles disponibles à Saint-Macaire (de nombreux puits sont encore présents).

La mise en place de grand éolien sur le territoire avec des hauteurs d'installation pouvant atteindre des hauteurs de 140 à 200 mètres en plaine et sur les coteaux entrerait en concurrence avec les édifices pivots de

la ville et risquerait d'avoir un impact très fort dans les paysages du site dont une partie fait l'objet d'une protection patrimoniale au titre des Sites Inscrits.

D'autre part le régime aérologique faible à moyen du secteur, la faible taille de la commune et la configuration des sites susceptibles de recevoir ces équipements (présence de zones d'activité et d'infrastructure, zones de contact avec la Garonne) tout autant que les enjeux de paysage patrimonial à préserver et valoriser rendent ce type d'installation inadaptées au territoire communal de Saint-Macaire

Concernant l'exploitation des toitures pour les équipements solaires il y a lieu de distinguer photovoltaïque et thermique.

La faible dimension des toits des bâtis anciens, leur géométrie présentant de nombreuses faces médiocrement exposées et des inclinaisons peu favorables, ne les prédisposent que très difficilement à l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques.

Les toitures anciennes ayant par ailleurs été identifiées pour leur intérêt patrimonial l'impact visuel de ces matériels serait en contradiction avec les objectifs de mise en valeur du site.

Par contre cette ressource serait plutôt à mettre en œuvre à l'échelle communale ou intercommunale plus large de façon à dédier les grandes surfaces industrielles et commerciales ainsi que leurs parkings (ombrières) à cette production d'énergie.

Concernant le solaire thermique, dont les matériels sont spécifiques, il y aurait lieu d'exploiter les situations où leur impact est faible ou nul (cœurs d'îlots ou versants non vus depuis l'espace public), et également de rechercher des matériels innovants (capteurs sous tuile...).

Enfin dans le cas de l'insertion d'architecture contemporaine, les dispositifs de capteurs solaires, associés à l'ensemble des mesures de maîtrise énergétique de la construction, peuvent faire partie de la composition et de l'écriture architecturale.

6.2.4 Le bâti et l'espace urbain

L'analyse des formes urbaines, l'orientation, la disposition et la densité bâtie des îlots (groupements, mitoyenneté et continuités bâties) fait apparaître certains avantages au regard des performances énergétiques et du développement durable (réduction du nombre de façades déperditives...).

L'analyse du bâti met en évidence la nature des constructions et aux stratégies à mettre en place pour en optimiser les qualités intrinsèques (perméance, inertie thermique des maçonneries, maintien des contrevents pour la gestion du rayonnement solaire...).

Elle fait apparaître aussi les points faibles du bâti traditionnel qui constituent les cibles majeures de son amélioration (les observations recroisent sans surprise les études existantes sur le bâti ancien).

Si beaucoup d'interventions à l'intérieur du bâti ne relèvent pas des prescriptions de l'A.V.A.P., une stratégie d'ensemble reste une clé d'intervention cohérente.

L'étude s'attache également à analyser la qualité des espaces libres (jardins, cours, espaces publics) dans leur capacité à offrir une valeur environnementale complémentaire aux bâtis : perméabilité des sols en contrepoint à la minéralité des tissus bâtis, gestion des excès pluviaux, protection solaire estivale (alignements d'arbres urbains....), respiration végétale dans la densité bâtie, bio diversité et maraîchage de proximité....

Elle fait apparaître des valeurs qui renouvellent et élargissent le champ patrimonial : un bâti présentant des qualités architecturales mais aussi thermiques et énergétiques, le rôle environnemental des jardins et espaces libres.

Conséquence pour le projet de l'AVAP

L'AVAP propose, du point de vue de la maîtrise environnementale, de promouvoir en priorité l'amélioration du bâti ancien en cohérence avec ses qualités intrinsèques.

Elle propose de donner une place à l'énergie renouvelable dans le tissu ancien compatible avec ses enjeux patrimoniaux, mais aussi en relation avec une réflexion plus large sur le territoire (équipement des grandes surfaces notamment).

7. Les dynamiques d'aménagement et de mise en valeur

7.1 Les projets actuels

Si l'AVAP ne va pas engendrer par elle-même de projets nouveaux, par contre, elle va constituer un cadre déterminant et qualifiant pour les projets à venir.

Les projets évoqués au moment de l'étude de l'A.V.A.P concernent plus directement l'espace de la ville ancienne et le palud.

Cet axe de travail touche aux enjeux majeurs de la reconquête du patrimoine de Saint Macaire non seulement en termes de qualité des lieux, mais surtout de vie urbaine dans l'esprit du « patrimoine vivant porté par la collectivité de Saint Macaire.

Ce sont notamment :

- Etude (pré opérationnelle) de requalification paysagère et environnementale du palud au bas de la ville haute, en conséquence du programme SMEAG
Cette étude doit fédérer et déboucher sur un programme pluri annuel d'actions et de travaux : requalification des espaces publics, aménagement de jardins, ancien port, espaces de fêtes, stationnement et développement des liaisons avec la ville haute (conditions d'insertion d'un ascenseur dans le front de ville)....
- Réinvestissement des carrières (ancien dancing), qui doivent faire l'objet de consolidations et mise en sécurité dans un premier temps.
- Réaménagement progressif des espaces publics, dans la continuité des opérations déjà réalisées.
- Intégration de nouveaux équipements dans le tissu ancien, notamment la réhabilitation du Château de Tardes.
- Renouvellement urbain des quartiers en déshérence (Quartier Rendesse et Quartier du Thuron) et réinvestissement des ensembles vacants (Maison Barritault par exemple) ;

7.2 L'action associative et culturelle

L'action culturelle, en particulier fondée sur la patrimoine macarien, est de longue date une composante importante de l'orientation municipale. Concrètement elle est relayée par les associations locales de défense du patrimoine.

