



SAINT MACAIRE

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SAINT-MACAIRE, 33

Pièce 1/4 - RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2016

**ATELIER LAVIGNE, ARCHITECTES ASSOCIÉS - ARCHITECTURE ET PATRIMOINES
GUILLAUME DUHAMEL, URBANISTE | SOGEFI, INGÉNIERIE GÉOMATIQUE**

Sommaire général

Résumé de l'étude

1. Présentation générale de Saint Macaire, situation et demande initiale, élaboration de l'A.V.A.P.

- 1.1 Demande initiale de l'élaboration de l'AVAP
- 1.2 Présentation générale de Saint-Macaire
 - 1.2.1 Géographie et localisation
 - 1.2.2 Contexte historique et urbain
 - 1.2.3 Données démographiques et économiques

2. La ZPPAUP, synthèse des observations

- 2.1 La ZPPAUP actuelle
- 2.2 Synthèse des observations

3. Synthèse des diagnostics

- 3.1 Synthèse du diagnostic architectural et urbain
- 3.2 Synthèse du diagnostic environnemental et paysager

4. Les dynamiques d'aménagement et de mise en valeur, les enjeux, les objectifs de l'AVAP

- 4.1 Les projets actuels
- 4.2 Les outils de protection du patrimoine architectural et urbain
- 4.3 Les outils de protection du patrimoine paysager
- 4.4 Les outils de protection du patrimoine environnemental
- 4.4 Les outils de valorisation et d'animation
- 4.5 L'action culturelle

5. Le projet de l'A.V.A.P. et la justification des règles

- 5.1 Les enjeux retenus et les objectifs de l'A.V.A.P. en matière patrimoniale et environnementale
 - 5.1.1 Les enjeux pour le bâti
 - 5.1.2 Les enjeux pour l'urbain
 - 5.1.3 Les enjeux pour les espaces libres
 - 5.1.4 Les enjeux pour le paysage urbain et les espaces publics
 - 5.1.5 Les enjeux pour le site, le palud
 - 5.1.6 Les enjeux de développement durable
- 5.2 La délimitation de l'A.V.A.P. au regard des enjeux. Modification de la délimitation et simplification des secteurs par rapport à la Z.P.P.A.U.P.
- 5.3 Les catégories de protection figurant sur le plan de l'A.V.A.P., au regard des enjeux
- 5.4 Le règlement : organisation et chapitres au regard des objectifs de l'A.V.A.P. et des catégories de protection - justification des règles

6. Rappel et bilan de la concertation

- 6.1 La concertation au sein de la Commission Technique de l'AVAP
- 6.2 La concertation publique
- 6.3 Bilan de la concertation

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

- 7.1 Les documents d'urbanisme en vigueur
- 7.2 La compatibilité avec le PADD du SCOT Sud Gironde
- 7.3 La compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

8. Les démarches complémentaires

- 8.1 Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant les emprises excédentaires des périmètres de protection des MH situés dans l'A.V.A.P.
- 8.2 L'évaluation environnementale du projet

Résumé de l'étude

La demande initiale

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

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

Objectifs de l'AVAP

A l'engagement de la procédure, les objectifs de l'AVAP ont été de procéder à une évaluation globale de la ZPPAUP et d'inscrire le document appelé à la remplacer dans une nouvelle dynamique prenant en compte les objectifs, transformations et évolutions induites par la procédure d'AVAP.

En particulier les objectifs assignés ont été de :

- Porter un nouveau projet communal sur le patrimoine macarien
- Intégrer le volet environnemental dans les diagnostics
- Remettre en forme l'ensemble du document et ses pièces constitutives dans le cadre de l'AVAP
- Réinterroger le périmètre et la logique des secteurs de la ZPPAUP au profit d'une évolution du plan et de la nomenclature selon les intérêts urbains, architecturaux et paysagers et leur hiérarchisation
- Affiner la prise en compte des espaces libres et jardins pour mieux les repérer, les hiérarchiser et affiner les prescriptions
- Intégrer des règles sur le bâti et les espaces libres pour répondre aux objectifs du développement durable

