



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-MAGUELONE**



**PÉRIMÈTRE DELIMITÉ DES ABORDS
DE L'ÉGLISE SAINT-ETIENNE
(PDA)**

CLASSEE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Liste de 1840

ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L621-30 ET L621-31 DU CODE DU PATRIMOINE
PAR L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'HERAULT

FAIT A Montpellier LE 14/04/2022

NOTE JUSTIFICATIVE

1. DEFINITION SOMMAIRE D'UN PDA AVEC RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Cadre Juridique

Références :

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (article 40)
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Code du patrimoine, articles L621-30 et L621-31 (servitude des abords des monuments historiques)
- Code de l'urbanisme, article L.126-1 (tracé du périmètre annexé au PLU),
- Code de l'environnement, chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (enquête publique) articles R123-6 à R123-23 du Code de l'Environnement
- Décret 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables
(voir chapitre 5. ANNEXES)

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords de monument historique.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine institue un périmètre délimité des abords, 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 accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du document d'urbanisme, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Le tracé du périmètre approuvé est ensuite annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L.126.1 du code de l'urbanisme.

A l'extérieur du périmètre délimité des abords, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre délimité des abords, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

Les modalités d'instruction des autorisations de travaux sont modifiées : le critère de (co)visibilité ne s'applique pas. Tous les travaux sur un immeuble protégé au titre des périmètres délimités des abords sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Le périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

La présente note justificative s'attache à décrire le monument historique et analyse ses abords. A partir de ces éléments, elle argumente et justifie les limites du nouveau périmètre délimité des abords.

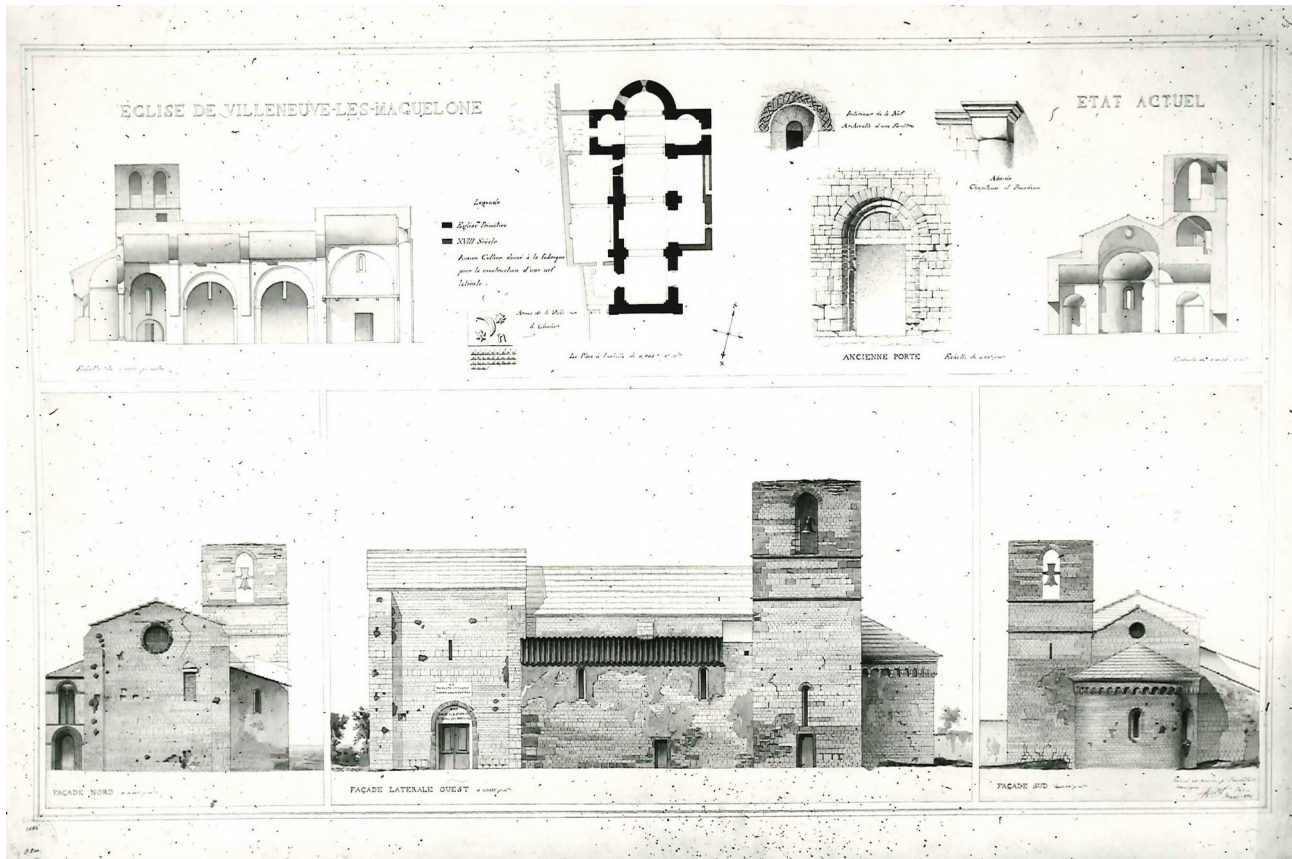
2. ANALYSE DU CONTEXTE

Le village, aujourd'hui soumis à l'influence de Montpellier et à forte pression urbaine, constituait au Moyen Âge l'unique accès par le pont franchissant les étangs, à l'île et à l'évêché de Maguelone.

