FRANCE - DORDOGNE - PERIGORD

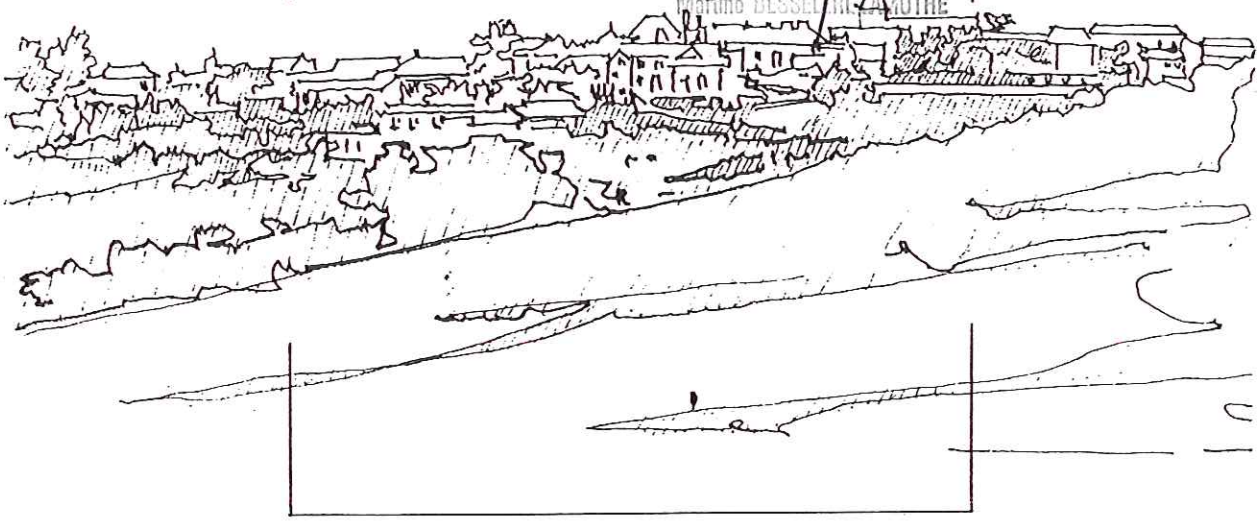
MONPAZIER

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du 06 NOV. 1995

Bordeaux

Pour le Préfet,
Le Chef de Bureau délégué,

Martine BESSEL-REGAMOTHE



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

I - RAPPORT DE PRESENTATION

1 - Objectifs de l'étude page 2

2 - L'analyse du site page 3

3 - L'entrée nord de la bastide page 23

4 - La Z.P.P.A.U.P de Monpazier page 27

1 - Objectifs de l'étude

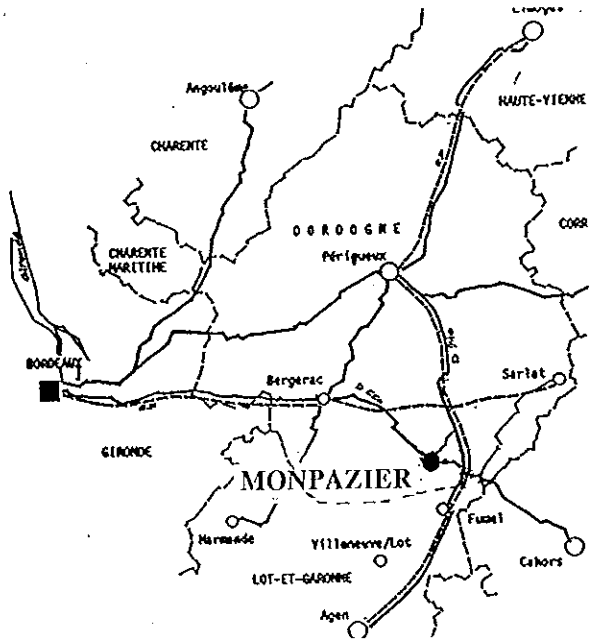
L'étude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Monpazier a pour objet de :

- Sauvegarder les qualités du paysage naturel de la commune, complément indissociable de son patrimoine architectural et urbain, en le faisant reconnaître et apprécier. Aider à la prise de conscience du fait que l'environnement qui nous entoure est fragile et que les atteintes qui lui sont portées sont irréversibles.
- Constituer un outil de gestion urbaine capable de faciliter une mise en valeur du faubourg qui marque "l'entrée nord" de la bastide.
- Dynamiser la vie locale en lui donnant, par cette mise en valeur de son patrimoine, un rayonnement et une capacité d'attraction.

Cette étude s'inscrit de plus dans une réflexion plus large menée
- d'une part dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la bastide intra-muros dont le patrimoine est exceptionnel;
- d'autre part dans l'étude du Grand site médiéval de
la bastide de Monpazier
du château de Biron
et de la collégiale de Capdrot.

Dans ce sens, la Z.P.P.A.U.P a pour objet non seulement de mettre en valeur le patrimoine de la commune, mais aussi celui d'un des pôles les plus marquants de l'histoire et du paysage de ce Grand site.

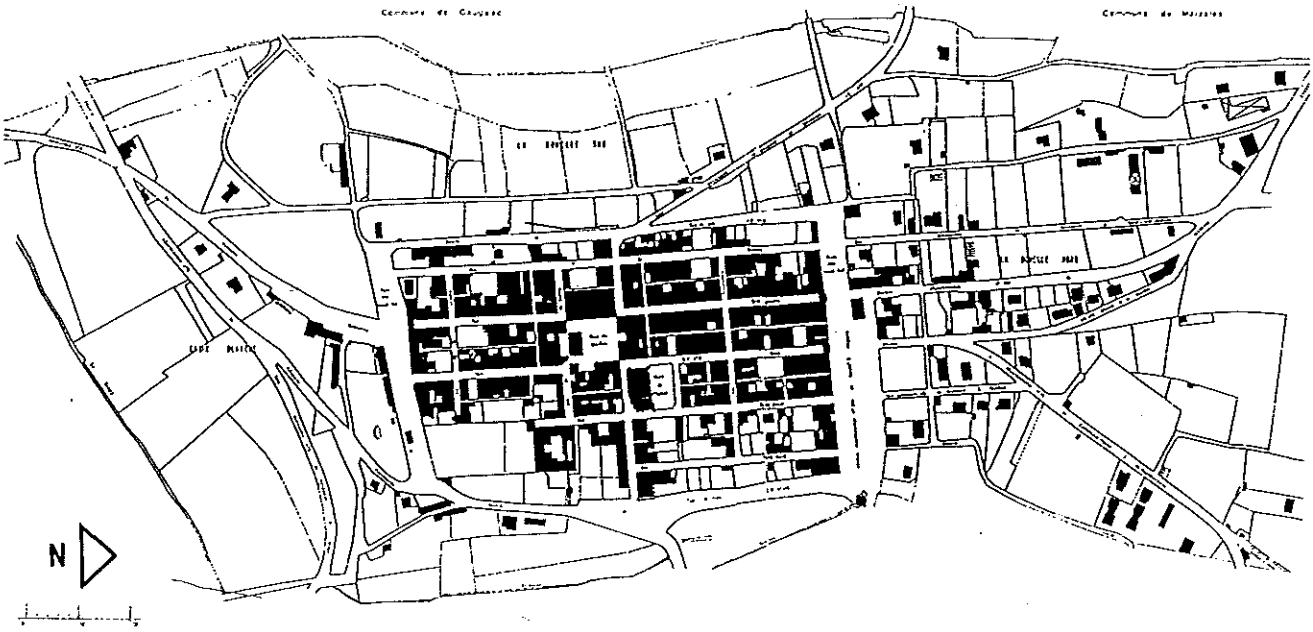
2 - Analyse du site



Monpazier en Dordogne

Monpazier est située aux confins sud-est de la Dordogne, sur le bassin versant nord du Dropt. Affluent de la Garonne, le Dropt marque la limite entre deux paysages, celui des plateaux périgourdins du Pays-aux-Bois et celui plus ouvert des collines du Lot-et-Garonne.