De nombreux événements sont organisés profitant du patrimoine macarien comme écrin : cinésites sur des documents d'archives sur la commune, organisation de festivals, concerts, déambulations permettant la découverte de la diversité des espaces publics, spectacles dans des lieux symboliques, ouverture du palud à de nombreuses manifestations, etc....

La transformation de la Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P est l'occasion de replacer la question patrimoniale au cœur des débats. Les conclusions du diagnostic de l'A.V.A.P., les documents produits, l'exposition pourront également nourrir les initiatives de communication portées notamment par les associations locales, ainsi que de l'office de Tourisme, situé dans le centre historique de Saint-Macaire diffusant dans le cadre de ses missions, une information concernant le patrimoine de la Ville.

8. Les enjeux, les objectifs, le projet de l'A.V.A.P.

8.1 Les enjeux retenus pour l'A.V.A.P. en matière patrimoniale et environnementale

8.1.1 Les enjeux pour le bâti

Un bâti intéressant, historique et à valeur patrimoniale, dans une forme urbaine bien structurée héritée de l'histoire : remparts, maisons, monuments, éléments isolés (lavoirs...) :

- Le sauvegarder pour le réhabiliter
- Tenir compte de l'intérêt relatif du bâti et de la réalité des pratiques : ce qui doit être préservé, ce qui peut ou doit évoluer
- Assurer la qualité de restauration du bâti, dans l'intérêt de Saint-Macaire sur la base des éléments régulateurs de l'architecture et l'art de bâtir
- Promouvoir sa réutilisation (valeurs d'usage) : s'inscrire ainsi dans la continuité d'une prise en compte du « patrimoine vivant » : habitabilité, fonctions urbaines, activités...
- Promouvoir l'insertion du bâti neuf dans le contexte.

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Plan de repérage du bâti selon ses qualités, des éléments...*
- *Hiérarchisation des prescriptions, notion de valeur d'ensemble, permettre une évolution dans un cadre cohérent de qualité des espaces publics, intégrer le bâti neuf...*

8.1.2 Les enjeux pour l'urbain

Une forme urbaine complète, comportant plusieurs parties formant un tout progressif : le cœur de ville concentrique, les extensions contenues dans l'évolution du rempart – place du Mercadiu – le tour de ville planté, les faubourgs anciens et entrées de ville.

Un tissu urbain cohérent, tenant à une forme de stabilité du contour urbain, des tracés viaires, du parcellaire, des modes d'implantation, des gabarits...

Une valeur environnementale attachée à ce tissu : densité et effet de masse, mais aussi espaces libres de respiration, cours et jardins.

- Permettre à ce tissu de se maintenir et d'évoluer sans trahir ce qui fait cette identité de ville, sur la base de l'analyse des éléments régulateurs urbains : alignements, gabarits, rythmes,....
- Permettre une évolution des espaces libres dans l'intelligence de leur rapport au bâti : notion de cour, de jardin de devant, de densification en proportion de l'espace libre, de dégagement du rempart.....

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Une délimitation de l'A.V.A.P. prenant en compte la forme urbaine historique dans ses aspects divers*
- *Des orientations d'aménagement et des prescriptions permettant l'évolution de l'existant et la construction neuve dans ce cadre urbain – règles d'urbanisme*

8.1.3 Les enjeux pour les espaces libres

Des jardins et des espaces libres, présents dans le tissu urbain historique et issus de l'évolution.

Des espaces tenus par des murs, des clôtures....

Une valeur environnementale qui leur est attachée : perméabilités, biodiversité, respiration dans un tissu urbain dense (cadre de vie), qualités paysagères.

- Les prendre en compte dans le projet de l'A.V.A.P., au travers du plan et du règlement
- Tenir compte de leur nature : espace remarquable ou courant
- Les préserver, valoriser et permettre d'évoluer en fonction de leur intérêt et leur nature, ne pas tout figer mais cadrer des évolutions équilibrées.

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Repérer les jardins sur le plan de l'A.V.A.P. en distinguant les jardins ou parcs remarquables, les devant de rempart devant rester libres*
- *Repérer les murs et clôtures de caractère, et donner des règles pour les murs et les clôtures*
- *Définir des modalités d'évolution et d'aménagement équilibrées : caractères, proportion d'espace libre...*

8.1.4 Les enjeux pour le paysage urbain et les espaces publics

Des espaces publics témoins de l'histoire : rues principale, porte de ville, ruelles, place (Mercadiu)...

Des caractères particuliers, et des paysages urbains à mettre en valeur dans leur caractère.

Des enjeux environnementaux particuliers - plantations urbaines, sols en matériaux locaux et pose respirante...- croisant les enjeux patrimoniaux, et les enjeux d'usage – accessibilité, sécurité, déplacements et stationnement...

- Valoriser le caractère particulier des différents lieux, leur « motif », leur valeur d'image
- Promouvoir les plantations urbaines, en particulier les tracés historiques
- Prendre en compte le palud au titre des espaces publics
- Mettre en valeur les espaces publics dans la ville comme lieux d'usage avec une juste place du stationnement réparti dans des espaces partagés

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Donner des règles générales qualitatives*
- *Repérer dans le plan de l'A.V.A.P. et le règlement les principaux lieux avec leur orientation d'aménagement*
- *Repérer et prendre en compte les plantations d'alignement*

8.1.5 Les enjeux pour le site, le palud

Une ville qui est aussi un site remarquable : le front de ville sur le rocher, le palud, son articulation avec la ville comme lieu d'usage et de paysage.

Des intérêts patrimoniaux particuliers : l'histoire des usages anciens, le socle rocheux, les carrières, le port, les quartiers historiques inondables.

Des enjeux d'usage : le stationnement pour la ville, les jardins, les espaces d'accueil...

Un site sensible d'un point de vue environnemental.

