

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PIERRE DE BUZET

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Pièce 6.6

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PDA :

ENQUETE PUBLIQUE :

CREATION PAR DECISION DU PREFET :

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
PROCEDURE D'ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	6
PRESENTATION DU TERRITOIRE	7
EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE	8
PRESENTATION DU MONUMENT HISTORIQUE.....	10
CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	13
LA JUSTIFICATION DES LIMITES DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	16
PROPOSITION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE	19

AVANT-PROPOS

Le conseil municipal de Saint-Pierre-de-Buzet a pris la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 29 janvier 2015.

Les objectifs poursuivis par cette démarche sont :

- La préservation des zones inondables de la Garonne
- La mise en valeur du patrimoine architecturale aux abords du centre bourg ancien, entre autres l'église ainsi que la pile Gallo-Romaine
- La protection de l'activité agricole, activité prépondérante de la commune
- La maîtrise de l'urbanisme autour du bourg et des hameaux, entre autres Au Doux
- La préservation de l'activité artisanale

L'élaboration du PLU a permis à la commune de lancer une réflexion globale sur son territoire aboutissant à un projet intégrant les notions de développement durable.

La commune dispose d'un monument historique : **L'église Saint-Pierre**

La servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques protège le monument lui-même et définit un périmètre de protection de 500 mètres. Ce périmètre oblige pour les propriétaires d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

C'est pourquoi, en accord avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), la commune a engagé la présente étude pour proposer un **Périmètre Délimité des Abords (PDA)**, davantage adapté aux réalités du site.

CADRE REGLEMENTAIRE

L'article 40 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, codifié à l'article L.621-2 du code du patrimoine, a introduit la possibilité de modifier le périmètre de 500 mètres des abords des monuments historiques. Cette disposition au Code du Patrimoine instaure une procédure d'établissement d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM). Celle-ci permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 m existant et de redéfinir la protection en fonction du patrimoine communal. Le périmètre de protection modifié, vise à limiter les abords des monuments historiques aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument.

Le périmètre de protection des abords des monuments historiques, fixé à 500 mètres actuellement, pourra être revu à la baisse ou à la hausse, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce périmètre peut en effet, **sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec la commune**, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Le Périmètre Délimité des Abords est soumis à enquête publique conjointement avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et il est annexé au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Tout projet situé dans le périmètre doit faire l'objet d'une instruction par l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

L'ordonnance 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et espaces protégés modifie les parties législatives des Codes du Patrimoine et de l'Urbanisme afin de moderniser le régime des espaces protégés. L'action de l'ensemble des acteurs en faveur du patrimoine s'en trouve facilitée.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) doit permettre d'affirmer et de garantir la « liberté de création » et de « moderniser la protection du patrimoine ». Elle prévoit notamment de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection modifiés (PPM) sont ainsi régis par de nouvelles dispositions et sont devenus des périmètres délimités des abords (PDA).

Le Décret 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables précise les éléments de procédure quant à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de monuments historiques : précisément la procédure de création d'un PDA des abords de monuments historiques est redéfini ainsi que le régime de travaux applicable aux immeubles situés dans ce périmètre. En outre, il indique la composition des commissions compétentes en la matière et détaille les outils mis en œuvre par l'Etat et les collectivités territoriales en vue d'assurer la préservation des biens faisant l'objet de cette mesure de protection.

Les périmètres de protection modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions. Ils sont devenus des « périmètres délimités des abords » (PDA). Au sein de ces périmètres, **la notion de covisibilité n'existe plus** et tous les avis de l'architecte des Bâtiments de France sont conformes

Pour toutes les communes qui souhaitent modifier la servitude d'utilité publique, la procédure nouvelle est la suivante :