Monpazier jouxte les communes de Marsalès, Capdrot et Gaugeac qui forment, avec la bastide. un ensemble architectural et paysager aujourd'hui encore particulièrement préservé.



Le territoire communal

La commune a une superficie de 53 ha.
Chef-lieu du canton, Monpazier regroupe sur ce territoire très exigu une population agglomérée à 100%. Dans ce contexte, le cadre de vie communal est très différent de celui des communes voisines dont les habitants se dispersent dans de nombreux hameaux.
La commune est desservie principalement par deux voies départementales :
- La D 2 qui traverse Monpazier du nord au sud, en direction du château de Biron et de la bastide de Villeréal.
- La D 660 qui relie, d'est en ouest, les bastides de Beaumont, Monpazier et de Villefranche-du-Périgord.

Vue aérienne de la bastide - Photo prise depuis le front sud, vers les faubourgs situés au delà du foirail nord. De part et d'autre de la ville, les thalwegs sont restés très naturels et la lecture de la limite de "l'urbain" est toujours claire.

Cadre de vie

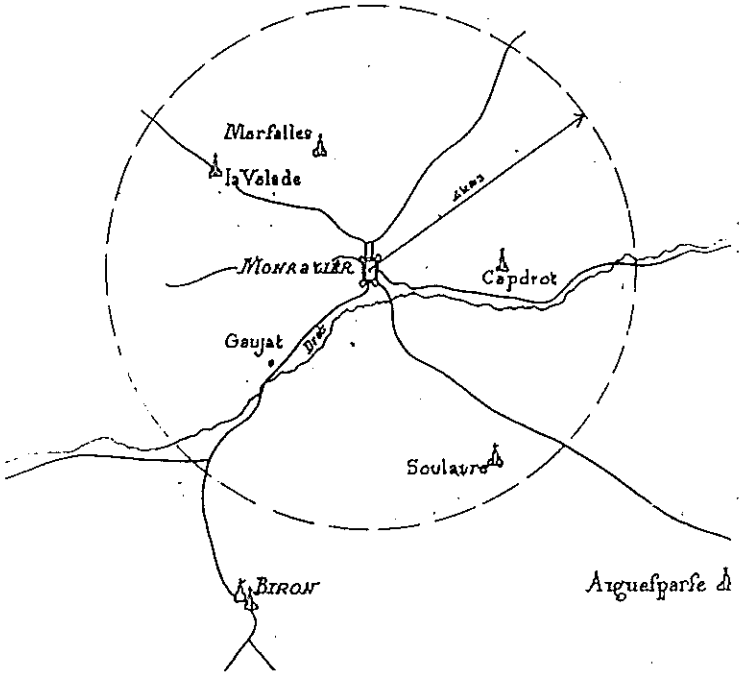
Monpazier compte une population de 534 habitants qui représente 25% environ de la population totale du canton. Avec une densité de 10 habitants/ha cette commune est la plus dense du canton.
Son cadre de vie est principalement caractérisé par :
- un habitat regroupé à l'intérieur, ou à proximité immédiate, de l'intra-muros de la bastide médiévale;
- une population active dont 96% a un caractère non agricole. Sans territoire agricole, Monpazier a du en effet développer des activités de services ou à caractère commercial ou artisanal.

La population de Monpazier très à l'étroit sur son territoire est restée très stable entre 1982 et 1990. le développement communal s'étant opéré principalement sur les communes voisines de Marsalès et de Capdrot. Monpazier a choisi en particulier de réaliser, faute de place, une maison de retraite à Capdrot et un complexe sportif important à Marsalès.
Plus récemment un lotissement a été aménagé dans le faubourg nord de la bastide.

	Monpazier	Le canton
Population 1990	534 hab	2182 hab
- variation 82/90	+ 0,19%	+ 3,86%
- densité	10,08 hab/ha	0,15 hab/ha
Logements 1990	359	1169
- Rés. principales	66%	69%
- Rés. secondaires	19%	20%
- Log. vacants	15%	11%
Nombre d'actifs	240	812
- non agricoles	239	452

Plus de la moitié des entreprises artisanales et commerciales du canton sont implantées à Monpazier. La bastide est aussi une ville de foires et de marchés. Pour renforcer ses activités il est souhaitable que Monpazier développe aussi les potentialités touristiques qu'offre le site de la bastide.
Aujourd'hui 3 hôtels, dont un hôtel *** de 13 chambres, et de nombreux restaurants constituent un point de départ pour l'animation touristique de la commune.
La vie de la bastide, est animée aussi par les nombreux équipements qui animent le chef-lieu du canton : P.T.T, perception, gendarmerie, centre de secours, école ... tous implantés dan le faubourg nord de la bastide.

Bien que la population de Monpazier n'exerce pas d'activité agricole, les agriculteurs sont toujours venus nombreux à Monpazier et la vie de la bastide a toujours été étroitement liée à celle des campagnes qui l'entourent. Elle est donc à la fois très fragilisée par les mutations que connaît aujourd'hui le monde agricole, et soucieuse de conserver cet équilibre entre "ville et campagne" hérité du passé. très caractéristique du "paysage de la bastide" et si nécessaire à l'harmonie d'un "pays" rural.