- Inclure dans l'AVAP des espaces et quartiers sensibles ou en déshérence
- Permettre et favoriser l'émergence d'un projet « urbain » prenant en compte les édifices majeurs, les quartiers en déshérence, le palud...

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Inscrire dans le plan de l'A.V.A.P. les espaces naturels du palud liés à la ville*
- *Inscrire dans l'A.V.A.P. un secteur de réflexion permettant de lier les projets ponctuels (exemple de l'aménagement du palud) – possibilité de débattre en CLAVAP*
- *Donner des orientations générales pour les différents espaces du secteur de projet – possibilité de développer des OAP dans le PLUi*

8.1.6 Les enjeux de développement durable

Des valeurs environnementale et énergétiques liées à la nature même du bâti ancien, du tissu urbain, du contexte naturel et paysager.

Des espaces naturels entre ville et rivière, le palud, historiquement liés à la vie de Saint Macaire – port, pêche, agriculture, carrières, jardins..., et aujourd'hui une des clés de la valorisation de la ville historique.

- Valoriser les qualités foncières du bâti et du tissu urbain
- Intervenir sur le bâti ancien de façon cohérente – éviter les problèmes induits par les techniques inappropriées
- Aménager le bâti et faire évoluer le tissu tout en préservant les jardins dans leurs qualités
- Promouvoir une conception des espaces naturels en lien avec la ville : secteur de projets liés

Conséquence pour le projet de l'AVAP

- *Inscrire dans le plan de l'AVAP les espaces naturels du palud liés à la ville pour leur intérêt environnemental*
- *Inclure le développement durable aux différentes échelles, en cohérence avec les valeurs du patrimoine et celles des usages : restauration du bâti, jardins, espaces publics*
- *Inscrire les énergies renouvelables, solaire notamment, dans le tissu ancien : valoriser les cœurs d'îlot, les versants*

8.2 Les objectifs pour l'A.V.A.P. et les espaces concernés

A partir des enjeux décrits et définis, plusieurs scénarios ont été examinés par la Commission de suivi :

- Scénario restreint, limité au cœur de ville
- Scénario très large : l'ensemble de la commune
- Scénario médian, concentré sur les principaux espaces patrimoniaux
-

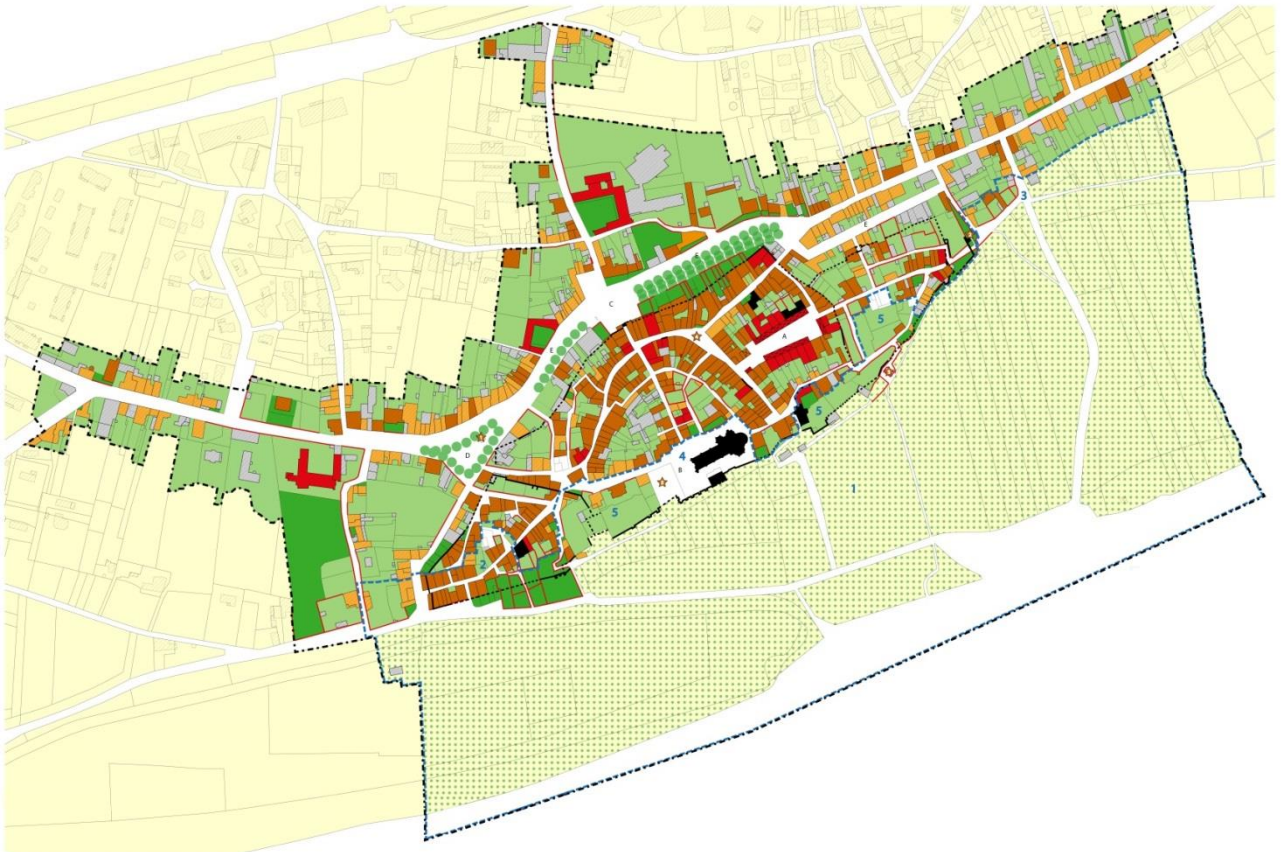
Les objectifs finalement assignés à l'A.V.A.P. en termes d'entités correspondent à un scénario médian, et sont :