Déroulement de l'étude

- L'étude s'est déroulée de septembre 2015 à décembre 2016.
- 6 réunions de la commission de suivi technique ont eu lieu, 4 sont à venir ; elles ont donné lieu à la rédaction d'un compte-rendu
- 1 visite d'une journée a réuni les membres de la CLAVAP et de la commission de suivi technique a été organisée à Oloron Sainte-Marie, elle a fait l'objet 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 commune en date

Les patrimoines protégés

Eléments protégés au titre des Monuments Historiques et des périmètres

La Commune de Saint-Macaire possède 12 édifices protégés au titre des Monuments Historiques, situés dans le centre ancien, qui engendrent avant ZPPAUP des périmètres règlementaires d'abords (cf. liste ci-dessous). Les Monuments Historiques étant inclus dans la ZPPAUP ces périmètres ont été suspendus. Après étude et délimitation de l'AVAP, il apparaît que celle-ci ne couvre que partiellement les périmètres et abords des Monuments Historiques. La commission de suivi de l'AVAP a décidé que les cercles de protection des abords de

MH hors AVAP fassent l'objet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de façon à les contenir au périmètre de l'AVAP mis en enquête publique.

Eléments protégés au titre de l'archéologie

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
- Le Couvent des Ursulines, Chapelle Saint-Georges et cimetière
- Le Couvent des Cordeliers : couvent, sépultures médiévaux

Eléments protégés au titre de l'environnement

Il existe des reconnaissances et des protections environnementales dotées de leurs outils de gestion, liées notamment à la zone du palud et aux rives de la Garonne (cf. liste ci-dessous). La délimitation de l'AVAP intègre une partie de ces zones d'intérêt écologique identifiées, notamment dans les secteurs du palud liés dans une relation paysage-monument à la ville haute de Saint-Macaire.

Eléments protégés au titre des sites inscrits

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.

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 les périmètres ZPPAUP et AVAP) : 19.94 ha
- Superficie concernée par l'AVAP : 55,6 ha

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 mis en avant dans les conclusions du diagnostic.

La délimitation de l'AVAP

La partie de la Commune de Saint-Macaire définie au plan général de délimitation de l'AVAP :

- 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

Le périmètre de l'AVAP est plus réduit que celui de la ZPPAUP pour :

- Garantir une meilleure lisibilité des contours de l'AVAP en valorisant les secteurs de forte valeur patrimoniale et environnementale liés : le cœur de ville dans les remparts, les extensions urbaines du tour de ville, les entrées de ville et le palud correspondant au périmètre urbain
- 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, dans la perspective d'élaboration du PLUi

Dans l'enveloppe est inclus un secteur « sensible » de projet (le front de ville et le palud) favorisant la mobilisation d'actions d'ensemble.

Les catégories de protection : plan et règlement

Le plan et le règlement distinguent 13 catégories de protection et de mise en valeur ci-dessous cités :

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 supplémentaire des monuments historiques.

Leur gestion relève des codes en vigueur régissant le patrimoine et l'urbanisme.

2 – Le bâti remarquable, à valeur patrimoniale.

Il s'agit d'édifices majeurs, marquant fortement l'identité de la ville. Ce bâti est à conserver, entretenir et restaurer comme les précédents. Selon les besoins il peut être aménagé, mais de façon à en préserver et, en tant que de besoin, restituer l'architecture originale.

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

Il s'agit d'édifices de toutes époques et tous types d'architectures à valeur patrimoniale, constituant majoritairement la ville historique. Il s'agit également d'éléments et édifices (monuments, lavoirs, puits, kiosque) identifiés sur le plan. Ce bâti est à conserver, restaurer et aménager avec soin.

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

Il s'agit d'édifices simples, parfois dénaturés, et dont la valeur patrimoniale est de participer à la valeur d'ensemble du tissu urbain ancien. Ce bâti est à conserver, restaurer, améliorer et transformer dans l'esprit d'ensemble.

5 – Le bâti sans intérêt particulier.

Il s'agit d'édifices sans valeur patrimoniale et pour certains en rupture avec le tissu urbain. Ce bâti peut être conservé et amélioré dans l'esprit d'ensemble. Il peut aussi être démoli pour être remplacé dans le respect des règles urbaines et architecturales destinées à intégrer le bâti neuf.

6 – Le bâti neuf

L'insertion du bâti neuf, par nature non cartographié, constitue un objectif et une catégorie.

7 – Les murs, enclos et clôtures.