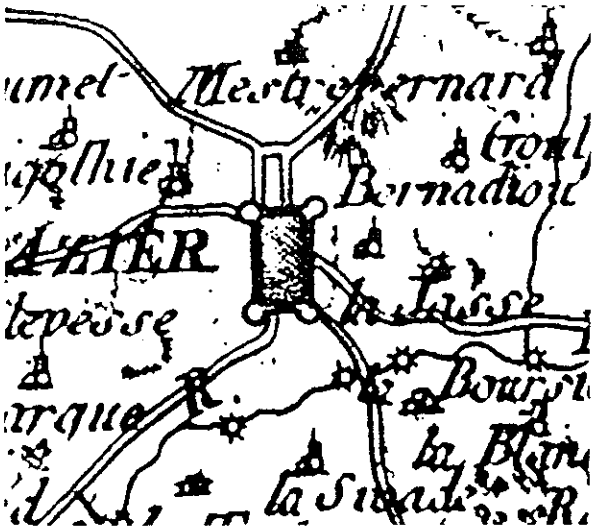
N

Le territoire de la bastide

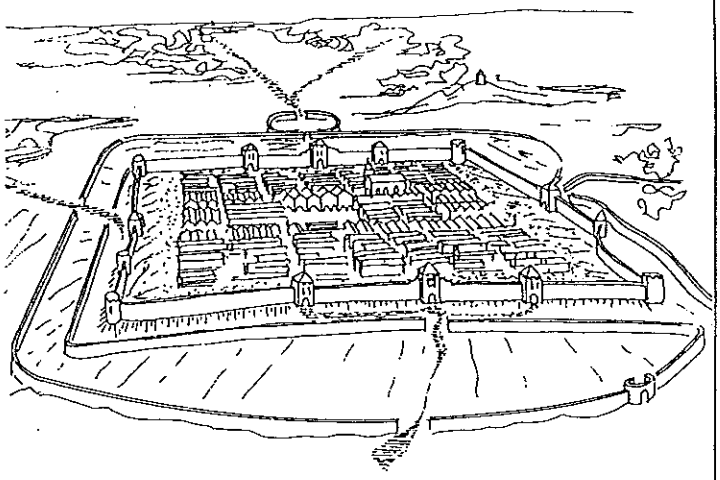
1284 - Accord de paréage. Le seigneur de Biron cède l'emprise nécessaire à la construction de la bastide
1285-86 - Le "détroit" couvre un territoire d'environ 4 kilomètres autour de Monpazier
1484 - Le territoire est étendu jusqu'à Rampieux et Aigueparse

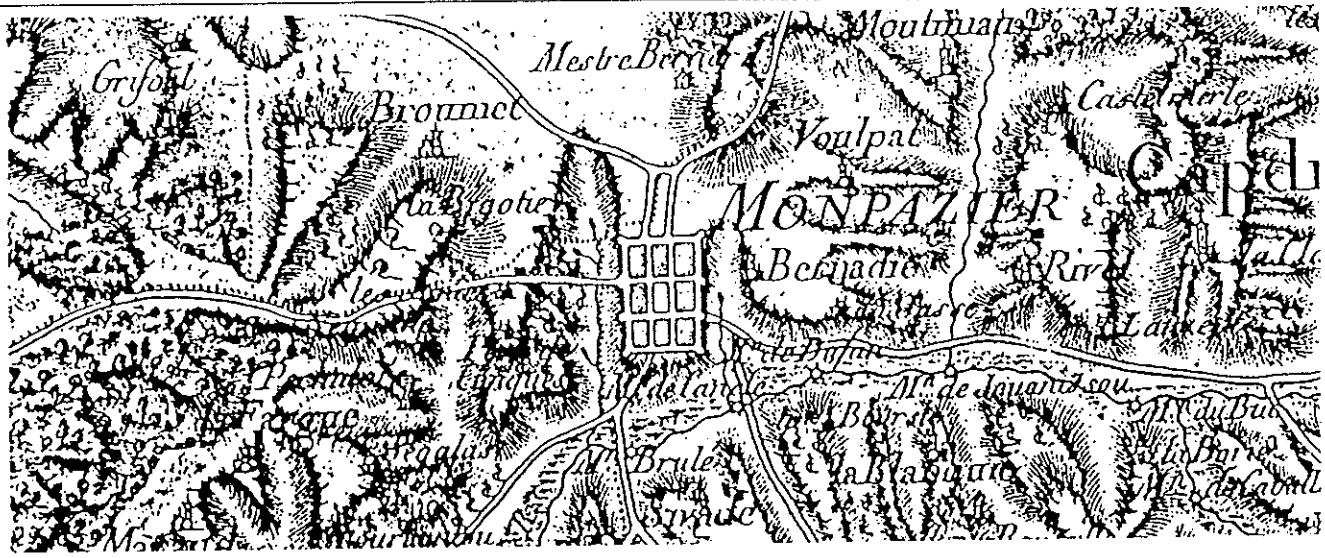
D'après E. Lemasson, Recherche sur les églises en Périgord, Bordeaux III

La "ville close" de Monpazier
Extrait de la carte de Cassini - 1783/1785



Essai de reconstitution de la bastide médiévale
D'après E. Cérou, Cahiers du Groupe archéologique de Monpazier





Extrait de la carte de Belleyme - 1785
Si le dessin de la limite est rigoureux, la trame viaire est par contre dessinée avec liberté. Il semble que seules soient notées les voies principales qui encadrent la place centrale.On remarquera les 5 portes qui marquent les entrées de la ville et le dessin en chicane des accès est et ouest..

Monpazier dessinée en 1885 par H. Brugière

De l'histoire de Monpazier connue depuis sa fondation en 1284, nous retiendrons ici les faits marquant plus particulièrement la mémoire de son paysage.
L'histoire de la ville est présentée de manière plus approfondie dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la bastide auquel on voudra bien se reporter pour compléter l'information donnée dans ce dossier.

Origine connue de Monpazier citée dans l'état des communes du Périgord établi en 1885 par H. Brugière
- Montis-pazerii (Rolles gascons 1272-1307)

Les bastides en Aquitaine

Le développement du mouvement des bastides dans la région aquitaine est lié en dehors d'une expansion démographique générale, à la convergence de plusieurs faits tels que la présence de terres incultes et de puissants pouvoirs -seigneurs et ordres terriens- susceptibles d'en entreprendre le défrichement.
A la nécessité aussi pour les rois de France et d'Angleterre de jalonner des territoires situés aux confins de leurs royaumes et qu'ils veulent tous les deux s'approprier.

Ainsi de 1246 à 1368 la fondation de plus de cent bastides fut entreprise dans le sud-ouest aquitain. Un tiers environ d'entre elles périclitera, tandis que beaucoup serviront d'ancrage à une armature urbaine régionale aujourd'hui encore vivante.
Après la fondation de Bruges-en-Béarn, le mouvement dévitalisé par la Guerre de Cent Ans (1339), puis par la peste (1348), s'éteignit définitivement.

La vallée du Dropt

En fait, il n'y a pas véritablement de "frontières" à garder entre les administrations royales françaises ou anglaises, mais des "fronts" à tenir et qu'il faut jalonner. Il en est ainsi du front de l'Agenais qui s'inscrit très largement entre Dordogne et Garonne, avec une "zone de contact" plus sensible dans le secteur de la vallée du Dropt (ou Drot), rivière le long de laquelle Anglais et Français fondèrent de 1256 à 1285 une vingtaine de bastides.

Le long de ce petit affluent de la Garonne dans la vallée duquel Monpazier sera fondée, les bastides cherchent à exploiter au mieux les qualités stratégiques des complications qui se produisent sur le cours de la rivière : méandres divagant et bras morts à Villeréal, zone de confluence à Castillonnès, méandre exagéré à Eymet, pédoncule rocheux ou éperon dominant le Dropt à Monségur ou à Monpazier.