- Le cœur de ville, défini par le tracé des remparts
- Le tour de ville
- Les trois entrées de ville (est, ouest et nord) constituées par un bâti continu et cohérent, jusqu'en limite de celui-ci (effet de seuil)
- Le palud

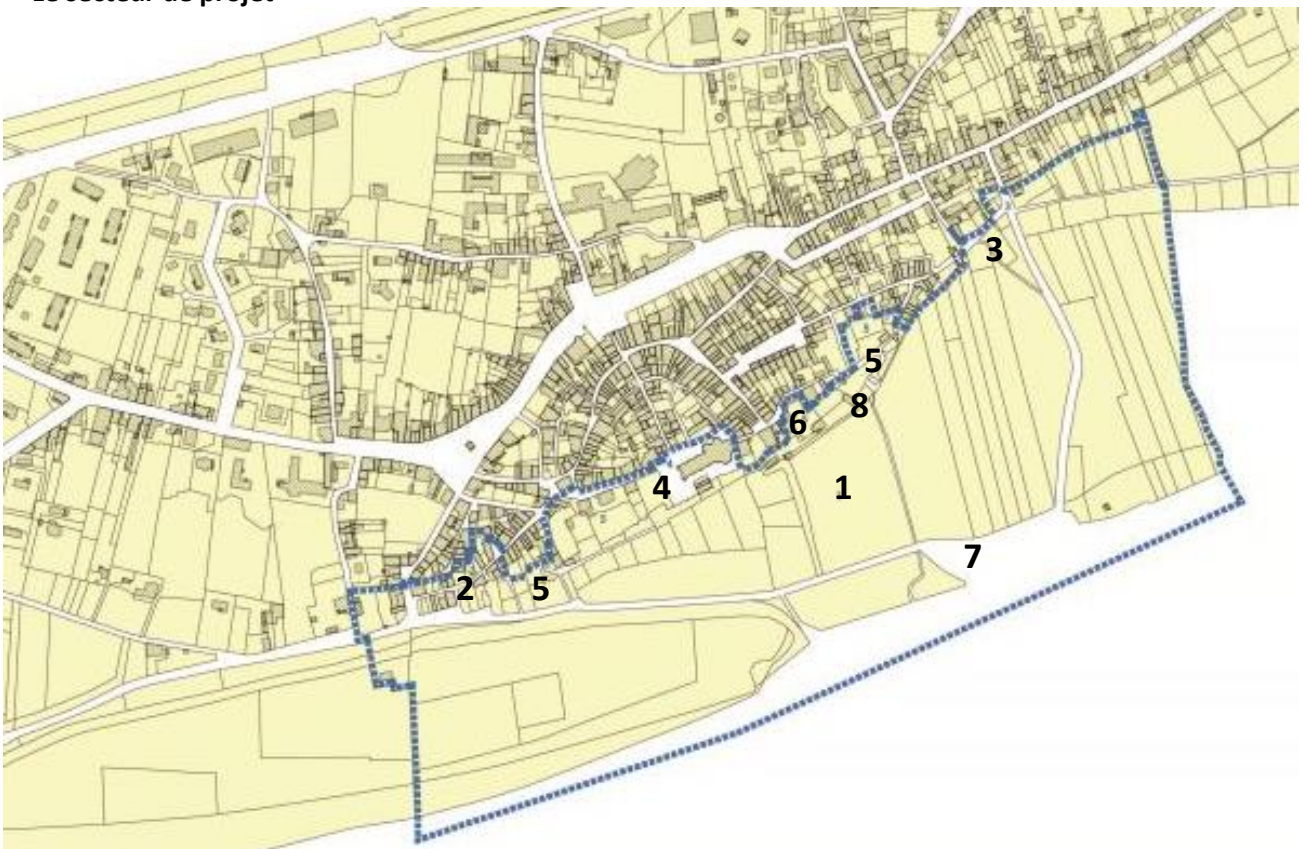
Dans ces espaces, qui forment un tout, il est proposé de décliner les enjeux selon un repérage par catégories de bâti, d'éléments et d'espaces libres.

La cartographie de l'A.V.A.P. est amenée à porter ce repérage.

Plan de l'AVAP



Le secteur de projet



8.3 La délimitation de l'A.V.A.P. au regard des enjeux.

8.3.1 La délimitation

Elle est établie de façon à prendre compte les espaces correspondant aux enjeux majeurs définis et aux objectifs validés par la Commission Locale (cf. chapitre précédent).

Elle comprend la partie de la Commune de Saint-Macaire qui inclut :

- Le cœur de ville reprenant le tracé des remparts, et le tour de ville
- L'entrée de ville Ouest (cours Gambetta) jusqu'aux limites du bâti continu et cohérent, ainsi que les épaisseurs « urbaines » de part et d'autre
- L'entrée de ville Est correspondante au Faubourg du Pian (cours de la République), jusqu'aux limites du bâti continu et cohérent, ainsi que les épaisseurs « urbaines » de part et d'autre
- L'entrée de ville Nord (rue de Verdun), jusqu'aux limites du bâti continu et cohérent, ainsi que les épaisseurs « urbaines » de part et d'autre
- La partie du palud en relation directe avec la ville haute.

Correspondant étroitement au tissu bâti ancien dans son évolution en cohérence de continuité (du moyen âge au début XX^e) l'A.V.A.P. est composée d'un seul secteur dans lequel sont figurées les diverses catégories de protection et de mise en valeur.

8.3.2 Un secteur particulier : le secteur de projet

Dans l'enveloppe de l'A.V.A.P. est inclus un secteur « sensible » qui se sur impose aux catégories de protection et de mise en valeur définies. Ce secteur de projet recouvre le front de ville proprement dit et le palud en relation directe.