Il s'agit de murs anciens ou de clôtures plus récentes pouvant inclure des portails et des ferronneries. Ces éléments structurant l'espace sont à conserver, restaurer, aménager en tenant compte de leurs caractéristiques. Les clôtures neuves sont à intégrer dans l'esprit d'ensemble.

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

Il s'agit de jardins, de parcs, de cours parfois arborées liés à des édifices à valeur patrimoniale ou aux remparts et dont le maintien est indissociable à leur mise en valeur.

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

Il s'agit d'espaces libres, cours et jardins, liés à l'habitat et aux fonctions des immeubles du tissu anciens. Ces espaces ont vocation à être conservés pour la qualité environnementale du tissu urbain dense, mais aussi être aménagés voire partiellement construits dans la continuité du bâti auquel ils sont liés.

10 - Les espaces libres, ruraux ou naturels.

Il s'agit des espaces libres, principalement du palud, à caractère naturel, agricole, ou d'usage public en lien avec la ville (ancien port, jardins familiaux, aire d'accueil...). Leur vocation est d'être maintenus, entretenus et aménagés en tant que tels, dans leurs caractères originaux.

11 – Les alignements d'arbres.

Cette catégorie est constituée par des alignements plantés qui structurent les espaces publics, indissociables du paysage urbain et de son climat. Ils ont vocation à être conservés, et s'agissant de sujets vivants, à être remplacés en cas de disparition.

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

Les espaces publics sont significatifs de l'histoire de la ville et de ses usages. Ils ont vocation à ce que leur aménagement réponde tant aux besoins pratiques qu'à la mise en valeur du paysage urbain de la ville, dans le respect de leurs caractères spécifiques.

Les principaux types d'espaces publics sont repérés par une lettre majuscule de A à E sur le plan de l'AVAP.

13 – Le 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. 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'AVAP.

Articulation PADD, PLU 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.

Evaluation environnementale

L'AVAP fait l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas.

1. Présentation générale de Saint Macaire, situation et demande initiale, élaboration de l'A.V.A.P.

1.1 Demande initiale de l'élaboration de l'AVAP

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 Présentation générale de Saint-Macaire

1.2.1 Géographie et localisation

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 Garonne. Autrefois en rives du fleuve et orienté vers lui (pêche, port), il en est aujourd'hui séparé par une plaine alluviale inondable : le palud.

1.2.2 Contexte historique et urbain

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 Benauge. 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 XVIII^e 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 XIX^e se développe en direction de la Gare.

Après la disparition de la tonnellerie au tout début du XX^e 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 XX^e 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.

1.2.3 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)

2. La ZPPAUP, synthèse des observations

2.1 La ZPPAUP actuelle

Saint-Macaire est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 24 juin 2010.

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, elle 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).

2.2 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.

3. Synthèse des diagnostics

3.1 Synthèse du diagnostic architectural et urbain

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

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, étude réalisée par L. Fagart et L. Reygner en 2008. 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.

Dans un deuxième temps, au travers des permanences observées, le diagnostic s'attache également à dégager des éléments structurants (ou éléments régulateurs) permettant de fonder les objectifs de l'AVAP.

Il s'agit tout d'abord de l'armature urbaine et monumentale (bien étudiée dans le P.O.S.H.A.) qui se concrétise tout d'abord dans un ensemble monumental de remparts et d'édifices majeurs. L'espace public constitue une thématique en soi de la richesse des « motifs » au paysage urbain en passant par la valeur de lieux emblématique, jusqu'à la qualité des matériaux. Autre thématique développée : la cohésion du tissu bâti et des espaces libres. Les éléments significatifs et structurants sont également abordés comme éléments régulateurs de cette cohésion : implantation du bâti, parcellaires alignements, rapports d'échelle (gabarits), volumétries, etc. Autant de critères favorables et permanents, qui ne préjugent pas de l'écriture architecturale proprement dite.

Compte tenu de ces observations, un certain nombre de problématiques graves qui ne pourront être traitées au cas par cas ou à l'immeuble se révèlent : ces problématiques 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.