Dans ce duel mené à coup de villes entre Plantagenêts et Capétiens, le long du Dropt, les Français "tirèrent les premiers" avec les créations de Sainte-Gemme (1256-70), Castillonnès (1260), Villefranche-du-Périgord (1261), Villeréal (1267), Eymet (1270). A partir de 1265, les Anglais ripostent avec les fondations de Puygilhem, Monségur (1263-64), Molières (1268), Beaumont-du-Périgord (1272), Sauveterre-de-Guyenne(1281), Miramont (1285) etc...

Fondation de Monpazier

Le 7 Janvier 1284 enfin, Jean de Grailly, sénéchal du roi d'Angleterre Edouard Ier Plantagenêt, duc d'Aquitaine, signe, avec Pierre de Gontaut, seigneur de Biron, qui cédait le terrain nécessaire à la construction de la ville, un contrat de paréage pour la fondation de la bastide de Monpazier.

Plusieurs facteurs ont pu appuyer le choix de fonder une bastide à Monpazier :
- nécessité stratégique de fermer le passage vers l'Agenais laissé libre entre Villeréal et Villefranche, dans le bassin du Haut-Dropt. Après les fondations de Beaumont (1272) et de Molières (1278), celle de Monpazier rendait difficile le passage d'une armée entre Périgord et Agenais;
- mais présence aussi sur ce site de deux pôles qui jouaient déjà un rôle important dans l'Aquitaine médiévale, le château de Biron et le centre religieux de Capdrot.

Situé en éperon au dessus du Dropt, le bourg fut implanté sur un des plus larges festons d'un plateau arasé (tènement de la Boursie) acheté en 1278.
En 1742, le marquis de Tourny décrit ainsi dans ses mémoires la situation de Monpazier :
"Cette ville est éloignée de trois heures de chemin de la rivière de la Dordogne et d'égale distance de celle du Lot. C'est sur celle-ci qu'on (transporte) à Bordeaux et ailleurs les châtaignes du pays. le restant se débite à Villeréal, Castillonnès et du même côté dans le reste de l'Agenais.
Elle est à deux heures de la ville de Belvès et à égale distance de celle de Beaumont, Villeréal et Villefranche qui est limitrophe du Quercy.

A cinq heures de la ville de Sarlat et pareille distance de celle de Villeneuve et de Bergerac. A une petite lieue de Biron dont tout le duché se trouve en Périgord".

Le site d'implantation de la bastide présentait deux atouts majeurs :
- posée sur son "socle", Monpazier avait des vues très dégagées s'ouvrant jusqu'à Biron, véritable relais visuel entre les bastides de Monpazier et Monflanquin;
- le fort boisement des collines entourant la bastide (proximité de la forêt du Roussoul) permettait aussi la construction de la ville à moindre frais.

Une grande partie de ces collines appartint d'ailleurs rapidement à la bastide.
Tout d'abord implantée sur un petit territoire correspondant au périmètre de l'intra-muros, Monpazier annexa en 1285-1286 de plus vastes terres - cazaux, vignes et prairies - prélevées sur les paroisses qui l'entouraient. Un "détroit" fut ainsi établi comprenant Capdrot, Marsalès, La Valade, Gaugeac et Saint Cassien, soit un territoire d'environ 4 km autour de Monpazier qui dépasse largement les 53 ha de la commune aujourd'hui.
Plus tard, en 1484, son territoire fut agrandi jusqu'à Rampieux (9 km au Nord-Ouest) et Aigueparse (9 km au Sud-Est).

On ne peut donc pas réduire la bastide au seul périmètre du bourg inscrit dans les remparts. Au delà des limites de l'intra-muros, c'est encore "la bastide".

C'est pourquoi, le périmètre de sauvegarde de la bastide de Monpazier comprend :

- Le secteur sauvegardé qui englobe l'intra-muros, et une ceinture d'abords assez large qui correspond à la sauvegarde du patrimoine archéologique de l'enceinte. Celle-ci, en effet, n'est pas au moyen âge une simple ligne, mais une "frange" de fortifications où s'opèrent les transitions entre la ville et la campagne.

- Une zone de protection du paysage de la vallée du Dropt qui fait l'objet de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager non seulement à Monpazier, mais aussi sur les communes qui la jouxtent.

Le dessin de la bastide

Les chartes touchant à l'urbanisme donnaient généralement les quelques indications suivantes qui permettaient de matérialiser le projet de la ville :
- importance de la population accueillie
- nature des lots attribués aux colons
- dimensions des voies et hauteurs des constructions.
- dimensions des parcelles à bâtir -ou ayrials- dans l'enceinte, de jardins -ou cazaux- à proximité du

chemin de ronde, et de lots d'exploitation agricole -ou arpenta- dans la campagne.

En 1365, on dénombre 315 feux dans la bastide soit environ 1500 habitants et une bastide qui est probablement entièrement construite, suivant un parcellaire découpé de manière rigoureuse en terrains de 24x60 pieds environ. Puis Monpazier connut des vicissitudes -ravages de la peste, guerres ou soulèvements- qui dépeuplèrent en partie l'intra- muros, mais sans que soit modifiés le parcellaire et le périmètre de l'enceinte.

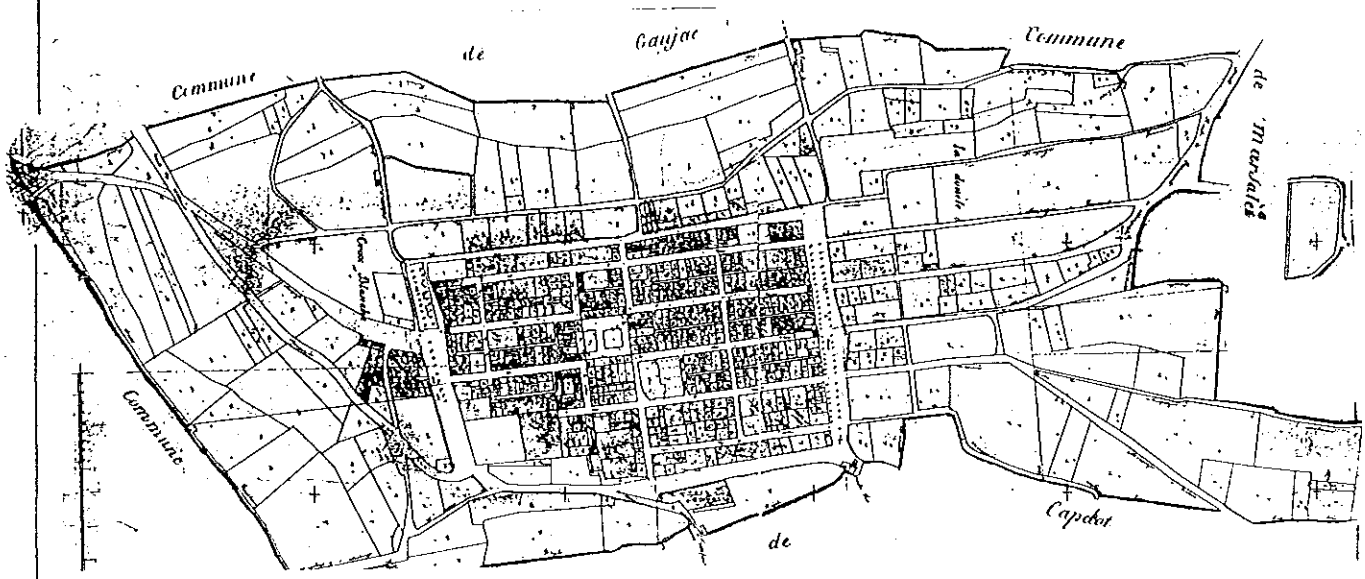
Aujourd'hui, si les vignes ou vergers, les jardins potagers familiaux ont disparu autour de l'intra-muros, le profil de la ville médiévale est resté parfaitement lisible et le socle de la bastide a conservé son caractère naturel.

