

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES  
COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENCE  
PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

**NOTE AFFÉRENTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE PERIMETRE DES  
ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES**

*Etablie au titre de l'article article R.123-8 du Code de l'Environnement*

**Objet de l'enquête :** Périmètre Délimité des Abords

**Coordonnées du maître d'ouvrage :**

Le Périmètre Délimité des Abords est défini concomitamment à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence, ce qui permet une enquête publique unique sur les deux objets.

La commune de Saint-Paul-de-Vence est maître d'ouvrage pour cette enquête :

Mairie de Saint-Paul-de-Vence  
Place de la Mairie  
06 570 Saint-Paul-de-Vence

Le PDA est été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État :

Direction régionale des affaires culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes  
Villa Césarie  
41 avenue Thiers  
06 000 Nice

**Caractéristiques principales du Périmètre Délimité des Abords et des choix retenus :**

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ». L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments

de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci. Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur. Dès lors 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. La révision du Plan Local d'Urbanisme est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Le projet de périmètres délimités des abords (PDA) est étudié en lien avec la commune concernée et en articulation avec leurs enjeux de développement. Ils sont intégrés au document d'urbanisme à venir suite à une enquête publique unique (Art. 621-31 du Code du patrimoine).

Le document joint à la présente note présente et motive la délimitation du périmètre des abords des monuments historiques précités.

Il contient :

- une description du monument historique protégé- la description de ses abords- le plan généré à partir de rayons de 500m autour des monuments historiques ;
- la proposition de périmètre délimité des abords- la justification du périmètre délimité des abords.

La commune recense 7 édifices protégés au titre des monuments historiques, dont trois monuments classés et quatre inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des MH ; il s'agit de :

- L'Église paroissiale de la Conversion de Saint-Paul, située rue Saint-Esprit – arrêté de classement du 2 septembre 1921,
- La Tour du XIIème siècle servant de Mairie – arrêté de classement du 23 septembre 1922,
- Les remparts et le cimetière avoisinant, situés Porte de Nice – arrêté de classement du 20 février 1945,
- La Porte de Vence et la Tour voisine, situés grand'Rue – arrêté d'inscription du 15 mai 1926,
- La Fontaine Publique – arrêté d'inscription du 4 octobre 1932,
- L'Arceau avec la fenêtre du XVème siècle, dit « le Pontis » – arrêté d'inscription du 21 octobre 1932,
- La Chapelle Notre-Dame de la Gardette ou Saint-Georges (décor intérieur), située chemin du Passe-Prest – arrêté d'inscription du 10 juin 1993.

Le vieux village sur son socle de fortifications est édifié en position défensive sur un point « belvédère ». Ses abords constitués de glacis (dénomination locale : sous-barri) descendant jusqu'au fond des deux vallons qui les délimitent, des versants qui lui font face jusqu'aux lignes de crête à l'est et à l'ouest, et de la colline de la Gardette au nord, forment un écrin protégé au titre du site inscrit du vieux village, doublé du site inscrit de la bande littorale de Nice à Théoule.

Du point de vue administratif, ces deux protections relèvent de l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France exposant l'autorité administrative à une décision non liée directement à l'avis de l'A.B.F.

L'avis au titre des abords desdits monuments reste la meilleure protection, à la condition d'une covisibilité du projet avec le ou les monuments, qui n'est pas systématiquement démontrée.