Enfin, le travail de terrain s'est attaché aux principaux types de construction. Il a permis d'identifier leur degré d'élaboration architecturale, depuis le moyen âge jusqu'aux temps actuels. Chaque époque a produit des édifices intéressants par leur architecture et leur décor, mais aussi des constructions plus courantes qui ont plutôt une valeur liée à l'ensemble urbain. Mais il apparaît d'autre part que le patrimoine de Saint Macaire se caractérise par des édifices et ensembles remarquables (dont certains sont protégés au titre des Monuments Historiques, mais pas tous). L'étude de la notion de composition architecturale fait apparaître une particularité de ce bâti ancien : les édifices les plus anciens sont souvent remaniés, transformés, et leur restauration passera par une analyse et des choix. L'observation du bâti fait apparaître aussi 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, antennes, paraboles, fileries, intégration d'équipements sur l'espace public comme des transformateurs électriques, des points de collecte des ordures, etc.). L'étude plus détaillée s'attache aux qualités des divers ouvrages dont la qualité et l'écriture font partie de l'architecture, et dont le maintien, la restauration et la mise en valeur s'inscrivent dans le cadre général qu'offre la composition architecturale.

3.2 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, 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 des capacités d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables et des patrimoines divers et nombreux peu mis en avant aujourd'hui (ouvrages hydrauliques, anciens ports, etc.).

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 bâti 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 qualités environnementales et paysagères du site recense 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. A ce titre le palud et ses différentes composantes (boisements variés, prairies, peupleraies, ripisylves résiduelles, etc.) constitue un lieu de grands enjeux environnementaux et paysagers dans une relation paysage-monument exceptionnelle, à articuler avec ses nombreux usages.

A ce propos, l'analyse des paysages, en lien avec l'analyse environnementale, permet de dégager un certain nombre de critères pour l'évaluation du paysage du palud au regard de sa capacité à recevoir des équipements liés à sa complémentarité avec le fonctionnement urbain de Saint-Macaire : rapports d'échelle, effets de filtre, qualité des constructions, etc. dans le cadre fixé par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Elle offre également le 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. En outre, l'hydrothermie et la géothermie sont des ressources éventuelles disponibles à Saint-Macaire, et efficaces à condition que les habitats soient au préalable isolés efficacement. L'AVAP propose de promouvoir en priorité cette énergie renouvelable. En effet, la faible dimension des toits des bâtis anciens, leur géométrie présentant de plus de nombreuses faces médiocrement exposées et des inclinaisons peu favorables, ne les prédisposent que très difficilement à l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques. Cette ressource serait plutôt adaptée à l'échelle d'une réflexion communale ou intercommunale pour dédier les grandes surfaces industrielles et commerciales ainsi que leurs parkings à cette production d'énergie. Concernant le solaire thermique, enfin, ils peuvent être pénalisants dans le paysage urbain c'est pourquoi il y a lieu d'exploiter les situations où leur impact est faible ou nul (cœurs d'îlots ou versants non vus depuis l'espace public).

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. 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.

Les formes urbaines, l'orientation, la disposition et la densité bâtie des îlots (groupements, mitoyenneté et continuités bâties) sont porteurs d'avantages au regard des performances énergétiques et du développement durable. L'étude s'intéresse à leurs capacités techniques et esthétiques à recevoir des dispositifs de production

d'énergies renouvelables (orientation et taux d'insolation des toitures...) mais aussi à la concurrence esthétique des équipements de production d'énergies avec les paysages urbains.

L'analyse du bâti s'intéresse à 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...) mais s'intéresse aussi aux risques de dénaturations esthétiques du bâti lors de mise en œuvre de certains dispositifs.

L'AVAP s'attache également à analyser la qualité des espaces libres (jardins et cours) dans leur capacité à offrir une alternative végétale aux tissus bâtis (perméabilité des sols en contrepoint à la minéralité des tissus bâtis, gestion des excès pluviaux, protection solaire estivale, respiration végétale dans la densité bâtie).

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.

4. Les dynamiques d'aménagement et de mise en valeur, les enjeux, les objectifs de l'AVAP

4.1 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 :

- Réinvestissement des carrières (ancien dancing) qui doivent faire l'objet de mise en sécurité dans un premier temps
- Etude de requalification paysagère et environnementale du palud au bas de la ville haute
- Réaménagement progressif des espaces publics
- Intégration de nouveaux équipements dans le tissu ancien (réhabilitation du Château de Tardes, liaisons entre la ville haute et le palud, etc.)
- Renouveau urbain des quartiers en déshérence (Quartier Rendesse et Quartier du Thuron) et réinvestissement des ensembles vacants (Maison Barritault par exemple)

Les conclusions du diagnostic de l'AVAP pourront également nourrir les initiatives de communication autour du patrimoine macarien, portées notamment par les associations locales de défense du patrimoine.

