

- 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,

DCM lançant l'élaboration : 28 août 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 6 janvier 2011

PLU approuvé par le Conseil Municipal : 1er décembre 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 20 octobre 2012

Modification n°1 approuvée le : 21 octobre 2013

Modification n°2 approuvée le : 10 mai 2016

Modification n°3 approuvée le : 12 mars 2019

SOMMAIRE

Préambule	4
<input type="checkbox"/> Un patrimoine riche mais non reconnu officiellement.....	4
<input type="checkbox"/> L'inventaire au titre de la Loi Paysage	4
Eléments repérés à Saint-Pierre d'Oléron au titre de la Loi Paysage.....	5
<input type="checkbox"/> De la recommandation à la règle.....	5
<input type="checkbox"/> Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage	5
Dispositions générales	6
<input type="checkbox"/> Concernant les éléments urbains et architecturaux :	6
<input type="checkbox"/> Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :	6
Cahier des éléments patrimoniaux recensés	7
1- BATI BALNEAIRE OU ART DECO	7
2- MICRO PATRIMOINE	13
2-MICRO PATRIMOINE (suite)	15
3- LES MOULINS et PIGEONNIERS	37
4- Le BATI INDUSTRIEL	39
5- LES MAISONS A ESCALIERS	41
6 - LES BATIS AGRICOLES ET FERMES	45
7-CLOS OLERONNAIS.....	59
8 - MAISONS BOURGEOISES	69
9 - ELEMENTS DE PERSPECTIVE.....	71

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).**



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.



Éléments 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 habitations, 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.



□ 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, culturel, 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'ordonnement 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 :
 - unité d'aspect d'une même construction,
 - 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.



□ 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.



AB37



AB77



AB88



AB456



AB467



AB557



AC575



AD69



AD636



AH316



AN576



AX216/217/218/219

JUIN 2023



BI152



BI328



BK301



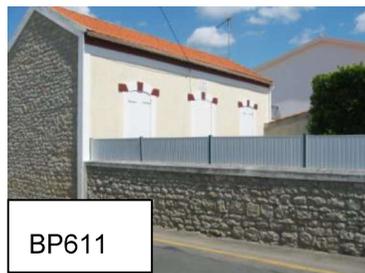
BK401



BO481



BP30/32



BP611



BP692



BP829



BP992



BR45



BR233



BR242



BR249



BR263



BR292



BR341



BR373



BR439



BR440



BR451



BR58



BR586



BR592



BR646



BR678



BR696



BR696



BR838



BR861



BR862



BR926



BR DPc15



BS438



CD97



CD310



CI363/366



CN26



CN83



CN102





CV338



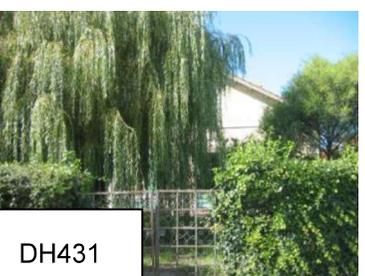
CV338



CX166



DH431



DH431



DO127



DO137



DO458



DO503



DO623



DO712



DP161



DP161



DP164



DP171



DP178



DX366



EI198



EZ467



HK30



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 micro-patrimoine 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 maçonnerie 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.



Devant AB124



AB513



Section AB - DP



AB58 /59/561/562



AB244



AB463

Section AB
- DP

AB184



AB392



AB566



AC12

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 ou 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.



AC108



AC444



AC574



AD92



AD120



AD239



AD635-636



AH11



AH46



AH46



AH52



AH60



AH65



AH68



A côté de AH 90



AH98



AH103



AH112



AH288



AH303



AH322



AH323



AH332



AH364



AH368



AH380



AH578



AH578



AH624



AH728



AH768



AH851



AH899



AH1123



AI69a



AI69b



AI103



AI297



AI297





AN313



AN314



AN321



AN342 (2)



AN400 (2)



AN406 (2)



AN408 (2)



AN410(2)