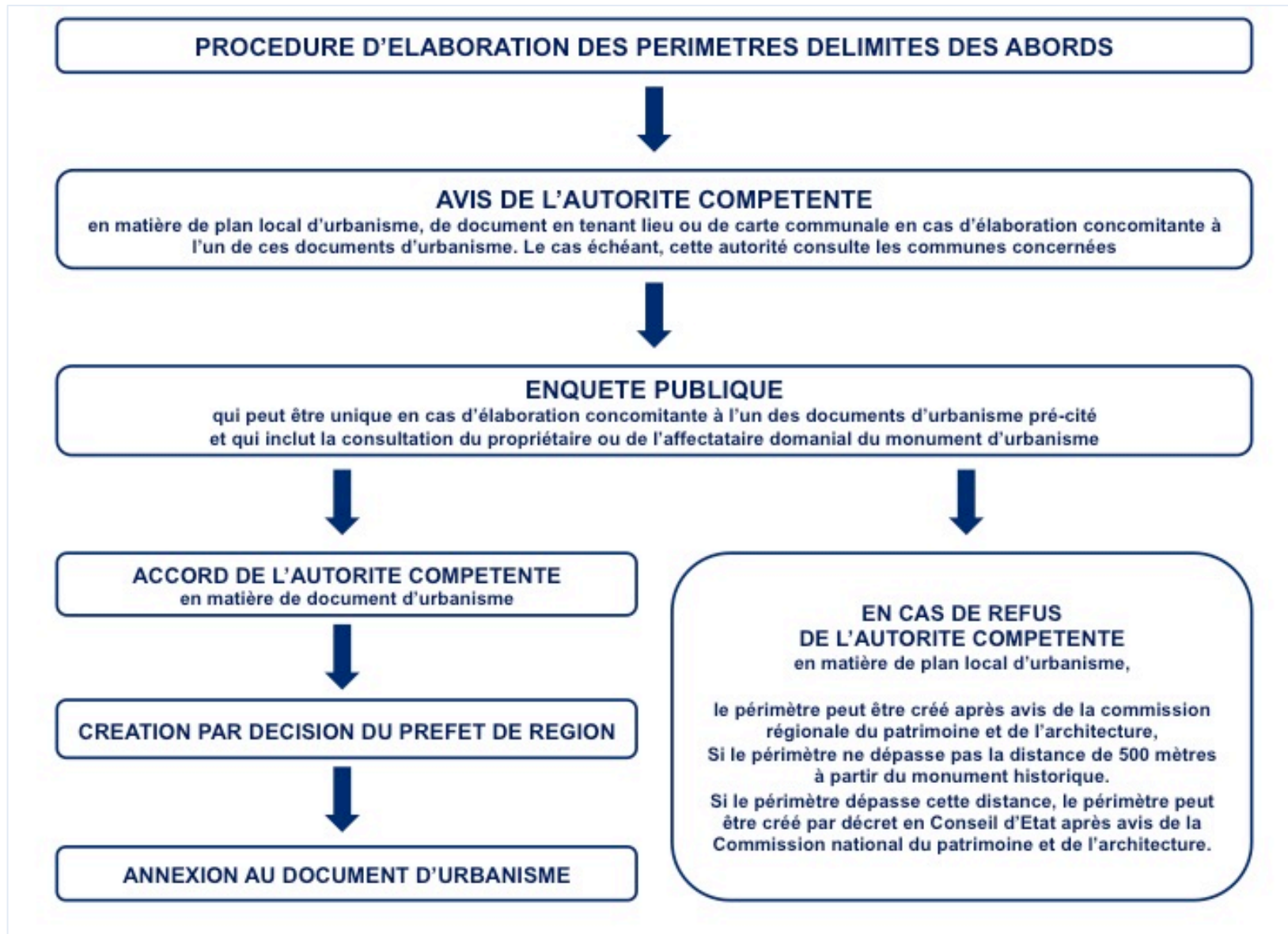
« Art. L. 621-31. – Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

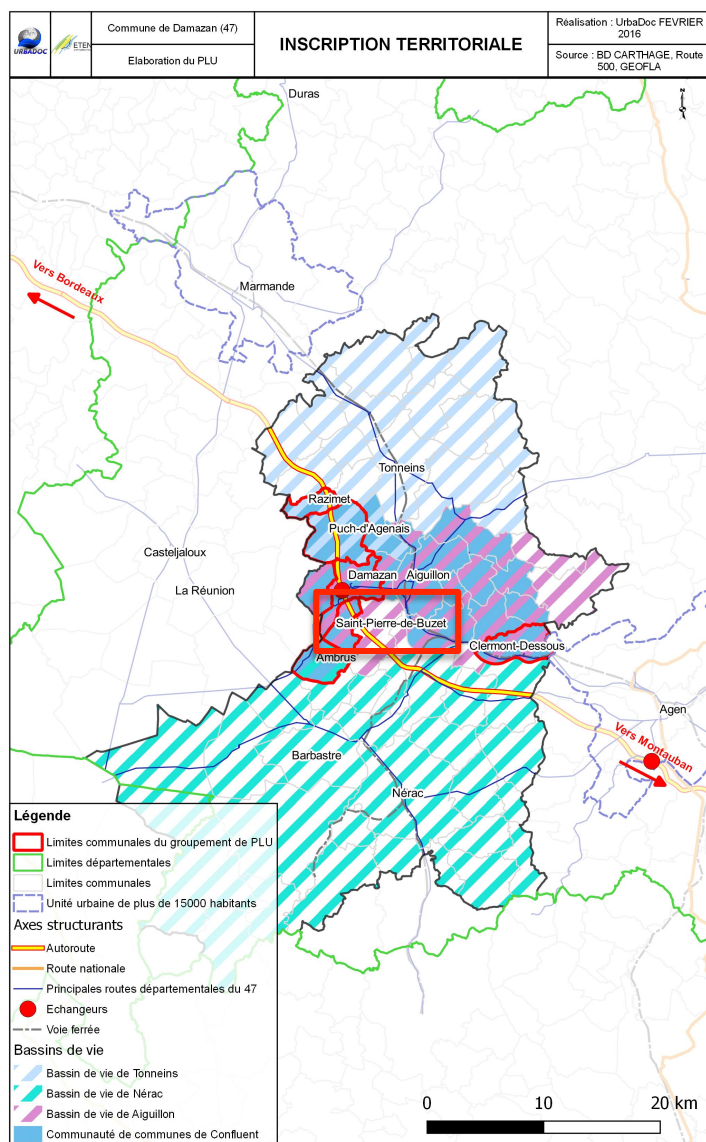
Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du Plan Local d'Urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le Périmètre Délimité des Abords peut être modifié dans les mêmes conditions ».

