

Département de la Charente Maritime

Commune de Saint-Pierre D'Oléron

Plan Local d'Urbanisme

4.4

Inventaire

au titre de la

Loi Paysage

art. L.123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du

Le Maire, Patrick MOQUAY

Projet approuvé par le Conseil Municipal :1er décembre 2011

Projet de Modification simplifiée n°1 approuvée le : 22 octobre 2012

Projet de Modification n° 1 approuvée le :



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Bialse Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 92 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site: www.citadia.com

SOMMAIRE

Préambule 3

	Un patrimoine riche mais non reconnu officiellement
	Un patrimoine riche mais non reconnu officiellement
Eléments repérés à Saint-Pierre d'Oléron au titre de la Loi Paysage	
	De la recommandation à la règle
	Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage
	Concernant les éléments urbains et architecturaux :
	Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :
Cahier des éléments patrimoniaux recensés	
	ATI BALNEAIRE OU ART DECO
	CRO PATRIMOINE
2 - MI	CRO PATRIMOINE (suite)
	S MOULINS et PIGEONNIERS
	e BATI INDUSTRIEL
	S MAISONS A ESCALIERS
	ES BATIS AGRICOLES ET FERMES
	JR ET JARDIN CLOS OLERONNAIS
8 - M	AISONS BOURGEOISES
9 - El	LEMENTS DE PERSPECTIVE



Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage

Préambule

□ Un patrimoine riche mais non reconnu officiellement

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune de Saint-Saint-Pierre d'Oléron est particulièrement riche.

Fruit d'un repérage et d'un travail méticuleux, réalisé par la municipalité, ce document constitue un véritable outil d'analyse des éléments patrimoniaux et d'anticiper ainsi sur le règlement d'urbanisme à appliquer.

Les fiches qui suivent permettent d'identifier les bâtiments à la parcelle. Du fait d'un nombre important d'éléments classés au titre du « patrimoine remarquable de la commune », le document suivant présentera cet inventaire sous forme de fiches et par grand type de bâti. Une justification de l'intérêt patrimonial, architectural et paysager sera réalisée pour chaque construction identifiée. Les éléments de clôture, jardins ou arbres remarquables sont également repérés.

La base de données Mérimée nous informe que 208 monuments ou constructions ont été inventoriés car présentaient un intérêt particulier au titre du patrimoine, parmi lesquels on compte l'Eglise Notre Dame du Bourg (monument classé), le château de Bonnemie (MH inventorié), La lanterne des morts (MH inventorié), l'enseigne d'Auberge (MH inventorié), 74 rue de la république (MH inventorié)....

Ces éléments, non protégés par des outils réglementaires, ont fait l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysage (retranscrite pour certains dans l'article L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme).

L'inventaire au titre de la Loi Paysage

Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a donc pas valeur de protection « stricte ».

Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.

Conséquences juridiques:

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

SOSS

En application de l'article L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L123-1.5 7° sont repérés sur le plan de zonage, en pastillage rouge.

BOR COS ED

Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage

Eléments repérés à Saint-Pierre d'Oléron au titre de la Loi Paysage

De la recommandation à la règle

A Saint-Pierre d'Oléron, rien n'est exceptionnel en dehors des bâtiments déjà protégés. Ce sont essentiellement les ambiances et les structures rurales encore lisibles qui font l'intérêt architectural urbain et paysager. Le milieu est donc fragile, et d'autant plus que la pression foncière va amener à investir dans les dépendances pour les transformer en habitions, à diviser des structures rurales. Les thèmes devraient permettre d'élaborer les règles particulières adaptées à des lieux (structures) ou à des problèmes précis (constructions). Les éléments non repérés pourraient voir des recommandations. Le principe serait de gérer les rapports entre espace public et espace privé, entre espace public et espace bâti en recherchant un juste équilibre entre protection et évolution. La règle écrite devrait s'orienter vers des notions de gabarits (gestion « des vides ») gérés par le PLU et protégés par la ZPPAUP autant que des directives sur le bâti.