Dans cet espace l'objectif est de promouvoir démarches, projet et actions d'ensemble, malgré une gouvernance complexe (privée/publique, gestion de contraintes environnementales, croisement d'usages...) qui trop souvent conduit à des réalisations indifférentes les unes aux autres.

Cette disposition prend en compte les projets à venir (cf. chapitre 7).

8.3.3 La délimitation de l'A.V.A.P. par rapport à celle de la Z.P.P.A.U.P.

Le périmètre de l'A.V.A.P. est plus réduit que celui de la Z.P.P.A.U.P. La division en secteurs est abandonnée au profit d'un repérage fin et d'une nomenclature appropriée pour :

- Affirmer la valeur et cohérence de l'ensemble,
- Donner une meilleure lisibilité des contours de l'A.V.A.P., concentrée sur les secteurs de forte valeur patrimoniale et environnementale liés,
- Affirmer la relation paysage- patrimoine bâti, entre la ville haute et le palud
- Simplifier les problématiques de gestion des autorisations sur les tissus d'étalement urbain au nord, hors des secteurs à valeur patrimoniale,
- Ne pas surimposer l'A.V.A.P. sur les secteurs inondables loin du centre ancien, intéressants en tant que paysage, mais à l'abri d'urbanisation intempestive.

Ce faisant l'A.V.A.P. n'épuise pas l'ensemble des intérêts paysagers et architecturaux pouvant faire patrimoine et qui ont justifié en partie la délimitation de la Z.P.P.A.U.P. : l'élaboration du PLUi (à la différence du POS actuel) sera en mesure de relayer les quelques points d'intérêt paysager ou bâti restant hors de l'A.V.A.P. (au titre des éléments identifiés).

Les surfaces protégées, suivant cette délimitation :

- Superficie de la commune : **179 ha**
- Superficie de la Z.P.P.A.U.P. : **159 ha**
- Superficie du Site Inscrit « Village et ses abords » inclus dans les périmètres Z.P.P.A.U.P et A.V.A.P. : **19.94 ha**
- Superficie concernée par l'A.V.A.P. : **55.6 ha**

Légende des catégories de protection et de mise en valeur figurant sur le plan de l'A.V.A.P.

-  Les monuments historiques.
-  Le bâti remarquable, à valeur patrimoniale.
-  Le bâti intéressant, à valeur patrimoniale,
-  Les éléments et édicules, à valeur patrimoniale.
-  Le bâti courant, à valeur d'ensemble.
-  Le bâti sans intérêt particulier.
-  Les murs, enclos et clôtures, à valeur patrimoniale
-  Les jardins, parcs et espaces libres, à valeur patrimoniale.
-  Les jardins et espaces libres au sein des ilots.
-  Les espaces libres, ruraux ou naturels.
-  Les alignements d'arbres.
-  Les espaces publics, avec repérage des principaux types.
-  Le secteur de projet, avec repérage des principales problématiques.

8.4 Le plan de l'AVAP, les catégories de protection et mise en valeur, la justification des règles

Le plan de l'AVAP, dans sa délimitation est constitué d'un seul secteur (cf. § précédant).

L'étude patrimoniale et environnementale a amené à établir une typologie d'éléments, de bâtis et d'espaces méritant d'être identifiés et pris en compte dans la gestion de l'espace au travers des règles que l'AVAP est en mesure de promouvoir.

Pour cela les catégories suivantes ont été portées sur le plan, couvrant l'ensemble de l'AVAP.

Le règlement est bâti sur la base de l'ensemble des catégories. Pour chaque catégorie est spécifiée l'orientation à partir de laquelle sont déclinées les règles, au service des objectifs de chaque catégorie.

1 – Les monuments historiques.

Il s'agit des édifices ou partie d'édifices qui relèvent d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques.

Leur gestion relève des codes en vigueur régissant le patrimoine et l'urbanisme. Le règlement de l'A.V.A.P. ne concerne donc pas cette catégorie.

2 – Le bâti remarquable, à valeur patrimoniale.

Le bâti remarquable concerne quelques édifices singuliers par leur monumentalité, leur histoire, la qualité particulière de leur architecture.

Ces édifices bien que n'étant pas des Monuments Historiques sont pourtant représentatifs d'un patrimoine hors du commun.

L'objectif au travers de l'A.V.A.P. est de promouvoir leur reconnaissance en les inscrivant dans le plan, et de porter une attention soutenue à leur conservation, leur entretien et leur restauration.

3 – Le bâti intéressant, et les éléments et édifices intéressants, à valeur patrimoniale.

Le bâti patrimonial, de toute époque, constitue la plus grande partie de la ville de Saint Macaire, ce qui fonde sa valeur historique, architecturale, monumentale autour de ses Monuments Historiques.

L'objectif étant de valoriser la ville au travers de l'A.V.A.P., la première des mesures à prendre est de le conserver le restaurer, lui permettre d'évoluer et ainsi le valoriser dans le caractère de son architecture.

4 – Le bâti courant, à valeur d'ensemble.

Aux côtés des édifices à valeur patrimoniale indéniable, le tissu urbain de Saint Macaire est fait de maisons et de constructions diverses, souvent anciennes, d'architecture modeste. Ces maisons situées plutôt dans les faubourgs du noyau ancien bordent les espaces publics et contribuent à la continuité et la cohérence de l'espace patrimonial.

Les objectifs au travers de l'A.V.A.P. est de promouvoir leur conservation en accompagnant leur restauration, leur amélioration et leur transformation, mais aussi le cas échéant de permettre leur remplacement.

5 – Le bâti sans intérêt particulier.

Le tissu urbain de Saint Macaire inclut des constructions sans intérêt particulier. Elles n'ont pas vocation à être conservées. Dans certains cas leur démolition peut amener une meilleure mise en valeur de l'espace urbain, que ce soit au regard de l'espace public ou bien en cœur d'îlot.