PROCEDURE D'ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS



PRESENTATION DU TERRITOIRE



La commune de Saint-Pierre-de-Buzet est située dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle Aquitaine. Elle fait partie de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, composé de 28 communes.

Saint-Pierre-de-Buzet, se situe sur la rive gauche de la Garonne, caractérisé par un pays de collines et de coteaux surplombant la plaine. Cette situation propice permet la culture maraichère et la culture de la vigne, élément identitaire de ce territoire. La commune étudiée, présente un ensemble d'habitations très éparées entourées de parcelles agricoles et d'une forêt sur les coteaux, au sud. Le cœur du village très resserré. Il abrite l'église de la commune qui est classée aux monuments historiques. La mairie, les salles communales ainsi que le musée de l'école d'autrefois reposent également dans le village. Quelques habitations et des exploitations agricoles surplombent les alentours et dominent le village.

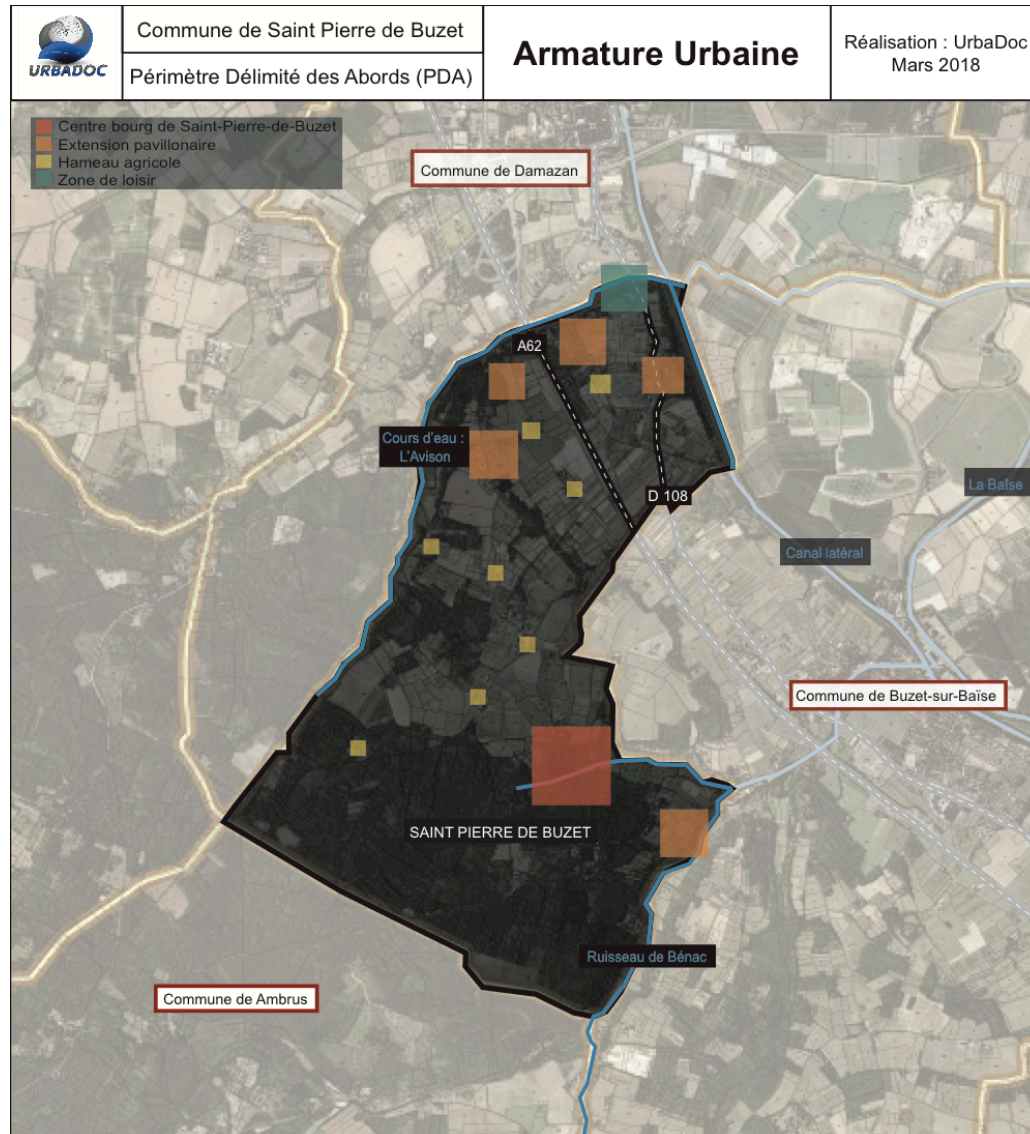
Cette commune s'inscrit dans un territoire faiblement polarisé, influencé par les villes de Marmande et d'Agen. Le territoire est traversé par l'autoroute A 62. La commune voit sa population accroître, profitant de sa position charnière ainsi que d'un prix foncier abordable et d'un cadre de vie agréable. Ainsi, Saint-Pierre-de-Buzet comptait 293 habitants en 2014, soit une augmentation de 3% par rapport à 2009 pour une superficie de 8,5 km². Ce sont tant des actifs que des retraités qui s'installent sur ce territoire, en raison de son cadre de vie, de son attractivité foncière, du développement de zones d'activités tel que celle de Damazan, générant de l'emploi. Ainsi, Saint-Pierre-de-Buzet connaît une augmentation du nombre d'actifs (+3,5), ce qui est plus que la moyenne départementale.