SON COS ED

Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimoine, à la fois esthétique et culturel (symbolique, cultuel, historique).

Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l' « imaginaire collectif ».

Une typologie simple permet de distinguer :



Dispositions générales

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

Concernant les éléments urbains et architecturaux :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - o unité d'aspect d'une même construction,
 - o autonomie de composition de chaque construction.
- Sont proscrits:
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

SSOSSOS

ifeste avec les

□ Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.





Cahier des éléments patrimoniaux recensés

1- BATI BALNEAIRE OU ART DECO

Cette architecture se caractérise par une affirmation de la maison comme représentation ludique. Les architectures de style ou d'écriture balnéaire sont situées en front de mer ou à proximité immédiate du littoral ou bien encore elle s'est développée au sein même des villages et hameaux. Le plus souvent isolées sur leur parcelle et camouflées par la végétation, elles ponctuent l'ensemble des espaces littoraux.

Les villas d'écriture balnéaire adoptent le plus souvent une géométrie complexe, en volume et en toiture. Cette complexité est de deux types : assemblages de différents volumes maçonnés, travaillées en fonction de l'orientation et de la taille de la parcelle. On trouve alors des typologies en « L », en « U », des volumes imbriqués de façon savante, en décrochement... Cette complexité peut aussi résulter d'un volume maçonné simple complexifié par les éléments rentrants ou saillants de la composition : bow-windows, auvents, balcons, terrasses,... Ces différents éléments d' »ouverture » établissent un lien avec une nature bienfaisante.

La composition de l'ensemble de ces villas est basée sur la dissymétrie. L'éclectisme va à l'encontre de la notion d'unité classique: ce qui compte désormais c'est que chaque façade se distingue de l'alignement. L'écriture emprunte aux styles du passé et aux styles d'autres pays, c'est pourquoi la plus grande variété caractérise tant la polychromie que la nature des matériaux employés en façade.

Toute intervention sur une architecture existante, aux caractéristiques et qualités bien définies, doit permettre la conservation et l'affirmation des spécificités techniques et esthétiques de l'édifice. Il s'agit de ne pas dénaturer l'esprit balnéaire et le projet d'origine.



AH351

AH316

AN576









































Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage









































Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage

































































































HK127

DP - 54 rue du Phare

2- MICRO PATRIMOINE

Le micro-patrimoine recouvre les éléments bâtis de petite dimension qui sont à la fois des rappels à l'histoire du lieu et des éléments de qualité qui ponctuent le paysage.

La plupart des éléments identifiés au titre du micropatrimoine sont des puits, bassets ou murs de clôture de qualité.

Les puits

De forme généralement cylindrique et percés dans le sol, ils atteignent une nappe d'eau. Les puits sont, ou creusés dans le roc, ou sont parfois revêtus intérieurement d'une maconnerie pour maintenir les terres.

La partie supérieure est un portique en pierre ou un trépied en fer qui permet de suspendre la poulie. L'eau était tirée au moyen d'un seau suspendu à une corde roulant sur une poulie; la suspension de la poulie devenait un motif de décoration, parfois très-heureusement conçu.

L'ensemble des puits identifiés dans le présent document doit être préservé et mis en valeur. Leur démolition est interdite. Lors de travaux de construction à proximité de ces puits, une attention particulière devra être portée à la mise en valeur de ces petits éléments de patrimoine en veillant à conserver le plus possible la forme et les matériaux d'origine.

Par ailleurs, les opérations nouvelles de constructions ou d'aménagement pourraient s'inspirer de ces principes de distribution maisons autour d'espaces partagés agrémentés de puits.



















2- MICRO PATRIMOINE (suite)

Les murs et jardins

Les murs et murets viennent structurer à la fois l'espace privatif (clôtures en limites séparatives latérales), mais également l'espace public (clôtures donnant sur le domaine public).