Cette lecture du paysage de Monpazier est très exceptionnelle dans l'ensemble des bastides aquitaines dont la périphérie fut le plus souvent colonisée par des constructions récentes, généralement implantées de manière très anarchique.
Elle constitue, avec le tracé du bourg intra- muros et la place des Cornières, un des éléments majeurs du patrimoine de la commune.

Les temps modernes

L'examen des cartes de Cassini ou de Belleyme levées en 1785, et celui des cadastres dessinés en 1845 et aujourd'hui, montrent que le paysage qui entoure la bastide a du peu changer entre sa fondation, et le XVIIIème siècle. Ce paysage est aussi resté très stable aux XIXème et XXème siècle, à l'exception du faubourg nord de Monpazier peu à peu urbanisé malgré une population que l'on voit decroître de 994 habitants en 1876, jusqu'à 703 habitants en 1936 et 554 en 1990.

On notera par ailleurs que la trame viaire dans laquelle s'est développé le faubourg nord, est dessinée en suivant celle de l'intra-muros qu'elle prolongeait dans la campagne. Ce secteur sensible -"porte d'entrée" de la bastide- bénéficie d'atouts pour recevoir une partie du développement futur de la commune : situation favorable en dehors des glacis exposés aux vues et esquisse d'un cadre de développement que définit de manière rigoureuse la trame des voies existantes.



Plan cadastral de 1845 montrant les abords de la bastide

La trame des chemins est restée très stable, mais le front nord est aujourd'hui bâti de manière plus dense. Quelques constructions se sont aussi implantées sur le front sud, le plus souvent en contrebas de l'enceinte de l'intra-muros.

Protections existant actuellement sur le territoire de la commune.

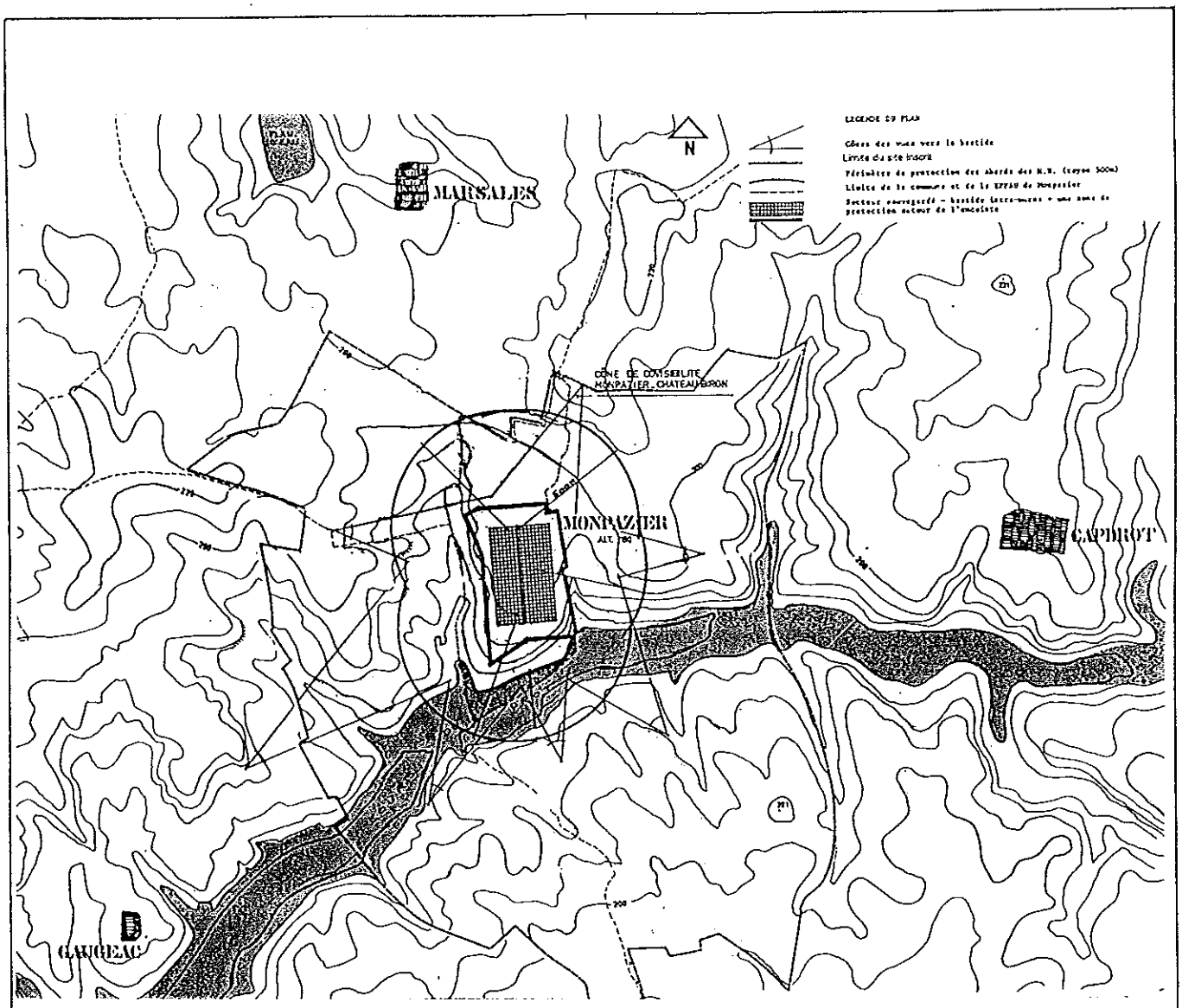
Le territoire de la commune de Monpazier est actuellement intéressé par plusieurs types de protection.

Dans l'intra-muros, actuellement de 30 monuments sont protégés comme Monuments historiques. au titre de la loi de 1913. Un site urbain a été inscrit le 10 février 1965.
La protection de ces espaces et leur mise en valeur seront assurées dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur de la bastide intra-muros et de ses abords immédiats.

En périphérie, les protections suivantes couvrent actuellement l'intégralité du territoire de la commune :
- Protections instaurées au titre des abords des Monuments Historiques (périmètres des 500m protégés autour des monuments édifiés dans l'intra-muros) - Loi du 25 février 1943.
- Protection au titre des sites - Loi du 2 mai 1930.
Le site naturel inscrit autour de la bastide le 12 Août 1980 s'étend à la fois sur les communes de Monpazier, de Capdrot, Gaugeac et de Marsalès.