De plus cette commune articulée de part et d'autre de l'autoroute profite d'une situation stratégique, permettant d'être facilement relié à Marmande et Agen, deux pôles d'influence majeure sur ce territoire.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE



Photo d'UrbaDoc – Février 2018



La commune de Saint-Pierre-de-Buzet appartient au territoire des collines de l'arrière Pays marmandais. Cette région offre une succession de collines séparées les unes des autres par des vallées boisées. Le paysage de Saint-Pierre-de-Buzet présente une partie de plaine en partie cultivée due à la proximité avec le Canal Latéral à la Garonne, puis plus au sud des coteaux révélant une multitude de collines boisées.

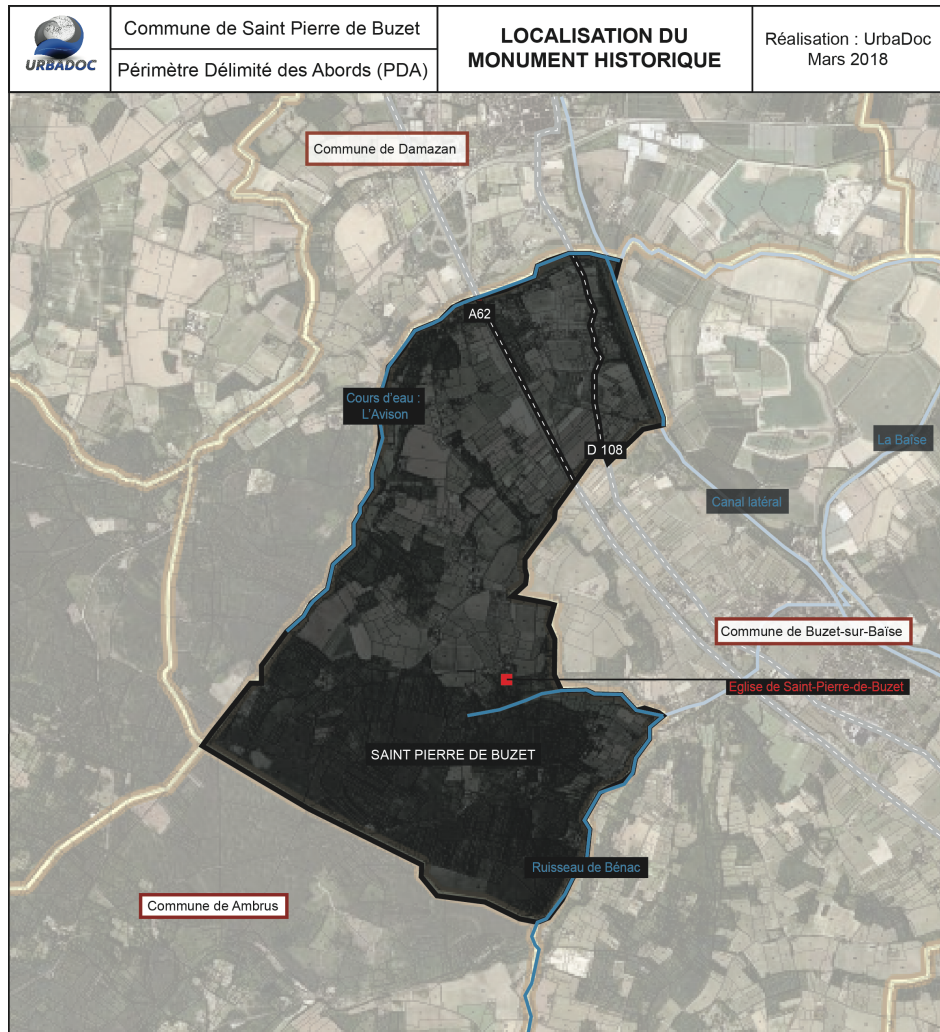
L'ensemble est mis en valeur par les petites routes de crêtes qui offrent de généreuses ouvertures visuelles sur le paysage.

La partie plaine alluviale de la commune abrite un paysage agricole remarquable : de grandes parcelles cultivées profitant d'un sol riche et de la proximité du réseau hydraulique. On y retrouve la présence de la culture céréalière ainsi que de la viticulture, grande valeur ajoutée pour le territoire et dont la plupart est labellisée par l'AOC Buzet.

La répartition spatiale du bâti se traduit par des maisons individuelles, en raison de l'activité agricole, disséminées le long des axes de circulations. Le cœur du village se matérialise par quelques maisons implantées aux abords de l'église. Cet édifice situé en haut de crête surplombe ainsi les vallons environnant.