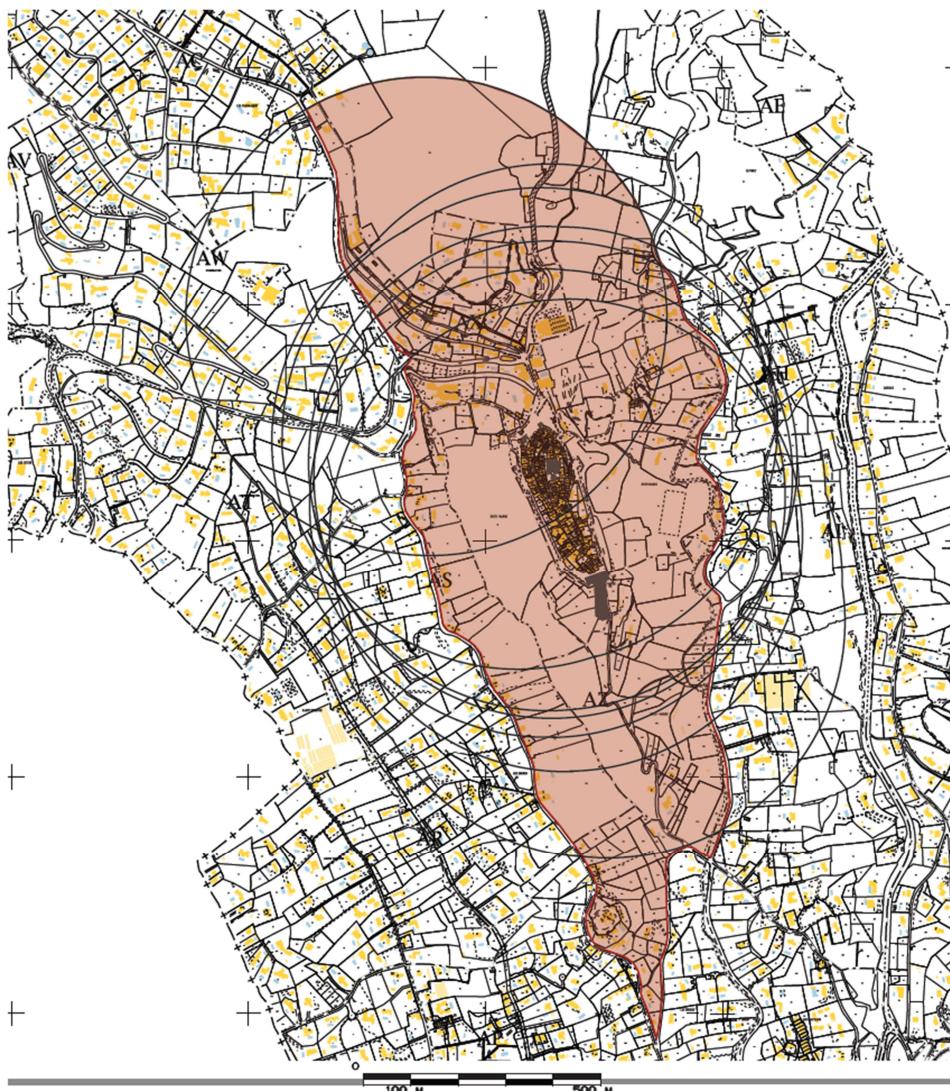
La mise en valeur du patrimoine architectural impose que le projet de développement communal garantisse la pérennité du grand cadre paysager et environnemental, pour cela, il conviendra de :

- Préserver les spécificités architecturales, urbaines et paysagères de la commune, notamment en marquant le contraste entre la minéralité du village fortifié et l'image végétale des quartiers périphériques de villas noyées dans la verdure des collines,
- Préserver la culture de la vigne sur les coteaux ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques,

- Préserver le patrimoine rural, architectural et paysager constitué de canaux d'irrigation, de murets en pierres sèches, de bassins et de l'ancien moulin.

Par ailleurs, la mise en valeur du vieux village est l'action forte et dominante autour de laquelle doivent se cristalliser les efforts à produire sur les abords constitués des glacis et des fonds de vallons ; ainsi outre la préservation du patrimoine urbain et militaire du village, l'attention devra se focaliser sur les points suivants portant sur le vieux village d'une part et sur les abords immédiats d'autre part :

- Conserver et mettre en valeur la qualité architecturale et patrimoniale du vieux village (son bâti, son socle chemisé de fortifications),
- Mettre en valeur les espaces publics, leur qualité étant un élément majeur du cadre de vie,
- Apporter une réponse à la question de l'accès au vieux village et du stationnement automobile, dont les infrastructures pénalisent la qualité paysagère aux abords du village,
- Retrouver le socle agricole du village pour être une vitrine paysagère, notamment en maintenant l'interdiction de toute nouvelle construction sur le glacis et au fond des vallons, et en protégeant les espaces agricoles, notamment les 2 hectares de vignes plantées sur le socle du village (avec possibilité d'extension aux Espinets...).



Proposition de Périmètre Délimité des Abords des monuments de Saint-Paul-de-Vence (≈ 105,25 ha)  
superposé aux anciens périmètres de protection, dit "des 500 m" (≈ 164 ha)

## **Les principales raisons pour lesquelles les projets ont été retenus notamment du point de vue de l'environnement**

La nouvelle délimitation des abords doit permettre de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs participant pleinement à l'environnement architectural, urbain et paysager des monuments historiques ou susceptible de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

La délimitation du PDA n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement.

Elle constitue toutefois une protection se traduisant par une servitude d'utilité publique (AC1: servitude de protection de monument historique), créée en cohérence avec le PLU révisé de Saint-Paul-de-Vence et qui sera annexée à ce dernier.

Ainsi, au sein des périmètres délimités des abords toutes les interventions sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement du monument historique
- à la conservation du monument historique
- à la mise en valeur du monument historique.

Le PDA a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments et le nouveau périmètre est donc défini en cohérence avec les enjeux de conservation ou de mise en valeur des monuments saint-paulois d'un point de vue urbain et paysager.