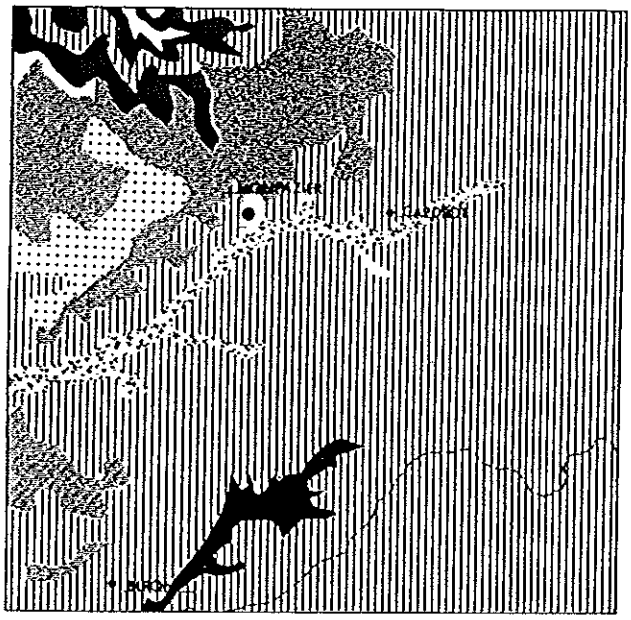
On notera, par ailleurs qu'une procédure "Grand site" a été lançée à Monpazier. Cette procédure a pour objet d'une part de favoriser un développement de l'activité touristique et culturelle de la commune et d'autre part de sauvegarder les qualités exceptionnelles de ce site architectural, urbain et paysager.

Une liste des édifices protégés au titre des Monuments.Historiques sur la commune de Monpazier. à laquelle on peut se reporter, est donnée dan le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la bastide.



Les sites sensibles autour de la bastide

Carte pédologique



Les calcaires tertiaires

Le sidérolitique

Les bas fonds inondables

Les boulbènes

Les causses verts

Approche globale du paysage

La lecture de la carte géologique communale fait apparaître différents faciès :
- les calcaires tertiaires qui marquent l'approche de la bastide de Monpazier et sont favorables aux vergers et aux cultures céréalières ou maraîchères;
- les plateaux de calcaire recouverts de placages sidérolithiques où se développe une forêt très humanisée avec cultures en tunnel et prairies;
- de manière ponctuelle, les boulbènes, favorables à la culture de la vigne et du tabac, et les causses verts dont la mise en culture est difficile, occupent le nord-ouest et le sud-ouest de la commune.

Morphologie du site

Un site de plateau

Monpazier est située sur le versant nord du bassin versant du Haut Dropt, à faible distance de la rivière qui prend sa source à Capdrot ou Capus Droti , Tête du Dropt.
L'espace est marqué par un vaste plateau parsemé de tertres et de buttes arrondies. Ce fut sur l'une de ces buttes, arasée, que fut fondée Monpazier. Situé en éperon au dessus du Dropt, le bourg était protégé au sud, à l'est et à l'ouest par un glacis accusant une déclivité de 50m environ entre l'assiette de la ville (190m) et le cours du Dropt (140m).

Les vallées adjacentes

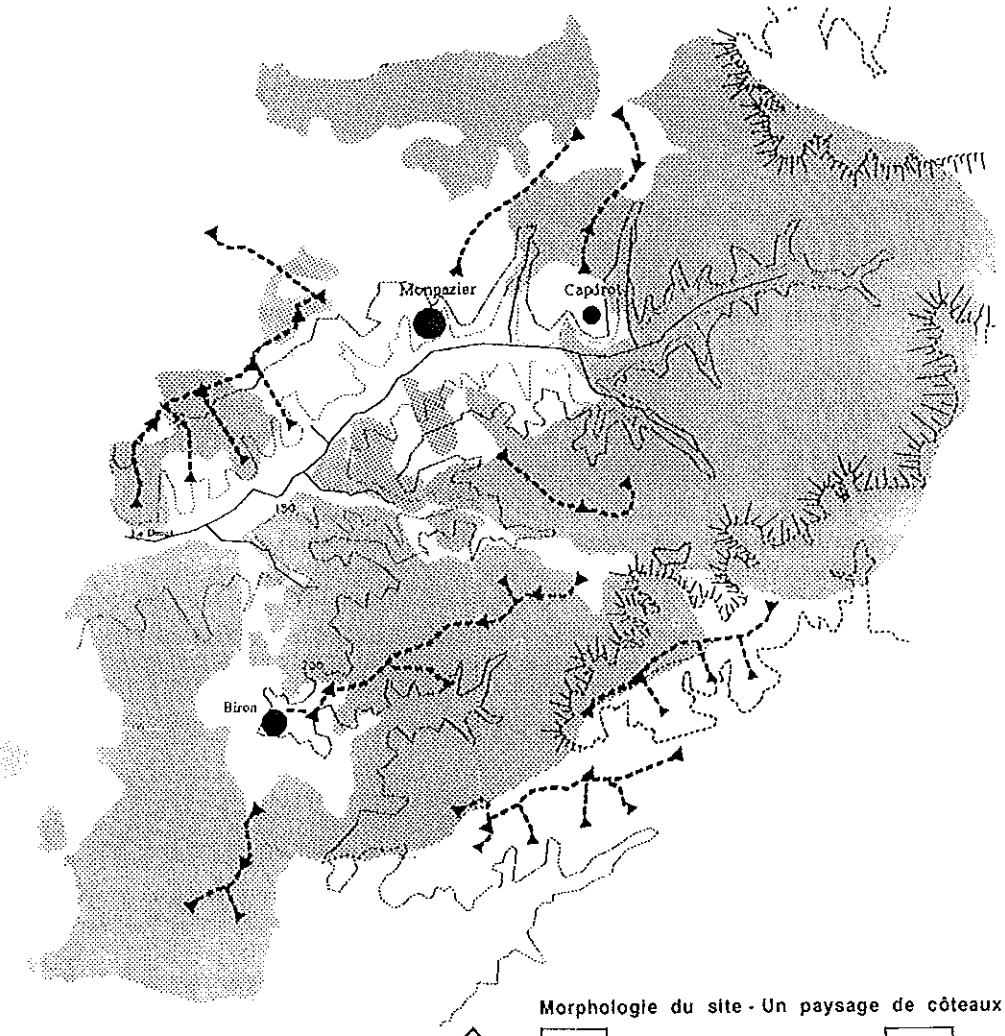
Au sud de la bastide, le Dropt constitue un véritable couloir de circulation. Son paysage est très remarquable par les effets contrastés que forment la vallée du Dropt, largement ouverte, et ses nombreuses petites vallées adjacentes abruptes et plus fermées.

Les "balcons"

Tout autour de la bastide et lui faisant face, des lignes de crête marquent, à la cote de 200m environ, les versants sud, est et ouest des vallées. Depuis ces hauteurs développées en "balcons", les vues s'ouvrent largement vers Monpazier.