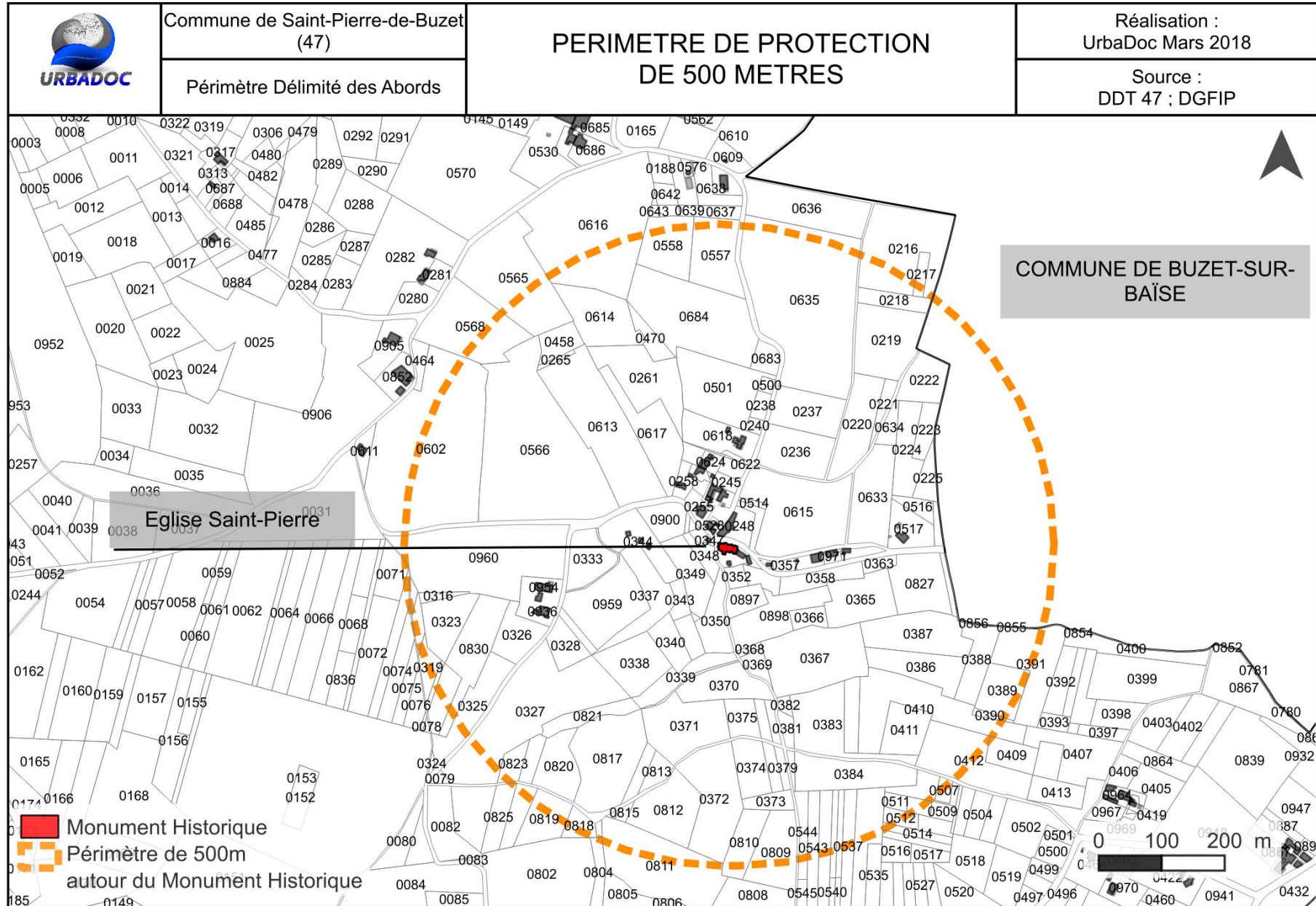
Ces dernières années de nouvelles constructions se sont établies le long des axes reliant à Damazan au nord et proche de Baïse-sur-Buzet à l'est du territoire communal. L'attractivité de ces communes expliquent ces nouvelles constructions.