La hauteur des clôtures est très variable d'un hameau à un autre, d'une rue à une autre oui bien encore d'une maison à une autre. Elles sont pour une large part, constituées de pierres de taille maçonnées. Elles peuvent être surmontées par différents matériaux (grillage, ferronnerie, haie végétale,...). Elles ont ainsi une symbolique forte et plus particulièrement au sein de l'espace public, notamment lorsqu'elles participent à l'ordonnancement des rues.

Les murs prennent donc de nombreuses formes, ils accompagnent les constructions, cernent le jardin et participent très largement à la qualité de la voirie. Leur protection implique de protéger le « vide » qu'elles cadrent, les dépendances et les arbres qui l'accompagnent.

La démolition des murs et murets doit être strictement limitée. Les jardins qu'ils délimitent devront également être préservés. Afin d'assurer la préservation des murets, une adaptation du principe d'alignement pourra être proposée ou imposée.























































AH578

AH899











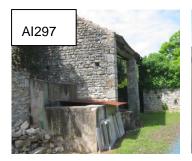
















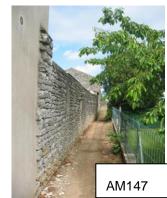








































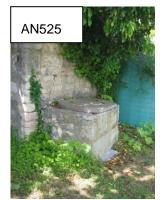






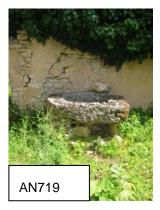










































































































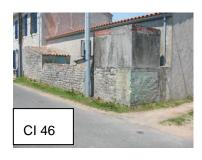




























































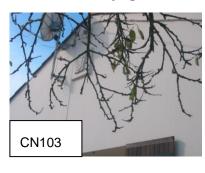










































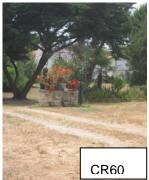


























































































Inventaire Loi Paysage





















































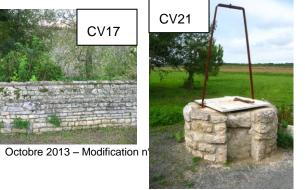




























































































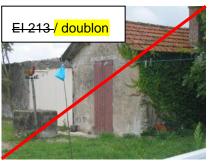








































3- LES MOULINS et PIGEONNIERS

Eléments du paysage agricole oléronais, les moulins à vent et pigeonniers marquent le territoire insulaire et plus particulièrement la commune de Saint-Pierre d'Oléron. Ils servent souvent de repères.

Historiquement, les moulins, comme l'indiquent leurs nom,s ont d'abord servi à moudre les céréales et autres grains. Ils ont servi aussi à pomper l'eau, soit pour assécher les zones marécageuses et les polders, soit pour assurer l'irrigation. On les a utilisés pour produire de l'huile, pour le foulage des textiles, ou pour actionner des scieries.

Aujourd'hui, ces moulins appartiennent soit au domaine public et sont gérés par ses instances, soit ils appartiennent à des propriétaires privés qui en ont l'usufruit.

Pour certains d'entre eux, leur état se dégrade, car par manque de moyens financiers sans doute, les propriétaires n'ont pas toutes les clés pour assurer leur protection et leur préservation à long terme. D'autres quant à eux, ont été soigneusement restaurés, de manière à ce qu'ils deviennent des logements potentiels.

Les pigeonniers, sont souvent, comme les moulins, en mauvais état. Leur identification dans le PLU vise à conserver une trace de ces éléments bâtis spécifiques, témoins du passé.

L'inscription des Moulins et Pigeonniers au titre de l'article L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, vise à imposer à l'ensemble des propriétaires publics ou privés d'en assurer leur protection, leur préservation et leur mise en valeur dans le caractère originel. Leur démolition est strictement interdite.



















4- Le BATI INDUSTRIEL

Eléments du paysage agricole et viticole oléronais pour l'essentiel, les grandes bâtissent de caractère industriel marquent le territoire de Saint-Pierre d'Oléron. Ils servent souvent de repères.