La butte du Moulin-à-Vent

Le plateau nord se développe de manière très ouverte, entre des massifs forestiers, en direction de la bastide de Beaumont-du-Périgord. Par contre, il se bloque à l'est sur une ligne de crête que suivait l'ancien Grand Chemin situé à la limite des communes de Capdrot et de Marsalès.
Sur ce chemin, le site du Moulin-à-Vent, à la cote 220m environ, constitue une motte d'où la vue embrasse la bastide et tout le Grand site de Monpazier, Biron et Capdrot.



Morphologie du site - Un paysage de côteaux et de vallées

- Courbes de niveau
- Plateau 250m
- Points hauts
- Lignes de crête
- Cours d'eau
- Forêt

A. Pestourie paysagiste in Dossier Grand site

Perspectives et vues lointaines

La ville médiévale ne vit pas sur l'opposition ville/campagne. Elle compose avec les deux et on ne peut imaginer pas la mise en valeur de la bastide sans celle des jardins qui se pressent à la limite du bourg, des "glacis" qui soclent l'intra-muros ou des côteaux que l'on découvre dans la perspective des voies.
Trois types de perspectives, ou vues lointaines, méritent ainsi d'être mises en valeur à Monpazier.

Les vues depuis la bastide

Le tracé rectiligne des voies et le modelé de la ville où le centre est implanté à un point haut du socle de la bastide permettent de découvrir à Monpazier depuis l'intra-muros, et parfois cadrés dans l'arc d'une porte, des "morceaux" de paysage rappellant la mémoire des jardins, ou "cazaux", qui entouraient le bourg. Ce glacis doit rester naturel et retrouver, dans la mesure du possible, les plantations du type vignes, fruitiers ...qui durent à l'origine l'occuper.
Autour de ce glacis, petit patrimoine ou lieux-dits rappellent aussi les mémoires du territoire de la bastide : croix marquant les axes de la ville, ancienne fontaine de la Roque, tannerie de Balmette ou moulin sur le Dropt.

Les cônes des vues vers la bastide

Sur son éperon, Monpazier avait des vues très dégagées sur la campagne environnante et une enceinte dont le profil se lisait de manière précise depuis les collines qui cernent la bastide.

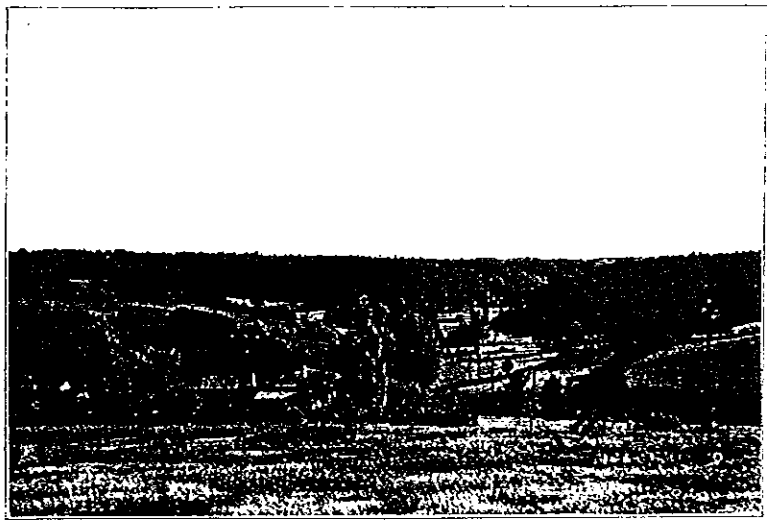
En dehors de la valeur militaire non négligeable de l'enceinte, celle-ci peut être considérée comme "l'élément le plus important de la réalité géographique et symbolique de la ville médiévale".
C'est pourquoi, la limite très nette de l'intra-muros, et la relation forte qui s'établit à Monpazier entre la ville et le paysage naturel, apparaît comme un des éléments majeurs du patrimoine de la commune.
Patrimoine fragile que l'on doit tout particulièrement protéger au moment où la bastide peut se transformer sous la pression des mutations économiques -mutations dans l'activité agricole, développement du tourisme- et des mutations urbaines -essaimage de constructions nouvelles aux entrées du bourg.

Vues lointaines

Depuis le Moulin-à-Vent, les vues s'ouvrent tout d'abord sur la bastide. Vues plongeantes sur un "premier plan" de toitures -cinquième façade des maisons situées en contrebas- qui joue un rôle important dans la perception du paysage.
Puis, au delà de la bastide, un moutonnement de forêt marque l'horizon, avec au centre de la composition Biron, château magique surgi du paysage.

La Z.P.P.A.U.P de Monpazier englobe tous ces paysages sensibles à l'intérieur d'une limite qui reprend les limites de la commune. Ces paysages sensibles à la fois par la qualité de leur environnement naturel (paysages de glacis ou de vallée), soit par la pression foncière qu'ils peuvent

La vallée du Dropt vue depuis Monpazier



Dans le lointain, Biron château magique surgi du paysage

Située sur un éperon, la bastide domine la vallée du Dropt

La bastide sur son "socle"

- Front sud
vu depuis Gaugeac (photo du haut)

- Angle sud-est de l'enceinte
vu devant l'ancien couvent des Récollets
(photo du milieu)

- Le glacis est
vu depuis Capdrot (photo du bas)

La bastide sur son "socle"

- Le glacis ouest
vu depuis Marsalès (photo du haut)

- L'éperon sud
vu depuis Gaugeac (photo du bas)

3 - "Entrée" nord de la bastide

L'habitat s'est développé dans le faubourg nord, au coup par coup, sur de grandes parcelles que délimite la trame régulière des voies qui poursuit, hors de l'intra-muros, celle de la bastide.
L'habitat est resté peu dense et les constructions ont un caractère individuel. Leur implantation ne suit pas la logique rigoureuse de l'intra-muros, les constructions pouvant être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies, et suivant des orientations très variées.
De la même manière l'architecture a un caractère très hétérogène : quelques constructions rurales simplement ordonnancées, maisons pittoresques aux toits pentus du début du siècle, "pavillons" plus récents où se déclinent toutes les types de soubassements, perrons, ouvertures larges ou étroites, toitures à plusieurs pans etc...
On notera par ailleurs une grande diversité dans les matériaux utilisés et, dans certains cas des matériaux -brique creuse en particulier...- destinés à recevoir un enduit mais laissés à nus.
En dehors des habitations, les équipements tels que gendarmerie, école, salle polyvalente, ... introduisent une autre échelle dans le bâti. Le cimetière occupe l'entrée nord-est du faubourg.
Un îlot, route de Beaumont, est resté sans constructions. Il serait souhaitable qu'il puisse être densifié en privilégiant, dans la mesure du possible, la réalisation d'une opération groupée.