2.1 DESCRIPTION DU MONUMENT PROTEGE (sources, dossier de protection au titre des monuments historiques, DRAC)

L'église Saint-Etienne est une grande église romane dont les origines remontent à la fin du XIe et du XIIe siècles. Cette église primitive, entièrement voûtée en berceau, présente un plan en croix latine comparable à celui de la cathédrale. Agrandie au XVIIe siècle par l'adjonction de chapelles latérales voûtées d'arêtes, elle voit son entrée déplacée du nord au sud vers la place actuelle qui lui fait face.

Son abside et son clocher, caractérisés par des bandes lombardes et des cordons en « dents d'engrenage » sont une des figures imposées de ce grand art roman méditerranéen, qui s'étend de la Lombardie à la Catalogne.



Architecte

Nodet

2.2 ANALYSE DE SON ENVIRONNEMENT (sources : Atlas des paysages, DREAL)

Villeneuve-les-Maguelone est en prise direct avec son littoral qui constitue un paysage plus protégé et intimiste que celui déroulé plus à l'est, de Palavas au Grau-du Roi, et forme l'un des paysages littoraux les plus originaux et remarquables du littoral Languedocien.

Souhaitée par les aménageurs de la Mission Racine, cette vaste coupure d'urbanisation offre de précieux espaces de respiration à caractère naturel entre les deux pôles d'accueil touristique de masse de Palavas et de Frontignan. L'île de Maguelone et la plage de Villeneuve-les-Maguelone forment cette précieuse et miraculeuse parenthèse.

2.2.1 Abords Immédiats

Édifiée aux limites fortifiées du bourg médiéval, l'église Saint-Etienne est l'interface monumentale et historique entre le grand paysage des étangs et le centre urbain dense, dont il est aujourd'hui connu les tracés des enceintes médiévales qui s'y sont succédées, les extensions de type vigneron qui s'y sont mises en place au XIXe siècle et dont chacun reconnaît la valeur patrimoniale.

La densité importante du bourg rend quasi unique la place qui fait face au monument, dont on regrette l'alignement de véhicules stationnés le long de sa façade latérale, mais dont il est possible de prévoir la requalification.

La situation centrale de l'église fait que l'on perçoit, en en faisant le tour, l'ensemble des ambiances caractérisant Villeneuve-les-Maguelone : d'un ensemble remarquable de pignons et de nefs de caves du XIXe siècle (photo 4), à une petite zone économique en bordure des terres agricoles, à une extension urbaine récente, le tout constituant la limite urbaine visible depuis le chemin de l'Arnel.

2.2.2 Vues distantes

Bien calé au pied des pentes du massif de la Gardiole, protégé de la tramontane, le bourg de Villeneuve-les-Maguelone regarde les étendues lumineuses et sereines des étangs et de la mer.

L'église y représente un amer, à l'instar de la mairie et du château d'eau. Le clocher est visible largement au-delà du rayon de 500 mètres, du côté des étangs. Inversement, peu ou pas de covisibilité significative sont à signaler depuis les extensions urbaines récentes au nord du centre ancien.

2.2.3 Berges des étangs

L'église Saint-Etienne fait partie du large panorama à 360° que l'on a depuis la cathédrale de Maguelone par-delà le miroir d'eaux que constituent les étangs, en particulier l'étang des Moures et l'étang de l'Arnel d'un côté et de l'autre du chemin du Pilou. Cette situation commune aux deux monuments historiques – église Saint-Etienne et ancienne cathédrale de Maguelone - situés entre ciel et terre, au milieu de plusieurs horizons, crée un lien fort et direct d'autant que le vis à vis est quasi constant depuis les chemins de l'Arnel, de la Capouillère, du Pilou ou de la carrière Pelerine, magnifié par les vignes palissées, les prairies, bouquets de frênes et arbres champêtres qui apportent beaucoup de qualités picturales aux paysages.

Ce paysage à la fois agricole et lagunaire est mouvant et miroitant au fur et à mesure des avancées ou reculs des eaux. En bords d'étangs, des prés salés méditerranéens, des fourrés halophytes et salicornes arbustives se mêlent aux haies pastorales principalement constituées de tamaris le long d'anciens chemins agricoles ou le long de roubines.



Source : Dossier documentaire en préfiguration du futur site classé, © Chloé CAMEROLA, élève paysagiste stagiaire à la DREAL

2.3 PHOTOS LEGENDEES



Vue générale depuis le boulevard du chapitre



Vue générale depuis la place – Le dégagement des stationnements le long du monument
participerait à sa mise en valeur.