PRESENTATION DU MONUMENT HISTORIQUE



Photographies :
UrbaDoc – Février 2018

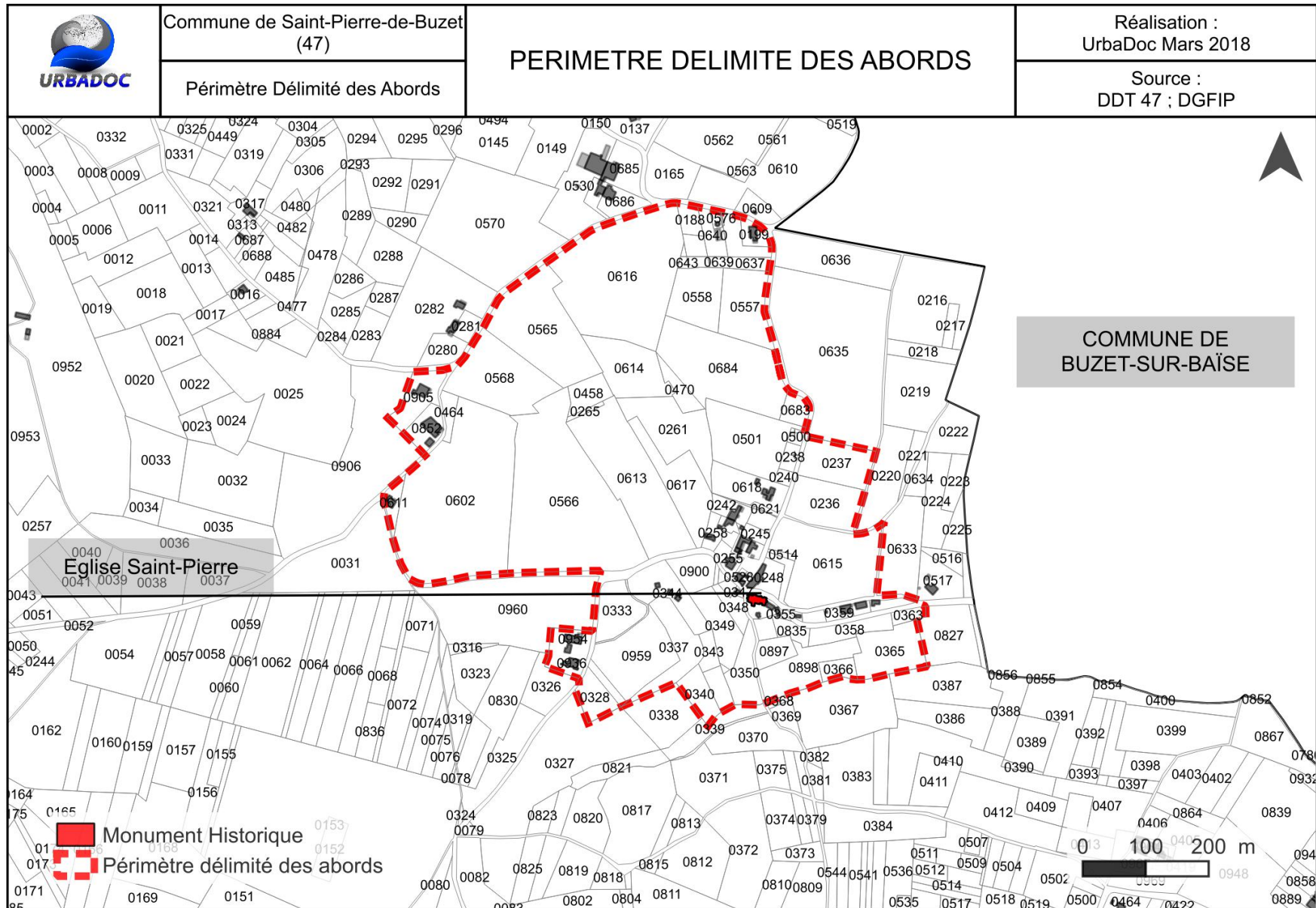


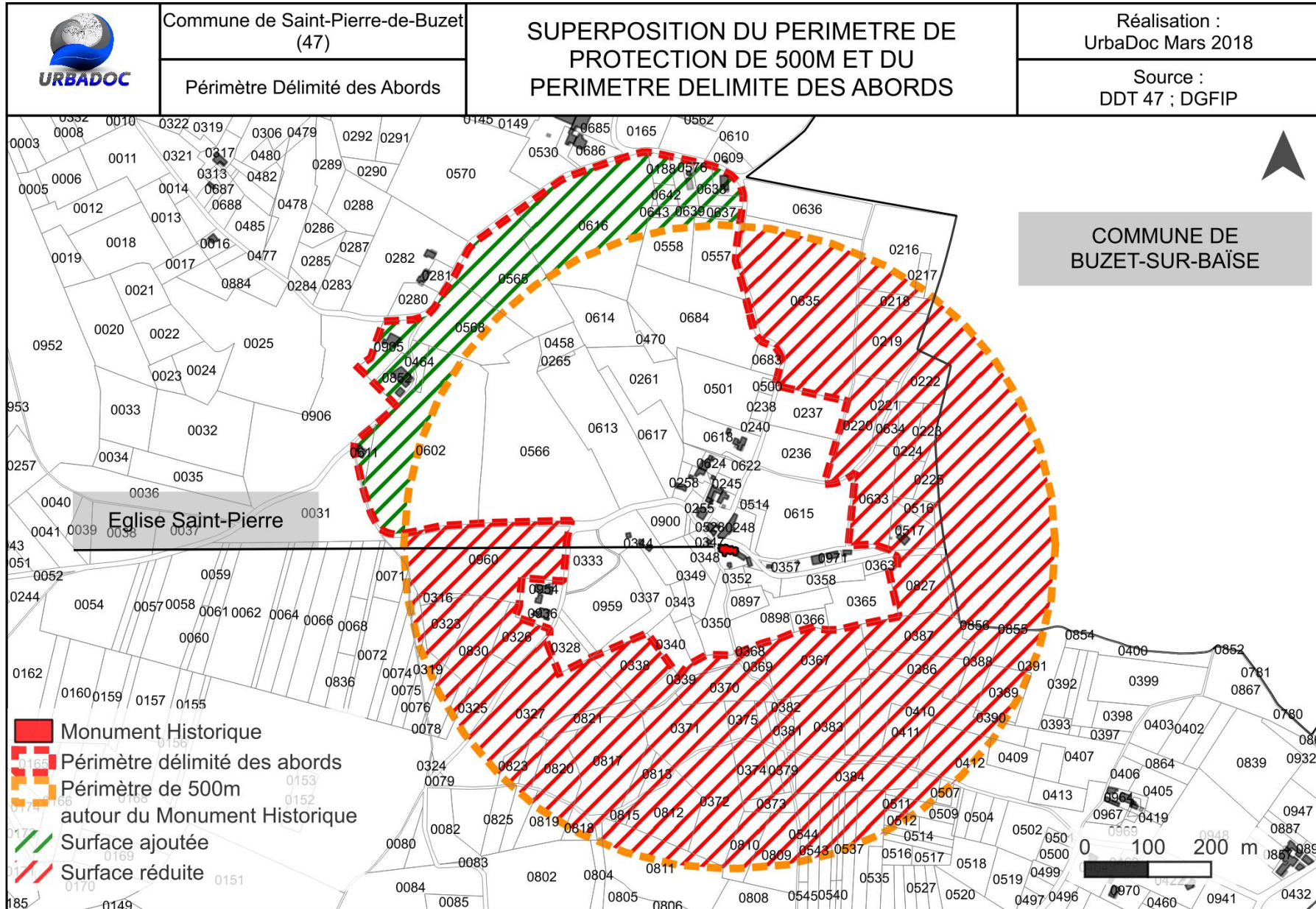


Informations sur l'Eglise Saint-Pierre :

Nom du Monument	Eglise Saint-Pierre
Localisation	Nouvelle Aquitaine, Lot-et-Garonne , Saint-Pierre-de-Buzet
Recensement	Recensement Immeubles Monument Historique (MH)
Propriétaire	Propriété de la commune
Informations complémentaires	L'église datant du XIIème siècle semble avoir fait partie d'un ancien monastère dont