L'objectif au travers de l'AVAP est d'assurer une qualité d'ensemble tant que ces constructions sont maintenues, tout en proposant des principes pour valoriser les espaces dégagés.

6 – Le bâti neuf

Le cœur ancien de Saint Macaire et ses abords immédiats est susceptible d'accueillir quelques constructions neuves, aux côtés du bâti ancien remarquable à mettre en valeur. Il s'agit des espaces libres dans lesquels il est possible d'implanter des constructions neuves, soit des constructions principales soit des extensions ou annexes. Il s'agit encore de la reconstruction d'immeubles non protégés.

Les objectifs sont d'intégrer ces nouvelles constructions dans le contexte général urbain, d'être en cohérence avec l'existant et de constituer un apport qualitatif intéressant pour le milieu environnant.

7 – Les murs, enclos et clôtures.

Les murs de soutènement, les murs de clôture anciens en pierre ou récents dotés de grilles ornementales contribuent à tramer le paysage urbain. Ils forment des enclos pour les cours, les jardins et bordent les rues, en assurant la continuité des cheminements.

L'objectif, au travers de l'A.V.A.P. est de préserver et mettre en valeur ces éléments, dont les plus remarquables figurent sur le plan, mais aussi d'autre part de promouvoir un traitement dans l'esprit d'ensemble des nouveaux murs et clôtures.

8 – Les jardins, parcs et espaces libres, à valeur patrimoniale.

Dans le tissu urbain se trouvent quelques espaces libres, à valeur de cour, de jardin ou de parc particulièrement importants pour la valeur des ensembles bâtis ou des monuments auxquels ils sont liés. C'est le cas des jardins au-devant des remparts, perceptibles comme des glacis, ou encore de cours de devant d'immeubles à valeur patrimoniale, et de certains enclos à valeur de parcs.

Ces espaces jouent également un rôle important du point de vue environnemental dans le tissu urbain dense à caractère minéral : continuité végétale et biologique, présence de puits, perméabilité des sols, présence des arbres...

Pour ces raisons l'objectif est de conserver ces espaces libres, et de promouvoir dans le cadre de l'AVAP un entretien, une restauration pour une mise en valeur appropriés.

9 – Les jardins et espaces libres au sein des ilots.

En continuité et à l'arrière des maisons sont situés des espaces à dominante minérale (cours), jardins vivriers et des vergers. Ils participent ainsi du paysage de la ville et ont une valeur multiple en tant que lieu de vie, paysage, continuité biologique, espace de culture de proximité.

Les objectifs sont de les maintenir, leur permettre d'être entretenus, mais aussi aménagés ou partiellement construits, dans le respect du cadre urbain et architectural, des ambitions du développement durable, et des objectifs de densification mesurée du centre-ville.

10 - Les espaces libres, ruraux ou naturels.

Les espaces libres, ruraux ou naturels et d'usages traditionnels dans l'A.V.A.P. de Saint Macaire sont constitués par le palud : ancien port, espace agricole, espace à valeur environnementale, mais aussi espace aux fonctions urbaines liés au front de la ville. De ce fait ces espaces sont appelés à être utilisés, aménagés entretenus, bien qu'exposés aux crues et aux contraintes découlant de la rivière et son milieu.

L'objectif au travers de l'A.V.A.P. est de promouvoir un entretien et des qualités d'aménagement compatibles avec les dimensions patrimoniales et les enjeux d'usage.

11 – Les alignements d'arbres.

Les grands espaces publics de Saint Macaire, le tour de ville et les places côté nord, comme le palud, au sud, sont caractérisés par des plantations d'alignements qui structurent fortement le paysage urbain.

En même temps, ces plantations apportent une qualité climatique aux espaces publics et renforcent la part de biodiversité en milieu urbain.

L'objectif est de promouvoir ces qualités d'aménagement, dans le respect des caractères des lieux.

12 – Les espaces publics, avec repérage des principaux types.

Les rues et les places de la ville, le palud, participent de son patrimoine, tout autant que le bâti et les jardins. Chaque espace a son histoire et ses particularités : ruelles médiévales, place à arcades du Mercadiou, boulevard planté du tour de ville....Les principaux motifs sont repérés sur le plan de l'A.V.A.P. avec une lettre majuscule de A à E

Les objectifs sont d'inscrire les aménagements des espaces publics dans la démarche de mise en valeur par l'A.V.A.P., en précisant les points devant faire l'objet d'un travail qualitatif et concerté. Cela pour affirmer les valeurs d'usage (accéder, circuler, tenir un marché...) autant que les valeurs d'image

8.5 Le secteur de projet, avec repérage des principales problématiques.

Prendre en compte les problématiques particulières : quartiers en déshérence, enjeux fonctionnels du palud, réaménagements souhaitables du front de ville (esplanade de l'église, château de Tarde..), liaison à créer entre usages du haut été du bas, intérêts environnementaux....

Objectif de l'A.V.A.P. : distinguer un secteur dans lequel il sera toujours possible de ramener un projet ponctuel à une valeur d'ensemble, de pouvoir étudier chaque lieu dans une vue d'ensemble et s'opposer à toute vue trop partielle que ce soit d'un porteur de projet ou de la puissance publique.

Dans le secteur de projet, outre les catégories ci-dessus, sont repérés des lieux en « attente » de projet de requalification.

L'objectif est de promouvoir au travers de l'A.V.A.P., outre une mise en valeur fondée sur les catégories, une cohérence de réflexion et d'aménagement d'ordre architectural, urbain et paysager.