Ce faubourg qui marque "l'entrée" de la bastide pourrait mieux annoncer la qualité de l'intra-muros si l'on arrive à traiter de manière plus rigoureuse d'une part les clôtures qui devront marquer une continuité visuelle (hauteur, matériaux et/ou végétaux), et d'autre part l'ordonnance des nouvelles constructions qui devront retrouver une certaine unité.
Celles-ci devront toutes s'inscrire dans la trame viaire existante et obéir aux mêmes règles architecturales ou urbaines, règles simples, édictées dans le règlement de la Z.P.P.A.U.P. Il est demandé par ailleurs d'enduire dans toute la mesure du possible toutes les façades existantes en briques creuses ou parpaings, laissées aujourd'hui à nu.
Les toitures qui, par leur caractère traditionnel (matériaux et pentes), permettent de mieux associer les images du faubourg et de la bastide intra-muros seront particulièrement soignées. En particulier dans les secteurs les plus sensibles où les vues plongeantes, depuis le Moulin-à-Vent, embrassent à la fois le faubourg nord, la bastide intra-muros et, au loin, le château de Biron.
Les panneaux annonçant la bastide devront être regroupés, unifiés et répondre à une charte graphique (dimensions, couleurs, choix de caractères, logotype...).
On pourra aussi réserver le long du CD 660 une marge destinée à recevoir, dans le cadre de l'opération Grand site, un accompagnement végétal du type "roses trémières" ...

Le secteur situé au nord-ouest de la bastide, en contrebas de la bastide, est plus particulièrement exposé aux vues embrassant à la fois le glacis naturel qui "socle" l'intra-muros et la limite de son enceinte.
C'est pourquoi, dans ce secteur, des règles plus strictes devront s'appliquer aux constructions qui y seront implantées.

Les faubourgs nord de la bastide

Le terrain du lotissement communal en bordure du CD 53

A l'est de la route de Beaumont

Des constructions disparates s'inscrivent dans une trame viaire régulière qui poursuit le dessin de la bastide intra-muros.

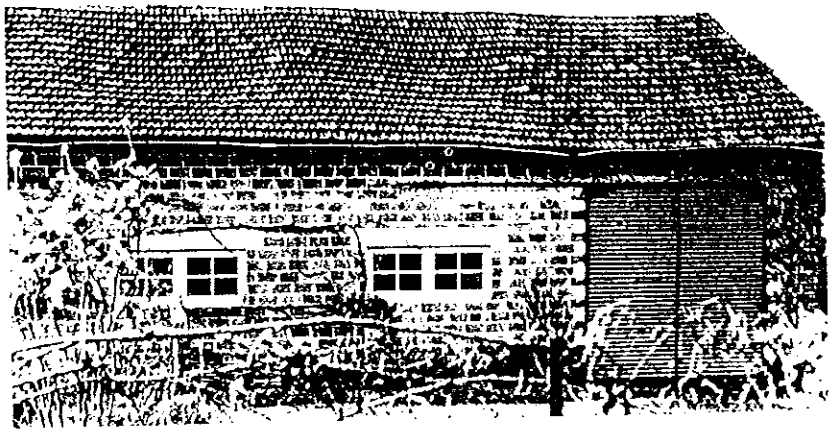
Mise en valeur de "l'entrée nord" de la bastide

- Mise en place d'une charte signalétique

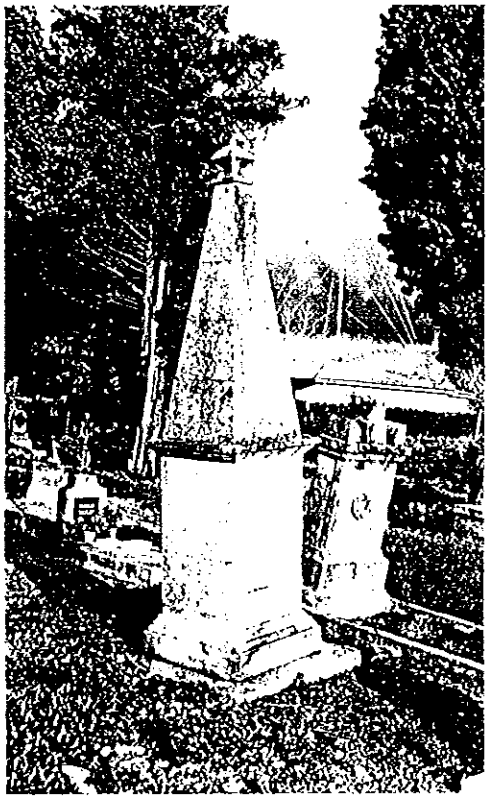
- Création d'un accompagnement végétal le long du Chemin départemental dans le cadre de l'opération Grand site (roses trémières ...)

- Traitement soigné des clôtures et parements de façades

Un exemple de façade qu'il serait souhaitable d'améliorer



Le cimetière - Tout d'abord situé dans l'intra-muros, suivant la tradition chrétienne médiévale, le cimetière fut transféré au 19ème siècle en dehors de la bastide. Dans le cadre de la Z.P.P.A.U, il est recommandé de restaurer les tombes anciennes de qualité, de retrouver motifs ou matériaux traditionnels, et d'entretenir les arbres dont les frondaisons filtrent la lumière de ce lieu voué au recueillement.



4 - La Z.P.P.A.U.P de Monpazier

Périmètre de la Z.P.P.A.U.P

A partir de l'analyse menée qui prend en compte l'ensemble des espaces sensibles de la commune, un périmètre a été défini pour la Z.P.P.A.U.P de Monpazier qui :
- d'une part correspond à la limite de la commune;
- et d'autre part s'arrête à la limite du périmètre arrêté pour le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la bastide.

La Z.P.P.A.U.P comprend 3 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager :
ZP1 - Sans objet dans la Z.P.P.A.U.P de Monpazier
ZP2 - Sans objet dans la Z.P.P.A.U.P de Monpazier
ZP3 - Patrimoine naturel des vallées
ZP4 - Espace agricole protégé
ZP5 - Extensions urbaines protégées

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

1.1 Zone sensible. Conformément au décret n°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et de l'article R-111.3.2 du code de l'urbanisme, le Service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans la zone sensible suivante :

- L'ENSEMBLE DE LA BASTIDE

1.2 Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du code pénal et loi du 15 juillet 1980), le Service régional de l'archéologie d'Aquitaine devra être impérativement prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

AUTRES ELEMENTS D'INTERET REPERES DANS LE FAUBOURG

LE CIMETIERE.
CROIX DE LA DOUELLE
LIEU-DIT : CROIX DE JEAN NEUVE
LIEU-DIT : CROIX - BLANCHE
LIEU-DIT : CROIX DU PERE
FONTAINE DE LA ROQUE
ANCIENNE TANNERIE DE BALMETTE
ANCIEN MOULIN
RIGOLE DE LA FONTAINE DE LA ROQUE
RIGOLE

CHEMINS HISTORIQUES
ANCIEN GRAND CHEMIN
CHEMIN DE PROCESSION DE MONPAZIER A CAPDROT

Ce document a été établi par
C. et D. Dryjski Architectes 29 quai de l'Horloge 75001 Paris tél 43 25 77 81
L'analyse paysagère a été faite par
A. Pestourie Paysagiste 28 rue Talleyrand-Périgord 24000 Périgueux tél 53 08 70 34
Monpazier-Capdrot-Gaugeac-Marsalès, Etude paysagère, 1990

Cartes :
p 16 et p 18 A. Pestourie Paysagiste
Sources documentaires :
Voir le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Monpazier.

Septembre 1993