AN478



AN525



AN595



AN719



AN729/730



AN806



Devant AN806 - DP



AO206



AO334



AO344



AP184



AP184



AP282



AT2



AT208bis



AT267



AV236



AW 89



AW123



AW123



AW1032



AW1119



AX191



AX254



AY723



BH 161



BH 343



BI 91



BI155b





Section BR - Phares de la Cotinière







CI366



CI343



CI344



CI390/391/392/393/394/395



CK62



CK198



CK209



CK212



CK335



CM132



CM155



CM168



CM195

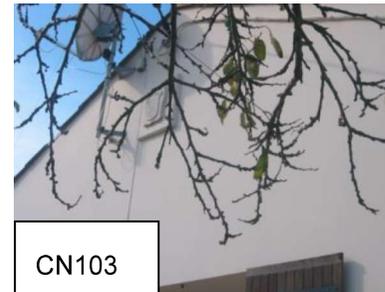


CM302

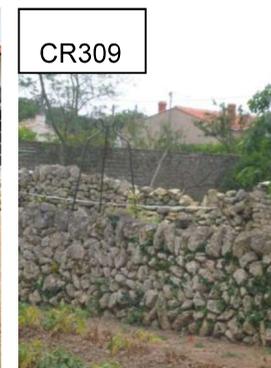
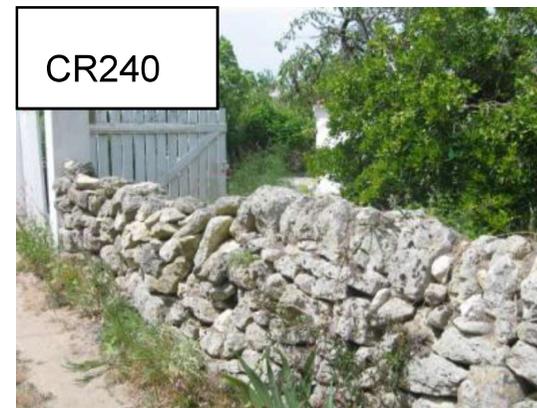


CM358

Commune de Saint-Pierre d'Oléron





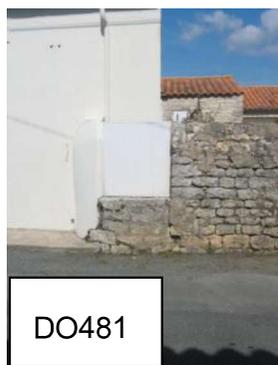


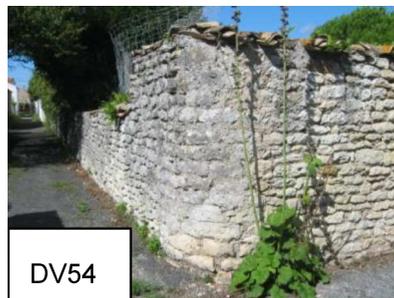








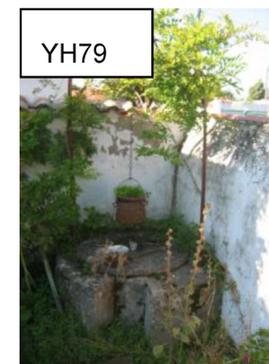








HK ou HL - Dom Pub Maritime - Phare de la Perrotine



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 noms, 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.



AC361



AC417



AH766



AM147



CR230



CT429



CX187



EL85



EO65

4- Le BATI INDUSTRIEL

Eléments du paysage agricole et viticole oléronais pour l'essentiel, les grandes bâtisses 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.



AB12



AE13



AH35



CK387



CX344



XD80



YP53

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.



AB210



AN303



AN398



AO218

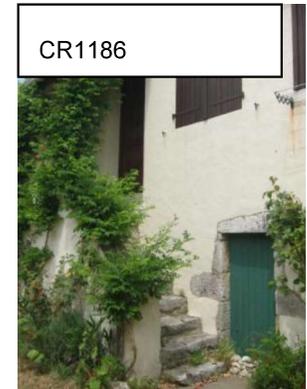


AP282



BO327







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.



AB12



AB424



AB756



AC361



AC375



AC378



AD124/25



AH46



AH222



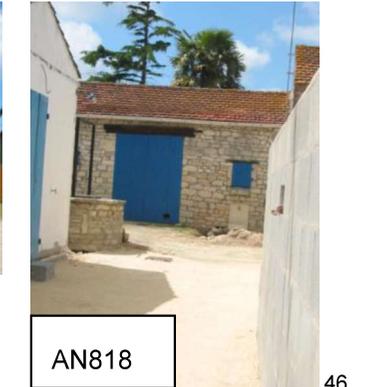
AH296



AH317



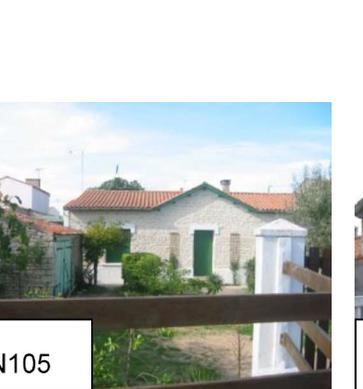
AH440





















DV264



DV313



DX211



DX215



DX389



DY108/110



DY109/111



DY110



DZ76



DZ76



DZ158



DZ158



DZ158



DZ166



DZ172



DZ172



DZ172/173



DZ172-173



EI47



EI53





7- 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 privés, 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.



AB120



AB529



AB612



AD236



AH98



AH899



AH922



AH1017



AI23



AI100



AI340



AM145



AM146



AM147



AM153



AM274



AN20



AN280



AN285



AN305



AN477



AN479



AN573



AP282



AX133



AX134



AW105



AW123



AW554



BH 405



BH 595



BH 603















8 - MAISONS BOURGEOISES

Les maisons bourgeoises sont présentes 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 visibles 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.



AB66/67/68



AB117



AB154



AB157



AB161



AB479



AB619



AB620



AD564



AB816



AB837



AH352



AH387



BR586



CN861

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.



AB76



AB77



AB80



AB130



AB134/135



AB248



AB293-743



AB296



AB468



AB565



AB697



AB731