Ces éléments de patrimoine sont les témoins d'une partie de l'histoire de l'île. Ainsi, leur préservation doit être assurée même si leur changement de destination peut être autorisé par le règlement suivant leur localisation (notamment pour les bâtiments situés au cœur des zones urbaines). Il est par contre important de préciser que les aménagements ou réaménagements de ces bâtiments devront veiller à conserver les volumes (même si de petites extensions ou adaptations peuvent être tolérées) et l'ordonnancement général de la construction. Les ouvertures seront autant que possible maintenu dans leurs proportions originelles. La multiplication de percements de grandes façades aveugles est interdite.















5- LES MAISONS A ESCALIERS

La maison à escalier extérieur est une des plus anciennes traces du bâti rural.

Sur l'île d'Oléron, les maisons à escaliers extérieurs sont nombreuses et souvent situées dans le cœur historique des hameaux. On peut apercevoir encore quantité de ces escaliers extérieurs découverts qui ont un aspect très monumental. Elles sont généralement plus hautes et de formes compactes.

Le parcellaire réduit, organisé autour du canton ou du querreux, génère la superposition des fonctions dans un volume massif couvert à deux pans. Généralement le logement occupe de rez-de-chaussée constitué d'une seule pièce, l'étage étant le grenier où l'on entrepose le gain. L'escalier répond alors aux besoins d'autonomie des niveaux.

L'escalier toujours en pierre, avec parfois un mur comme garde-corps, est plein. Il est le plus souvent implanté sur le mur gouttereau. Il peut être droit ou tournant et indifféremment parallèle ou perpendiculaire à la façade.

« Construction rurale typiquement oléronaise, organisée autour d'un espace communautaire, elle présente un escalier plein, massif, généralement taillé dans la pierre. Il permet un accès aux étages de la construction.

Sa volumétrie inadaptée aux besoins actuels (petit volume, difficulté d'accès, plafond bas, faible éclairement,...) la rend très vulnérable.

Des modifications en apparence peu importantes (multiplicité des ouvertures, garde-corps, suppression de la porte d'entrée,...) dénaturent totalement et parfois irréversiblement la construction ». (Source : CAUE 17)

Lors de travaux de rénovation, réhabilitation et réfection, ces anciennes « maisons paysannes » devront impérativement être protégées et mises en valeur dans leurs aspects, leurs formes et leurs caractères originels. Ces escaliers extérieurs devront également être protégés et mis en valeur.

























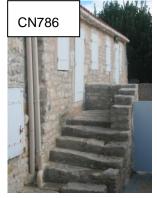












































































6 - LES BATIS AGRICOLES ET FERMES

Une dépendance est un bâtiment annexe au bâtiment principal, ou du moins une partie secondaire d'un ensemble architectural.

Le terme dépendance aurait d'abord été employé « avec le sens métonymique de "ce qui dépend (souvent accessoirement) d'un tout", spécialement en droit, notamment au sujet d'une propriété dans un domaine. Dans ce type d'emploi, il est souvent au pluriel avec l'idée d'annexe, de construction secondaire. » Le mot désigne donc la partie d'un tout, mais avec une grande possibilité de nuances dans le type de relation de la partie avec le tout.

Les dépendances se présentent sous les deux formes suivantes :

- tantôt une partie secondaire d'un seul bâtiment (comme un garage dans un pavillon), avec l'idée de pouvoir accéder à la dépendance sans devoir sortir dehors ;
- tantôt une partie secondaire d'un ensemble architectural (comme la loge d'un gardien à l'entrée d'un château), avec l'idée que les bâtiments sont séparés, ou du moins qu'ils ne forment pas vraiment un même bâtiment.

Les fermes sont des ensembles contenant souvent beaucoup de dépendances : poulailler, écurie, grange, etc. (pièces d'ouvrage) définissent les différentes fonctions qui font qu'une ferme est une ferme. Ces dépendances sont parfois accolées au bâtiment principal (celui qui est habité), pour former une longère lorsque les parties de l'ensemble sont juxtaposées, soit une cour.



























































































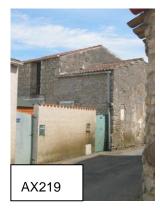






























































































































Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage













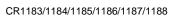






































































DO86















































































Octobre 2013 - Modification n°1









































7- MUR ET JARDIN CLOS OLERONNAIS

Les clôtures constituent des obstacles de pierre ou de bois entourant des champs, des constructions publiques ou particulières, ou encore certaine partie d'un édifice.