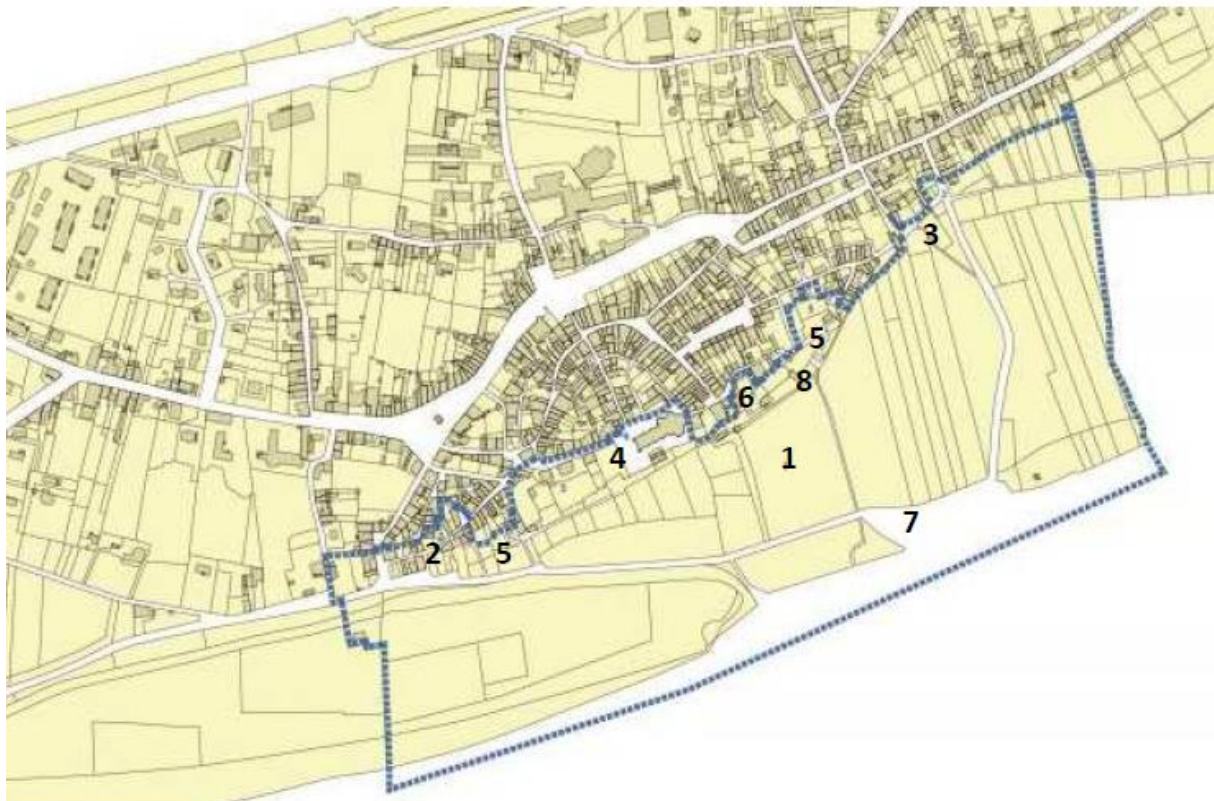
Les principaux lieux sont repérés par un chiffre de 1 à 8.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ces dispositions cadre méritent d'être développées et relayées au sein d'un schéma ou orientation d'aménagement.

Liste des espaces particuliers situés dans le secteur de projet

- 1-Le palud, et sa relation à la ville
- 2-Le quartier Rendesse
- 3-Le quartier de Turon
- 4-Le parvis de l'église et l'espace du monument aux morts
- 5-Les jardins proches des remparts
- 6-Le château de Tarde
- 7-Le port
- 8-Les carrières

Délimitation du secteur de projet



8.6 Le règlement : organisation

Le règlement comprend 3 parties :

- Les dispositions et règles générales :
Elles sont applicables à l'ensemble de l'A.V.A.P., et définissent :
 - les liens entre les objectifs de l'A.V.A.P. et son champ territorial
 - les catégories d'immeubles bâtis et d'espaces libres pris en compte dans l'A.V.A.P. et faisant l'objet de règles de gestion en fonction de leur enjeu de mise en valeur
 - les principales modalités de gestion complémentaires aux textes réglementaires en vigueur.
- Les règles particulières par catégories :
Pour chaque catégorie d'immeuble bâti ou d'espace libre figurant sur le plan de l'A.V.A.P. les prescriptions sont établies de façon spécifique pour atteindre les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, tant architectural que paysager et environnemental.

Dans chaque catégorie d'immeuble ou d'espace libre et pour les différents ouvrages sont exposés :

- Les objectifs particuliers, explicitant au service de quoi sont les règles et les dispositions cadre,
 - Les règles, qui constituent des obligations,
 - Les dispositions cadre, qui permettent de concevoir et d'évaluer les projets, d'apprécier les cas particuliers et d'appliquer de façon raisonnée les règles,
 - Les illustrations et commentaires graphiques utiles à la mise en œuvre des règles.
- Les dispositions particulières au secteur de projet :
Il s'agit de prescriptions d'ordre général, à caractère d'orientation, applicables dans le périmètre figurant sur le plan de l'A.V.A.P.. Ces prescriptions visent à la cohérence des aménagements particuliers : les différents lieux d'aménagements potentiels sont repérés.

Ces prescriptions s'ajoutent à celles des différentes catégories.

9. Rappel et bilan de la concertation

9.1 La concertation au sein de la Commission Technique de l'AVAP

La Commune a constitué une commission de suivi faisant appel à des compétences internes d'élus ainsi que des professions concernées par l'étude de l'AVAP.

Cette composition de la Commission, l'assiduité et la régularité de participation de ses membres, ont permis de confronter les points de vue de façon très constructive, tant au niveau des diagnostics que de l'élaboration des documents réglementaires.

9.2 La concertation publique

Outre l'information légale, la concertation publique inclut deux réunions publiques : la première à l'issue des diagnostics, la seconde à l'issue de la définition du projet de l'A.V.A.P.

Ces réunions ont rassemblé un petit groupe de personnes, intéressées par le déroulement de la procédure et le résultat des études.