Covisibilité depuis les extensions urbaines récentes



Abords immédiats de l'église – Les grandes nefs et les pignons des caves créent un ensemble remarquable à préserver.



Amer dans un grand paysage, du côté des étangs



Covisibilité depuis le chemin de l'Arnel avec le mont Saint Baudile du massif de la Gardiole en fond de scène et un premier plan agricole de vignes palissées



... depuis lequel on perçoit l'île de Maguelone.



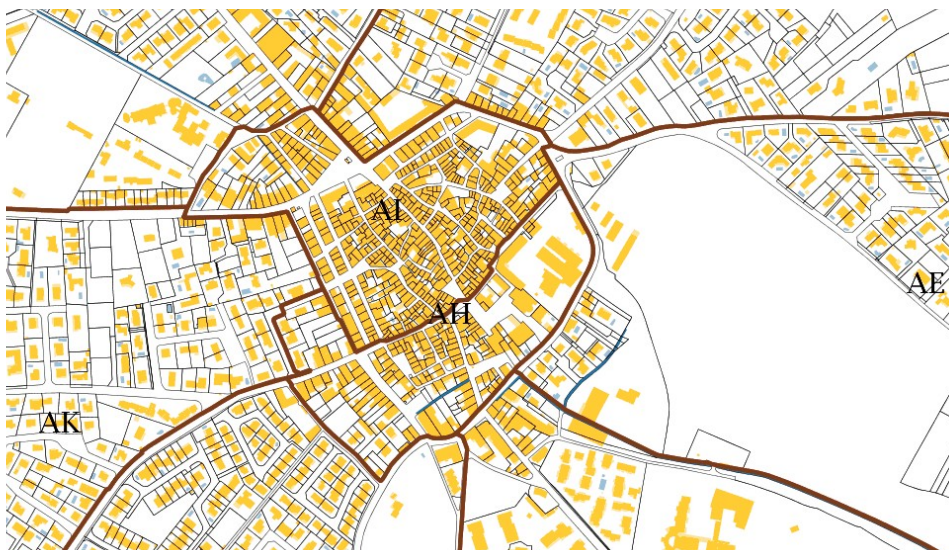
Zoom sur la Cathédrale depuis le chemin de l'Arnel

2.4 CADASTRE

2.4.1 Cadastre Napoléonien



2.4.2 Cadastre actuel



3. PROPOSITION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

3.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le périmètre délimité des abords concorde approximativement pour la partie urbanisée avec la zone UA du PLU à laquelle sont ôtées plusieurs constructions récentes sans cohérence architecturale avec les caractères du centre ancien ou hors trame urbaine.

Y est en revanche ajouté un secteur de part et d'autre de l'avenue de Palavas sur lequel l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être opportun, et permettant dans une logique de périmètre de raccorder le centre ancien à la grande ouverture visuelle, plaine agricole ou espaces naturels reliant l'église de Saint-Etienne et l'ancienne cathédrale de Maguelone en vis-à-vis.

Le périmètre est étiré jusqu'aux berges des étangs correspondant à la limite de l'ancienne zone de protection de la Cathédrale de Maguelone, dont il est prévu la transformation en site classé.

La limite Est inclut la première bande de maison bordant le chemin de l'Arnel.

La limite Ouest s'appuie sur un ancien chemin agricole, le chemin du mas neuf.

3.2 ESPACES PRIS EN COMPTE (cf *Plan de Repérage des Photos et des Points de vue remarquables*)

Au delà de la zone UA, le périmètre de protection modifié contient notamment :



- une partie de l'avenue de Palavas



angle de l'avenue de Palavas et de l'avenue de Mireval



- aux carrefours ou dans les virages, des édifices qui sont des marqueurs et des architectures repères comme autant de « verrous » urbains définissant la bonne échelle des interventions futures.



-les bords de l'étang des Mourres, © ESKIS 2021 – Diagnostic paysager pour l'aménagement du chemin du Pilou

4. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR

Il semble urgent de définir les limites et les justifications du futur site classé en substitution de la zone de protection de la Cathédrale de Maguelone, instaurée par décret en 1964, mais juridiquement fragilisée par son omission dans la loi CAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Il est opportun, à l'occasion de l'instauration du périmètre délimité des abords, de rappeler les enjeux de Villeneuve-les-Maguelone comme lieu d'accueil rétro-littoral à conforter à travers les grandes orientations suivantes :

- requalification des espaces publics du centre ancien
- requalification des franges urbaines (visibles depuis les étangs)
- diversification et mise en valeur de nouveaux itinéraires de découverte du territoire donnant à voir et à comprendre le paysage agricole et lagunaire des étangs
- aménagement de cheminements doux

5. ANNEXES

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

Livre VI : Monuments Historiques, sites et espaces protégés.

Titre II : Monuments Historiques.

Chapitre 1er : Immeubles.

Section 4 : « Abords »

Art. L. 621-30. – I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

« La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. « II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. « En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. « La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. « La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2. « Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

« 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 1er du code de l'environnement. « Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.