Historiquement les clôtures pouvaient se présenter sous plusieurs formes et avaient toutes une vocation bien spécifique qui sont les suivantes :

- clôtures (ou « murailles ») extérieures de villes ou bourgs;
- clôtures de propriétés particulières;
- clôtures du chœur des églises.

Pendant le moyen âge, la construction, l'entretien et la garde des clôtures des cités étaient habituellement à la charge des habitants. Ces clôtures sont plus communément désignées sous le nom de « muraille ». L'espace compris à l'intérieur de ces limites appartenait à la propriété du seigneur. Pendant cette même période, comme de nos jours, on entourait aussi les jardins privatifs, les vergers, les prairies, de clayonnages ou de palissades. Ces clôtures marquaient et marquent encore aujourd'hui les limites des emprises privées.

Les clôtures identifiées dans le présent document doivent être conservées et mises en valeur. Une adaptation de ces clôtures peut être autorisée mais dans le respect des proportions, des couleurs et matériaux. Les jardinets situés entre la maison l'espace public seront conservés et maintenus, la plus souvent ouverts.





























































































































































































Octobre 2013 - Modification

Commune de Saint-Pierre d'Oléron Inventaire Loi Paysage



















































































8 - MAISONS BOURGEOISES

Les maisons bourgeoises sont présentent sur tous les secteurs bâtis du territoire communal. Leur forme caractéristique, rectangulaire, et leur gabarit imposant (en R+1 ou R+2) leur confère un rôle particulier dans l'espace urbain. Elles sont souvent des éléments de repère.

Les maisons bourgeoises présentent un ordonnancement spécifique, très géométrique. Les percements de façade sont très nombreux et symétriques. Les façades sont presque systématiquement visible de l'espace public même lorsqu'elles sont implantées en retrait (qui est souvent limité à quelques mètres de l'alignement).

Dans le cadre du présent PLU et de leur identification au titre de l'article L123-1.5 7°, les maisons bourgeoises devront idéalement conserver leur volume d'origine ainsi que l'ordonnancement de la façade. Les ouvertures, même si elles sont jugées trop nombreuses seront conservées en façade sur rue et conserveront leurs proportions. Aucune avancée, véranda ou autre élément ajouté en façade ne sera accepté. Les balcons ou balconnets seront également conservés, tout comme les ferrures et ouvrages de ferronnerie.































CITADIA

Octobre 2013 - Modification n°1

9 - ELEMENTS DE PERSPECTIVE

Les repères que constituent des éléments du paysage urbain (école, gare,...) ou du paysage agricole (moulins, citerne, quai à vendange, pigeonnier,...), présence religieuse (église, temple, croix,...) ou seigneuriale (château et dépendances,...), murets, ... marquent le territoire et pour la plupart servent de repères. Outre ces éléments qui méritent d'être préservés, certaines perspectives constituent, elles aussi, des éléments identitaires du territoire qui méritent la plus grande attention.

Les éléments identifiés dans le présent chapitre ne sont donc pas des éléments urbains ou architecturaux ponctuels mais des espaces qui présentent une cohérence d'ensemble. Leur identification dans le cadre de ce PLU, à travers l'article L123-1.5 7° impose un maintien de l'organisation globale des constructions dans cet espace, le maintien et la restauration des murs et jardins, ainsi que le maintien des espaces libres et plantations. Les façades des constructions, et tout ce qui est visible de l'espace public, ne sauraient connaître des bouleversements.



































































































































































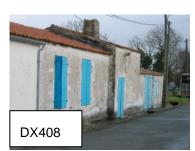














































Phares de la Pérrotine et de La Côtinière (pas de référence cadastrale, Domaine Public Maritime)