Les illustrations du règlement sous forme de fiches thématiques, sont conçues pour devenir un cahier d'informations, de sensibilisation et de recommandations.

Une exposition de plusieurs panneaux est conçue pour accompagner l'enquête publique.

9.3 Bilan de la concertation

La réunion publique présentant le diagnostic a réuni environ 20 personnes. Elle a eu lieu le 31 mars 2016 au sein de l'Hôtel de Ville de Saint-Macaire.

La réunion publique présentant le projet a réuni environ 20 personnes. Elle a eu lieu le 4 juillet 2016 au sein de l'Hôtel de Ville de Saint-Macaire.

Toutes deux ont permis d'instaurer un questionnaire et un débat sur le contenu du projet de révision de ZPPAUP en AVAP. Les avis exprimés oralement sont favorables.

10. La cohérence entre l'A.V.A.P. et les documents d'urbanisme

10.1 Les documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Macaire est incluse dans le Schéma de Cohésion Territoriale (SCOT) Sud Gironde en cours d'élaboration.

La commune de Saint-Macaire est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19 décembre 1985. Il a été mis à jour le 25 mai 1998 et le 15 juillet 2002. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité concernant la suppression du passage à niveau n°62 avec rétablissement de la RD672 le 2 août 2013. Le 30 janvier 2014, il a fait l'objet d'une modification visant à réduire 18 emplacements réservés (ER).

La commune de Saint-Macaire ne disposant pas de PLU, la compatibilité entre l'AVAP et le PADD du PLU n'est pour le moment pas possible.

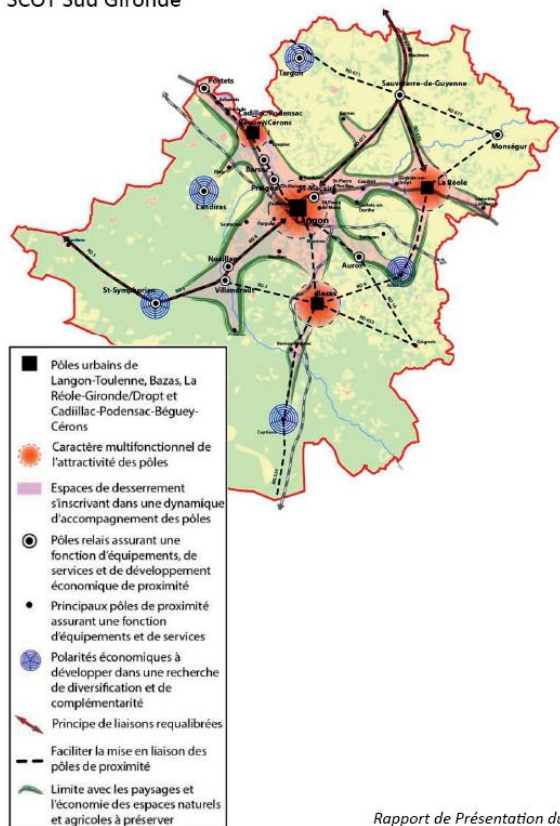
Une étude de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est lancée début 2017.

10.2 La compatibilité avec le PADD du SCOT Sud Gironde

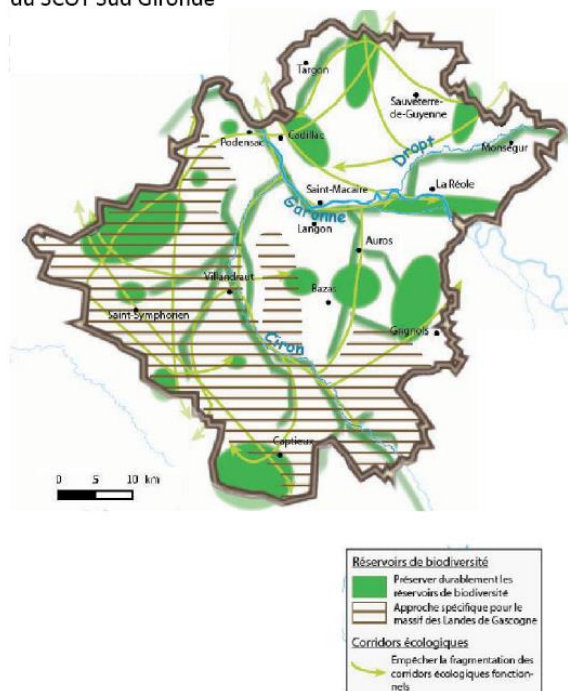
Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT, Saint-Macaire est détaché du « Pôle urbain Langon - Toulonne » et ciblée comme « Pôle relais assurant une fonction d'équipements, de services et de développement économique de proximité ».

Extrait du rapport de présentation du SCOT Sud Gironde :

1 - Scénario de développement souhaité par le PADD du SCOT Sud Gironde



2 - La trame verte et bleue à l'échelle du territoire du SCOT Sud Gironde



Rapport de Présentation du SCOT Sud Gironde, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 2015

En l'état actuel, le projet d'AVAP est compatible avec les orientations du PADD du SCOT Sud Gironde en cours d'élaboration

11. L'évaluation environnementale du projet

Le projet de l'A.V.A.P. fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de l'autorité administrative.

Le retour en date du 16 novembre 2016 stipule que le projet de l'A.V.A.P. n'est pas soumis à évaluation environnementale.

12. Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)

L'étude des Périmètres Délimités des Abords concernant les Monuments Historiques de Saint-Macaire a été engagée en cours de réalisation de l'A.V.A.P.

Elle concerne les emprises excédentaires des périmètres de protection des M.H. situés dans l'A.V.A.P.

Le choix a été fait d'adopter un contour de PDA ajusté au contour de l'A.V.A.P, celle-ci ayant discriminé les espaces et bâtis méritant d'y être inclus.

Les PDA sont présentés en enquête publique conjointement à l'A.V.A.P.