4.2 Les outils de protection du patrimoine architectural et urbain

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
- le Couvent des Ursulines, Chapelle Saint-Georges et cimetière
- le Couvent des Cordeliers : couvent, sépultures médiévaux

Pour cette dernière, le décret est demandé mais n'est pas encore paru.

Monuments Historiques

Les monuments classés et inscrits sur la commune de Saint-Macaire sont les suivants :

- Eglise de Saint-Macaire classée MH, liste de 1840
- Ancien cloître au Sud de l'église, inventaire MH, 21 décembre 1925
- Porte du Thuron classée MH, novembre 1915
- Maison Messidan, rue Amiral Courbet (parcelles n°309 et 310) classée MH, liste de 1889
- Maison du XIVème rue des Bancs - façade, inventaire MH, 12 novembre 1926
- Maison du XVème rue Carnot - façade, inventaire MH, 1er octobre 1941
- Maison dite « Relai Henri IV » Place du Marché (parcelle n°528) - façades et toitures sur la place (y compris la galerie) et sur la cour, escalier à vis, les deux cheminées intérieures, inventaire MH 21 novembre 1973
- Maison attenante à la maison dite « Relai Henri IV » (parcelle n°531) - façades et toitures (y compris galerie sur la place), cheminées intérieures, inventaire MH 21 novembre 1973
- Maison à baies géminées trilobées, Place du Marché-Dieu - 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 n°557) - façades et toitures, la tour et le puits, inventaire MH 27 mars 1991
- Vestiges de l'enceinte fortifiée de Saint-Macaire, inventaire MH, 21 octobre 1997

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Ces monuments sont situés dans le centre ancien et ses faubourgs. L'AVAP les inclut dans son périmètre.

De plus, le territoire communal de Saint-Macaire est impacté par les abords de deux Monuments Historiques situés en dehors du périmètre de l'AVAP. A 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.

4.3 Les outils de protection du patrimoine paysager

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.

Les prises en compte du patrimoine paysager sur Saint-Macaire sont les suivantes :

Site inscrit du village et de ses abords

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. L'inscription marque la volonté politique de la commune de sauver son patrimoine alors en déshérence¹. 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. Le bourg de Saint-Macaire présente deux intérêts majeurs : d'une part 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 une belle théâtralité du site.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP recouvre en totalité le site inscrit.

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.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

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.

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 lui 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.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

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

Parcs, jardins et espaces libres plantés

Seul le Parc du Couvent des Cordeliers fait aujourd'hui l'objet d'une protection en tant qu'Espace Boisé Classé dans le POS actuel.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Néanmoins, le diagnostic de l'AVAP a permis d'analyser finement et de hiérarchiser les espaces libres inclus dans le périmètre d'AVAP : 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. Ils participent du paysage de la ville dans son site ainsi que des continuités écologiques en « pas japonais ». A ce titre ils 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 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. 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. Ces 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.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

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.

4.4 Les outils de protection du patrimoine environnemental

La Commune de Saint-Macaire est concernée par des éléments de biodiversité remarquables. Le périmètre de l'AVAP n'est concerné que partiellement, principalement pour la partie du palud en bord de Garonne qui concentre les questions environnementales et de risque inondation.

Les prises en compte du patrimoine naturel sur Saint-Macaire sont les suivantes :

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 amont et des marées.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP est impacté pour partie par la « zone rouge » inconstructible : le palud inondable lié à la ville haute ainsi que les Quartiers Rendesse et Thuron.

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.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP est concerné par le corridor écologique de milieux humides lié aux rives de la Garonne sur une partie de palud.

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. 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'alose feinte, 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*).

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP est inclus dans le site Natura 2000 pour la partie du palud lié à la ville haute pour un habitat d'intérêt communautaire : les végétations annuelles des dépôts d'alluvions et les saulaies et peupleraies arborescentes (enjeu de conservation très fort).

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.

Enjeux pris en compte dans l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP inclus la ZNIEFF sur la berge en amont du Port de Tivoli.