certaines traces subsistent encore aujourd'hui. Il s'agit d'une église romane d'élévation assez remarquable. Cet édifice est composé d'un clocher fortifié de forme carrée ainsi que d'un pignon aigue supportant les cloches. On retrouve à l'intérieur des colonnettes à chapiteaux sculptées. Les voûtes ont été refaites, dont celles de la nef, ayant été surbaissées. En dessous du clocher prend place un imposant pilier rond.

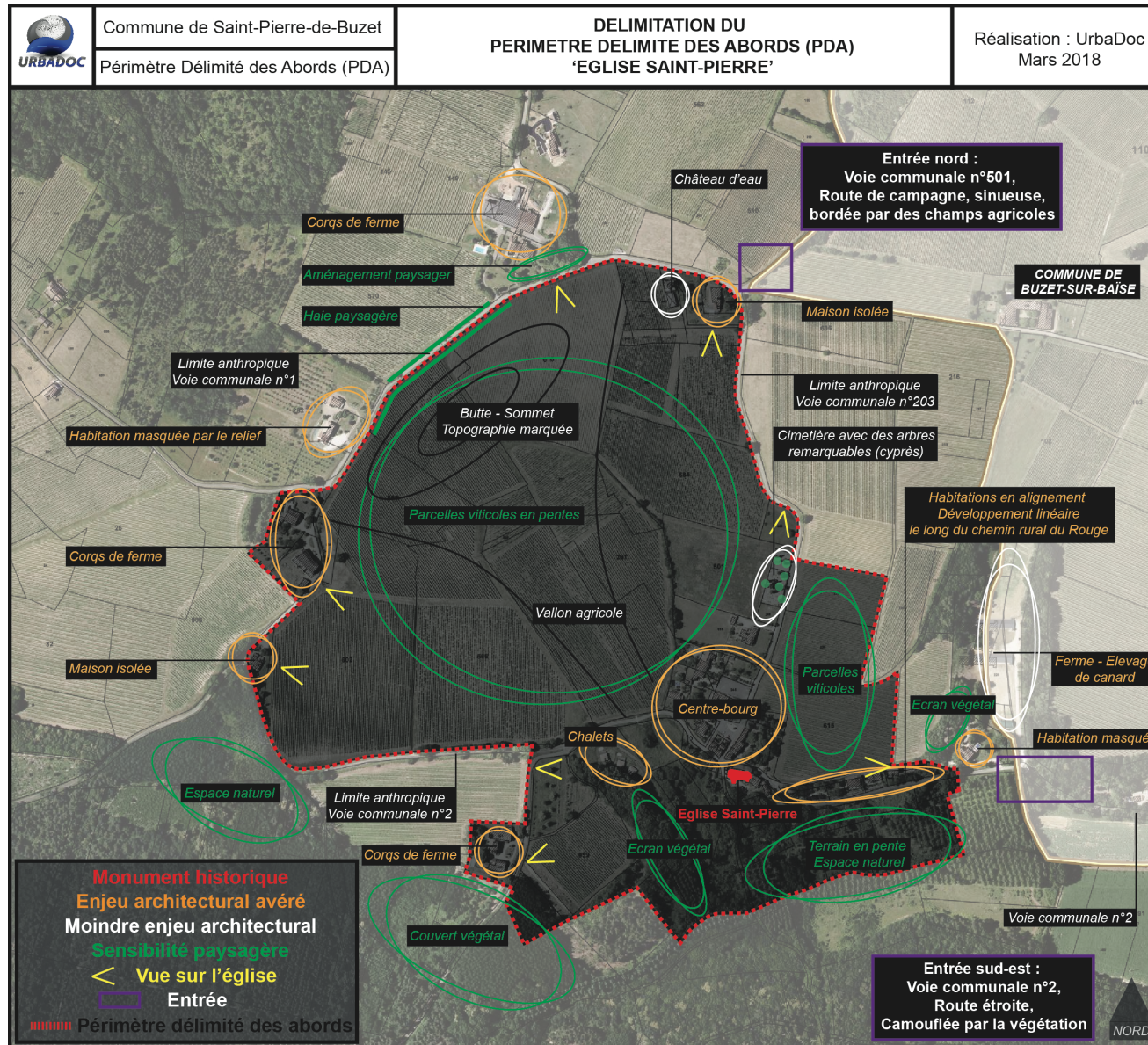
CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS





Eglise Saint-Pierre	
Surface du périmètre de 500 mètres	Surface : 82,6 hectares
Périmètre Délimité des Abords	Surface : 43,07 hectares
Le delta en valeur absolue :	
- Surface ajoutée :	- 9,1 hectares
- Surface réduite:	- 48,7 hectares
<p>Le périmètre de protection de l'église est réduit d'environ de moitié. Il protège essentiellement les abords immédiats et notamment les parcelles viticoles, sur l'entrée Nord du village. Cette différence s'explique également par la suppression des espaces naturels sur la partie sud.</p>	

LA JUSTIFICATION DES LIMITES DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS



Entrée Nord:

Cette entrée permet d'arriver de la commune de Damazan, du lieu-dit de Camelot, à partir de la voie communale n°502. La route est étroite et sinueuse, bordée de parcelles agricoles, ce qui rappelle le caractère de « campagne ». Une maison isolée ainsi qu'un château d'eau y sont implantés en continuité. Cet ensemble possède une vue directe sur l'église Saint-Pierre. Ils sont donc intégrés au périmètre délimité des abords (PDA). Plus à l'ouest, en poursuivant la voie communale n°1, nous retrouvons un corps de ferme caché par un aménagement paysagé. Une haie paysagère borde la voie communale n°1 qui marque la limite Nord du PDA. Dans son prolongement, les habitations présentes sur les parcelles n°281 et n°282 sont masquées par le relief important. C'est pourquoi, elles ne sont pas intégrées au PDA. Plus au sud, un corps de ferme et une maison isolée intègrent le périmètre en raison de leur vue directe sur l'église, surplombant le vallon viticole et le village.



*Le corps de ferme et château d'eau / Haie végétale délimitant le périmètre / Corps de ferme surplombant le vallon viticole
Photos UrbaDoc / Février 2018*

Entrée Sud-Est :

La limite Sud-Est met en avant le caractère naturel et boisé de la commune. En effet, la voie communale n°2 étroite, est camouflée par la végétation. L'entrée sur la commune de Saint-Pierre-de-Buzet est marquée par une exploitation agricole qui rappelle le caractère rural du village. En poursuivant la voie communale n°2, des habitations surplombent la route. Elles se sont développées de manière linéaire et en alignement, le long du chemin rural du Rouge. La façade Nord de ces habitations donnent sur des parcelles viticoles, séparés par une haie paysagère. En longeant ce chemin, l'église apparaît entourée en centre bourg ancien auquel s'accolle une poche d'habitation récente notamment sur la partie Nord.

La partie Nord du village, nous a fait arrivé de Damazan. La voie communale n°203 marque la limite est du PDA. L'entrée est marquée par le cimetière parsemé de cyprès remarquables, dominant en amont de l'église. Cette route de campagne offre une vue plongeante sur l'ensemble du village et ces nouvelles habitations construites à proximité du cimetière.

En descendant vers le village, sur le côté gauche et droit de la voie communale n°203, des parcelles viticoles occupent le territoire. La proximité avec l'édifice religieux et l'enjeu agricole expliquent les raisons de leurs intégrations au PDA.

Enfin, en longeant la voie communale n°2, en direction du Sud-Ouest du village, nous pouvons voir des chalets en bois sur la gauche de la route. Ils ont été construits en contre-bas de la route, afin de favoriser leurs intégrations dans le paysage. Néanmoins, ils présentent une vue directe sur le monument historique.

Au sud-ouest de ces chalets, se trouve un corps de ferme implanté sur une crête. Il bénéficie d'une vue sur l'église Saint-Pierre malgré l'écran végétal présent en contre-bas. C'est pourquoi, son intégration au périmètre PDA est justifiée. La limite sud-ouest du périmètre PDA est matérialisée par la voie communale n°2. Elle marque une limite anthropique.



*Alignement d'habitation le long du chemin du Rouge / Pente végétalisée en bordure de la voie communale n°2 / Entrée Nord du village avec les cyprès du cimetière en arrière plan / Chalets ayant une vue sur l'église Saint-Pierre
Photos UrbaDoc / Février 2018*

PROPOSITION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