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.

4.4 Les outils de valorisation et d'animation

L'office de Tourisme, situé dans le centre historique de Saint-Macaire diffuse, dans le cadre de ses missions, une information concernant le patrimoine de la Ville.

4.5 L'action culturelle

L'action culturelle est une composante importante de l'orientation municipale, 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, etc. dans des lieux symboliques, ouverture du palud à de nombreuses manifestations, etc.). La révision de la ZPPAUP en AVAP est l'occasion de replacer la question patrimoniale au cœur des débats.

5. Le projet de l'A.V.A.P. et la justification des règles

5.1 Les enjeux retenus et les objectifs de l'A.V.A.P. en matière patrimoniale et environnementale

5.1.1 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

- 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
- 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
- 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

Conséquences pour 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...*

5.1.2 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.

- 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

Conséquences pour l'AVAP :

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

5.1.3 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'AVAP
- 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

Conséquences pour l'AVAP :

- *Repérer les jardins sur le plan de l'AVAP en distinguant les quelques jardins ou parcs remarquables, les pieds de rempart*
- *Repérer les murs et clôtures de caractère*
- *Donner des règles pour les murs et les clôtures*
- *Définir des modalités d'évolution et d'aménagement équilibrées : caractères, proportion d'espace libre...*

5.1.4 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, les plantations urbaines
- Continuer à mettre en valeur les espaces publics dans la ville comme dans le palud, comme lieux d'usage, avec une juste place du stationnement réparti dans des espaces partagés

Conséquences pour l'AVAP :

- *Repérer dans le plan de l'AVAP et le règlement les principaux lieux avec leur orientation d'aménagement*
- *Repérer et prendre en compte les plantations d'alignement*

5.1.5 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...

Conséquences pour l'AVAP :

- *Inscrire dans le plan de l'AVAP les espaces naturels du palud liés à la ville*
- *Inscrire dans l'AVAP 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*

5.1.6 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

Conséquences pour 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*

5.2 La délimitation de l'A.V.A.P. au regard des enjeux. Modification de la délimitation et simplification des secteurs par rapport à la Z.P.P.A.U.P.

La partie de la Commune de Saint-Macaire définie au plan général de délimitation de l'AVAP :

- 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

Les surfaces protégées :

- Superficie de la commune : **179 ha**
- Superficie de la ZPPAUP : **159 ha**
- Surface du Site Inscrit « Village et ses abords » (inclus dans les périmètres ZPPAUP et AVAP) : **19.94 ha**
- Superficie concernée par l'AVAP : **55.6 ha**

Le périmètre de l'AVAP est plus réduit que celui de la ZPPAUP pour :

- Garantir une meilleure lisibilité des contours de l'AVAP en valorisant les secteurs de forte valeur patrimoniale et environnementale liés : le cœur de ville dans les remparts, les extensions urbaines du tour de ville, les entrées de ville et le palud correspondant au périmètre urbain
- 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, dans la perspective d'élaboration du PLUi

Dans l'enveloppe est inclus un secteur « sensible » de projet (le front de ville et le palud) favorisant la mobilisation d'actions d'ensemble.

5.3 Les catégories de protection figurant sur le plan de l'A.V.A.P., au regard des enjeux et des objectifs

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 supplémentaire des monuments historiques.

Leur gestion relève des codes en vigueur régissant le patrimoine et l'urbanisme.

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 îlots.

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 dans le cadre de l'A.V.A.P., des ambitions du développement durable, et des objectifs de densification 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

13 – 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.

5.4 Le règlement : organisation et chapitres au regard des objectifs de l’A.V.A.P. et des catégories de protection - justification des règles

Rédaction à compléter

6. Rappel et bilan de la concertation

6.1 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.

6.2 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 l’arrêt du projet de l’A.V.A.P.

6.3 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.

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

7.1 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).

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

7.2 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 ».

Le projet d'AVAP est compatible avec les orientations du PADD du SCOT Sud Gironde en cours d'élaboration.

7.3 La compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

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.

8. Les démarches complémentaires

8.1 Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant les emprises excédentaires des périmètres de protection des MH situés dans l'A.V.A.P.

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

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

Les PDA sont présentés en enquête publique conjointement à l'AVAP.

8.2 L'évaluation environnementale du projet

L'AVAP fait l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas.