

AR PREFECTURE

017-211703376-20180223-2018022319215-DE

Regu le 27/02/2018

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'OLERON



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Anne Thévenin *architecte dplg – urbaniste*
45 rue des Remparts 33000 BORDEAUX
Tél/fax : 05 56 79 71 32
Email : a-thevenin2 @wanadoo.fr

Etienne Saliège *architecte dplg – urbaniste – paysagiste dplg*
13 rue Albert Martin 24000 PERIGUEUX
12 Allée de la Mare 33600 BORDEAUX-PESSAC
Tél : 06 72 71 61 36 Email : esaliège@yahoo.fr

017-211703376-20180223-2018022319215-DE
Regu le 27/02/2018

PRÉAMBULE	5
CONTEXTE ET CONTENU DE L'ÉTUDE.....	5
La demande initiale.....	5
Nature juridique de l'AVAP	6
Commission locale de l'AVAP.....	6
Contenu de l'AVAP	7
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL & ENVIRONNEMENTAL.....	9
Contexte territorial.....	9
Fiche d'identité de la commune.....	9
Morphologie physique du territoire	10
Contexte patrimonial.....	11
protections patrimoniales.....	11
Occupation du territoire	13
Évolution de l'occupation du territoire.....	13
Synthèse du diagnostic	15
Valeurs et qualitéS urbaineS.....	15
Valeurs et qualitéS architecturaleS.....	15
Valeurs et qualitéS paysagèreS.....	16
Valeurs et qualitéS environnementaleS.....	16
Enjeux et territoires d'enjeux	17
Un territoire d'enjeu architectural et urbain, les coeurs de villages	18
Un territoire d'enjeu paysager : une interface " ville-nature "	19
Un territoire d'enjeu environnemental : le littoral et les forêts comme réserves de biodiversité.....	20
Synthèse des enjeux	21
LES OBJECTIFS.....	22
Objectifs généraux	22
Objectifs au regard de la notion de développement durable.....	22
Objectifs par enjeux.....	23
L'AVAP.....	25
Le périmètre de protection.....	25
Périmètre ZPPAUP/AVAP	26
La trame réglementaire	26
Les secteurs	27
Secteur urbain ancien - SUA	27
Secteur urbain périphérique - SUP	28
Secteur paysager - SP.....	29

Le patrimoine architectural	30
Le patrimoine bâti à valeur exceptionnelle	30
Le patrimoine bâti à valeur remarquable	31
Le patrimoine bâti à valeur élémentaire.....	32
Le bâti non inventorié.....	33
Le patrimoine d'intérêt historique ou culturel	33
Le patrimoine d'usage - les détails architecturaux	34
Le patrimoine urbain et paysager	36
le réseau viaire et espaces publics.....	36
Les clôtures	37
Les cantons	38
Les espaces plantés remarquables	38
Les jardins privés remarquables	39
Les plantations d'alignement.....	39
Les arbres remarquables.....	40
Cartes qualités architecturales urbaines et paysagères	42
Trame du règlement.....	46
<i>COHÉRENCE ENTRE L'AVAP ET LE PADD DU PLU</i>	<i>48</i>
<i>ACRONYMES.....</i>	<i>51</i>

PRÉAMBULE

La philosophie de l'étude concernant l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Saint-Georges d'Oléron (AVAP) a pour objectif de donner un cadre au projet urbain le plus respectueux possible de son patrimoine, qu'il soit architectural, urbain ou paysager sans obérer les possibilités d'évolution de la ville. L'AVAP, en tant que servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettra d'assurer au mieux, la protection et la gestion du patrimoine communal, au regard de la notion de développement durable et de l'amélioration du cadre bâti.

L'AVAP favorisera ainsi leur valorisation en s'inscrivant dans les orientations d'un projet de ville partagé, concerté et le plus respectueux possible de son environnement.

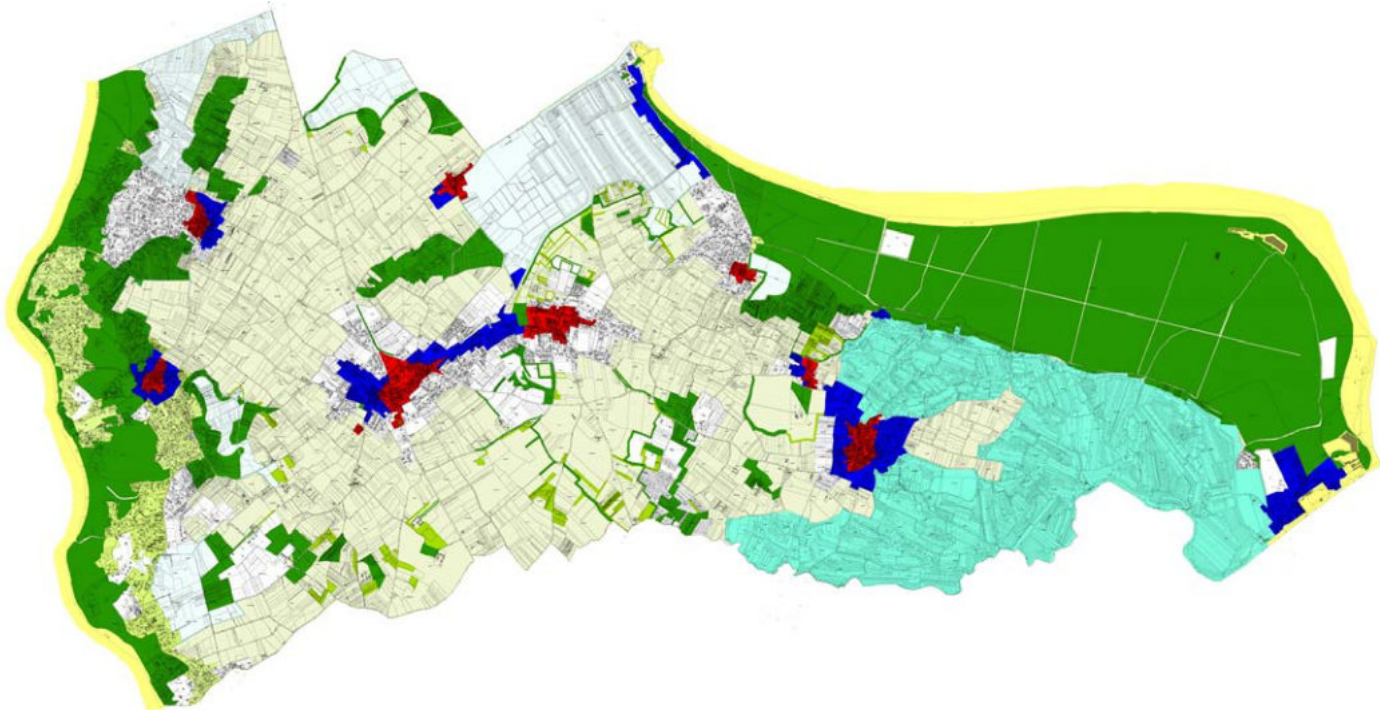
CONTEXTE ET CONTENU DE L'ETUDE

LA DEMANDE INITIALE

La commune de Saint-Georges d'Oléron est dotée depuis le 11 décembre 2008 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'objectif était de répondre au souci de rationaliser un système de protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti mais également d'assurer la pérennité de la richesse patrimoniale de la commune.

Son périmètre de protection s'est substitué aux sites inscrits et aux abords des monuments historiques.



- | | |
|---|---|
|  ZR1 Noyaux urbains historiques |  ZR2 Extensions urbaines anciennes |
|  ZRP Paysages agricoles |  ZRP Paysages de marais |
|  ZRP Paysages de bois et forêts
Grands ensembles boisés |  ZPR Paysages de dunes |
|  ZRP Paysages de bois et forêts
Habitat sous boisement | |

Le dispositif des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, introduit par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (loi ENE dite "Loi Grenelle II") a donné lieu à la transformation, selon la volonté communale, de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) avant le 14/07/2016.

C'est ainsi qu'en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France que la commune de Saint-Georges d'Oléron a décidé de mettre en place une AVAP permettant d'une part, de transformer le périmètre de protection et d'intégrer l'inscription de l'ensemble de l'île Saint-Georges d'Oléron en Site Classé et d'autre part, de redéfinir les modes de classement qualitatif du patrimoine bâti et d'avoir un règlement mieux adapté aux préoccupations environnementales.

Le conseil municipal de Saint-Georges d'Oléron a décidé la transformation de la ZPPAUP en AVAP le 31 mai 2012.

Le 7 juillet 2016, la loi n°621-42 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi "LCLAP") a intégré les ZPPAUP, AVAP et secteurs sauvegardés au sein d'un nouveau dispositif identifié sous le nom de Secteurs Patrimoniaux Remarquables (SRP). L'AVAP de Saint-Georges d'Oléron deviendra, donc, de plein droit, à terme, Site Patrimonial Remarquable.

NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

COMMISSION LOCALE DE L'AVAP

La commission locale de l'AVAP (CLAVAP) a été créée par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 et modifiée le 28 mai 2014.

Sa mission est d'assurer le suivi de la conception et la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP.

Elle est composée de 13 membres :

- 6 représentants de la collectivité territoriale,
- 1 représentant de la préfecture,
- 1 représentant de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles),
- 1 représentant de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement),
- 2 personnes qualifiées au titre du patrimoine culturel local,
- 2 personnes qualifiées au titre d'intérêts économiques locaux.

Cette commission est présidée par le maire de Saint-Georges d'Oléron et se réunira à raison d'une séance minimum par an ou sur tout dossier requérant son avis.

L'Architecte des Bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la commission.

CONTENU DE L'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants :

◆ Le rapport de présentation énonce :

- d'une part, les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et du traitement des espaces publics et paysagers,
- d'autre part, les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP.

◆ Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental : en annexe du rapport de présentation

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantations et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergie.

◆ Le règlement composé de pièces écrites et de documents graphiques comprend :

- des prescriptions liées à la protection et à la conservation des patrimoines,
- des prescriptions liées à l'implantation et à la volumétrie des constructions,
- des prescriptions liées à la mise en valeur ou au remplacement du bâti existant et des espaces naturels,
- des prescriptions liées à l'intégration d'éléments relatifs à la production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie sur le bâti existant ou à venir.

◆ Le document graphique :

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL & ENVIRONNEMENTAL

Le diagnostic s'appuie sur un travail de recherche documentaire, conjointement réalisé dans le cadre d'observations, d'identifications et de vérifications approfondies sur le terrain effectué par les chargés d'étude de l'AVAP.

Le corps de ce document restitue le résultat de ces investigations. Il présente les éléments fondamentaux ayant présidé à la constitution du territoire actuel et rend compte de l'évolution du cadre architectural, urbain et paysager du site d'étude.

Il identifie les valeurs patrimoniales qui définissent la qualité et les potentialités dont relèvent les ensembles architecturaux, urbains et paysagers rencontrés.

L'analyse patrimoniale et environnementale de Saint-Georges d'Oléron révèle plusieurs territoires d'enjeux dont les problématiques tendent naturellement à l'interaction intime des valeurs patrimoniales et des valeurs environnementales.

CONTEXTE TERRITORIAL

FICHE D'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Nom : Saint-Georges d'Oléron

Code postal : 17190

Département : Charente-Maritime

Communauté de Communes : Ile d'Oléron

SCOT : Marennes-Oléron

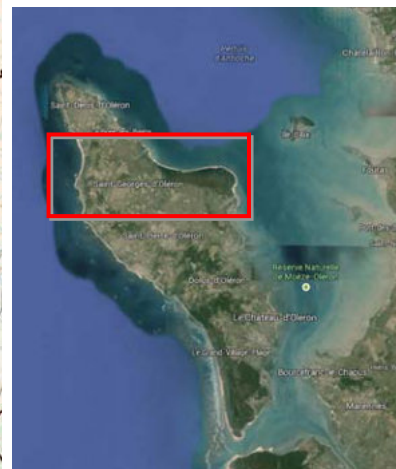
Population : 3529 habitants en 2013

Surface communale : 4655 ha

Densité : 75,8 habs/km²

Altitude minimale 0 m

Altitude maximale 24 m



La commune de Saint-Georges d'Oléron est la plus vaste de l'île, située entre Saint-Denis d'Oléron et La Brée-les-Bains au nord, Saint-Pierre d'Oléron au sud.

Elle est située à 25 kms du continent. Son territoire est traversé par la RD 734, dorsale qui dessert l'île suivant un axe SE/NO.

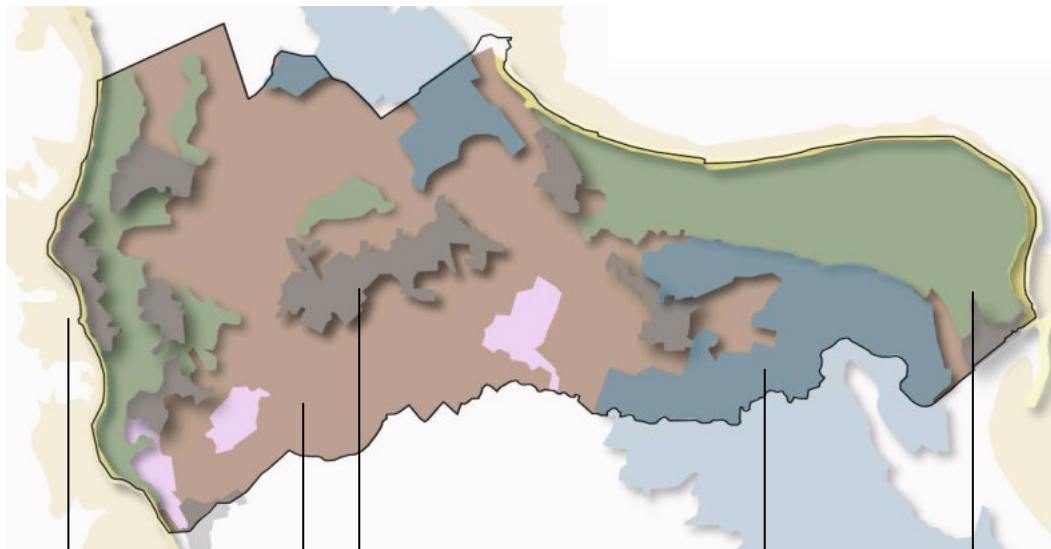
MORPHOLOGIE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

LE RELIEF



Un relief très peu accentué sur l'ensemble du territoire si ce n'est près du littoral par la présence de dunes qui culminent à 24 m.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES



Espaces littoraux



Zones urbanisées



Forêt dunaire



Terres agricoles

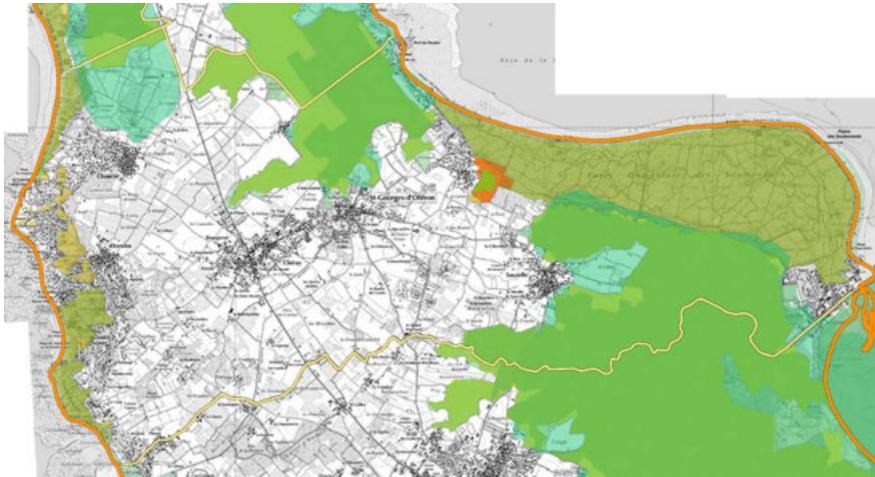


Marais

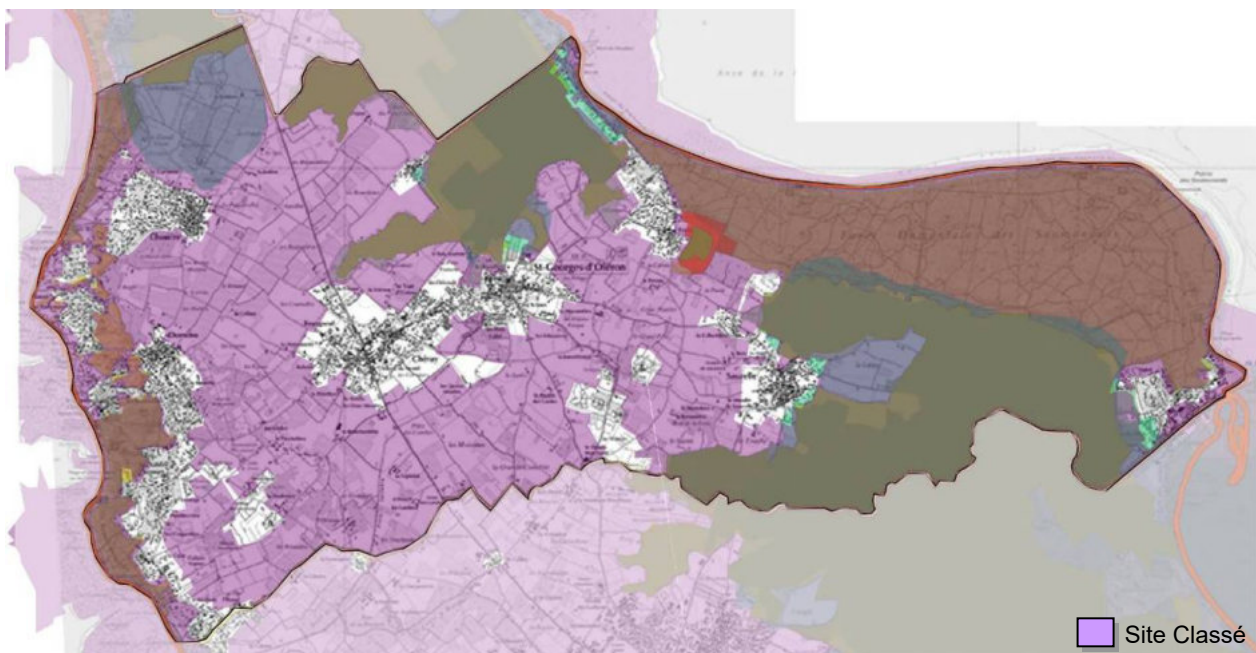
CONTEXTE PATRIMONIAL

PROTECTIONS PATRIMONIALES

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



- ZNIEFF 1 :- Carrières des Sables-Vignier
- Dunes des Seulières
- Marais de Maratte
- Marais du Douhet
- Les Salines
- Les Sables Boisseau
- Forêt des Saumonards
- ZNIEFF 2 :
Marais et vasières de Brouage - Seudre - Oléron
- ZICO : Ile d'Oléron, Marais de Brouage, St Agnant
- NATURA 2000 - SIC :- Marais de Brouage, marais nord d'Oléron
- Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron
- Pertuis charentais
- NATURA 2000 - ZPS :- Marais de Brouage, Ile d'Oléron
- Pertuis charentais- Rochebonne
- Site Classé : Ile d'Oléron
- Sites Inscrits : Ensembles littoraux et marais d'Oléron
- Arrêté préfectoral de protection du biotope :
- Marais de la Maratte



Site Classé

LES MONUMENTS HISTORIQUES



Église de Saint-Georges
Classement MH - 27/08/1931



La Maison Heureuse
Inscription MH - 23/07/2004
Label XXe s.



Villa Blockhaus
Inscription MH - 11/12/1992



Écluses à poissons - Les Sables-Vignier
Inscription MH - PDA - 18/03/2013

OCCUPATION DU TERRITOIRE

ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE



Carte de Cassini – XVIIIe s.

L'habitat vernaculaire de l'île semble s'être établi en premier lieu, sur les bords du rivage afin de bénéficier de la ressource du poisson. La plupart des sites actuels se sont fixés au cours de la période gallo-romaine.

Du XIIème au XIVème siècle, la domination anglaise favorise le développement du commerce maritime, permettant l'enrichissement de l'île. Celle-ci s'organise alors à partir des points d'accès depuis l'océan.

La commune de Saint-Georges d'Oléron présente une structure paysagère et urbaine fortement marquée par l'influence du prieuré - construit au XIe s. par les moines de la Trinité de Vendôme - qui a organisé l'ensemble des activités et des espaces du territoire communal au cours des siècles.

C'est autour de ce dernier puis le long de la " dorsale " créée pour la construction du phare de Chassiron (RD 734) que l'organisation urbaine et son développement se sont articulés.

Hors des bourgs, les grandes propriétés religieuses morcelées au cours du temps, ne laissent aujourd'hui transparaître que de maigre reliquats de la trace d'un parcellaire d'origine, désormais décomposé et laniéré.

Anciennement fondée sur la petite polyculture, la vigne, la récolte du sel et l'ostréiculture, ce mode économique a imprimé un faciès particulier au territoire au travers de la mixité des milieux rencontrés : Espaces ouverts et espaces boisés, bocages, parcellaire caractéristique, Implantation et typologie du cadre bâti, etc....

Le début du XXème siècle, voit l'arrivée des premiers vacanciers, attirés par la tranquillité de cette île pittoresque. Le développement des moyens de communication (la voiture, le bac transbordeur puis le pont construit en 1966) et la création des congés payés ont intensifié le développement du tourisme de masse et la fréquentation de l'île.

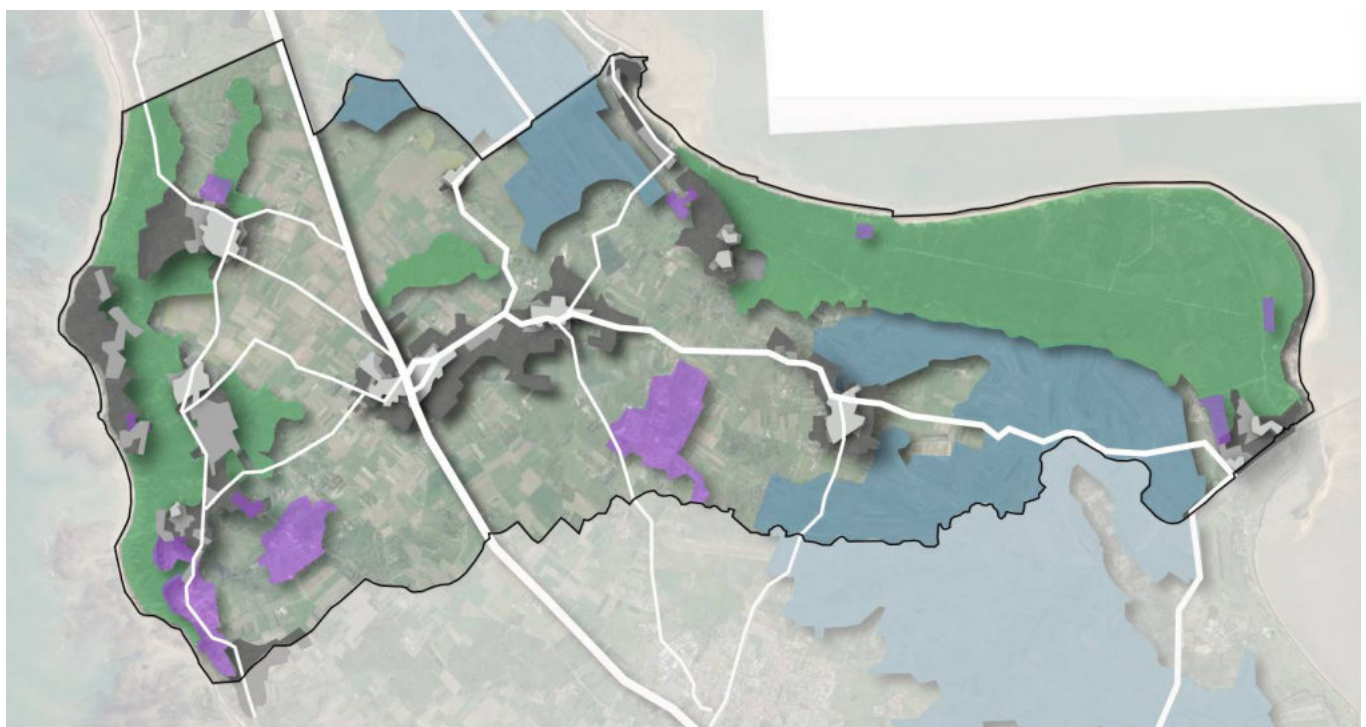
Avec la construction du pont reliant le continent à l'île, l'île d'Oléron va passer d'un mode de subsistance réglé par son isolement naturel vis-à-vis du continent à un mode de développement urbain et économique répondant aux attentes des migrations touristiques et subissant les aléas d'une forte pression foncière.








Le mode de vie des habitants de l'île s'en trouve aussi profondément modifié, désormais tourné vers le continent et favorisant l'émergence d'un mode économique essentiellement tourné vers le tourisme.

Le phénomène s'intensifie au cours des années 70. En l'absence de gestion à long terme, le développement urbain de l'île prend alors la forme d'un cadre bâti disparate, inadapté aux caractères vernaculaires de ce territoire désormais soumis à une forte pression foncière.

Si les premières extensions urbaines des bourgs historiques de Saint-Georges d'Oléron tendent à s'inscrire dans le tissu parcellaire existant, les extensions les plus récentes bouleversent la trame urbaine et paysagère vernaculaire. Le bâti s'uniformise et s'appauvrit en reprenant des plans types sans tenir compte du type d'implantation ni de la typologie architecturale du bâti traditionnel existant.

En 60 ans, l'image de Saint-Georges d'Oléron et ses paysages s'est considérablement transformée offrant au regard une multiplication de constructions tant aux abords des centres-bourgs que proches du littoral Ouest. Il y a mitage de la forêt littorale mais aussi de l'espace agricole par la création importante d'hébergements de loisirs.



- | | |
|---|--|
|  Villages 1900 |  Marais |
|  Urbanisation 1960-70 |  Forêts et boisements |
|  Urbanisation 2013 |  Terres agricoles |
|  Hébergements de loisirs | |

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

L'analyse du territoire d'étude dans ses composantes historiques, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est présentée dans le cadre du diagnostic patrimonial et environnemental.

Il présente les éléments fondamentaux ayant présidé à la constitution du territoire actuel et rend compte de l'évolution du cadre architectural, urbain et paysager du site d'étude.

Il identifie les valeurs patrimoniales qui définissent la qualité et les potentialités dont relèvent les ensembles architecturaux, urbains et paysagers rencontrés.

L'analyse patrimoniale et environnementale de Saint-Georges d'Oléron révèle plusieurs territoires d'enjeux dont les problématiques tendent naturellement à l'interaction des valeurs patrimoniales et des valeurs environnementales.

VALEURS ET QUALITÉS URBAINES

Des ensembles patrimoniaux vernaculaires ayant conservé la plupart de leurs caractéristiques urbaines et historiques.

Un réseau d'espaces publics et de jardins associant qualité paysagère, qualité patrimoniale et qualité du cadre de vie.

VALEURS ET QUALITÉS ARCHITECTURALES

Des ensembles architecturaux cohérents et de qualité développant des perspectives sur rue dont l'agencement participe à la scénographie historique de l'espace public.

De multiples exemples d'architecture patrimoniale de grande qualité.

L'inventaire patrimonial effectué sur l'ensemble du territoire d'étude a permis de mettre en évidence différentes catégories significatives en matière de qualité architecturale. Cette classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

- les immeubles exceptionnels par leur ancienneté et/ou leur qualité architecturale et/ou leur valeur symbolique et historique.
- les immeubles remarquables présentant une richesse architecturale (composition, modénature, ...) ou spécifique de par leur implication dans l'histoire de la commune.
- les immeubles d'intérêt local, significatifs d'un mode de construction ou de savoir-faire et représentant une typologie spécifique.

Ces catégories font l'objet d'un report graphique sur le plan de périmètre de l'AVAP. Le règlement associé précise les détails de la protection relative à chaque famille d'immeuble selon son classement.

VALEURS ET QUALITÉS PAYSAGÈRES

Un cadre paysager remarquable, à la fois écrin majeur et qualifiant du territoire urbanisé mais aussi comme espace à forte valeur patrimoniale et naturelle.

Un réseau d'espaces publics et de jardins très développé associant qualité paysagère, qualité patrimoniale et qualité du cadre de vie.

Des espaces de nature diversifiés et étendus et valorisés comme les anciens marais salants et les vignobles.

Des exemples de jardins privés et la présence d'arbres en alignement ou isolés remarquables participant à qualifier avantagement l'espace public.

VALEURS ET QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

Une forêt prégnante bordant les côtes littorales.

De larges espaces de territoire constituant des foyers écologiques particulièrement intéressants pour la biodiversité.

La présence d'un cadre écologique favorable et de qualité.

ENJEUX ET TERRITOIRES D'ENJEUX

La définition des enjeux et de leur emprise est le fruit de la synthèse de l'inventaire patrimonial, des prospections de terrain, de l'analyse du territoire et des tendances actuelles en matière d'occupation de l'espace.

Si les différents enjeux patrimoniaux, qu'il s'agisse de paysage, d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement s'exercent sur l'ensemble du territoire d'étude, leur intensité en revanche diffère d'un endroit à l'autre.

La caractérisation des enjeux découle ainsi de l'identification et de l'évaluation sur un territoire donné des dynamiques en place et de leur évolution : il s'agit d'en saisir les développements possibles et d'estimer leur impact que celui-ci soit ressenti comme positif ou négatif, puis d'en hiérarchiser l'intensité en fonction de la nature de l'enjeu considéré.

La définition de la nature des enjeux et l'estimation de leur prégnance en fonction du site concerné a donc permis de caractériser plus avant l'identité des différents territoires rencontrés et les dynamiques qu'ils sous-tendent.

La validation collective de l'analyse des enjeux a logiquement constitué un travail préparatoire à la formulation des objectifs de l'AVAP au travers d'un ensemble d'orientations de protection et de valorisation.

Les éléments majeurs de Saint-Georges d'Oléron, outre ses plages et ses forêts, sont représentés par ses villages et son patrimoine vernaculaire. Cet ensemble mêlant patrimoine architectural urbain et paysager de qualité fait de cette commune un lieu à forte valeur touristique et un lieu majeur du territoire de l'île d'Oléron. Le vif intérêt porté à cette commune et son cadre de vie a permis le maintien d'une vie économique locale tout en générant une sur-fréquentation estivale et des problèmes de fonctionnement courant comme les flux de circulation, le stationnement, la gestion des déchets, les nuisances sonores...

L'ensemble de ces constats tend ainsi à démontrer la nécessité d'un réel dispositif de protection adapté à l'ensemble du territoire communal de Saint-Georges d'Oléron. Par la création d'une AVAP la commune s'engage ainsi dans la préservation et la valorisation de son patrimoine et de son cadre de vie.

UN TERRITOIRE D'ENJEU ARCHITECTURAL ET URBAIN, LES COEUR DE VILLAGES



Il correspond à l'ensemble des centres-bourgs de Saint-Georges d'Oléron qui concentre la plupart du cadre bâti à fort potentiel patrimonial. Perceptibles dans le proche comme le lointain, leur position dans le territoire communal au paysage largement ouvert participe à l'image de la commune.

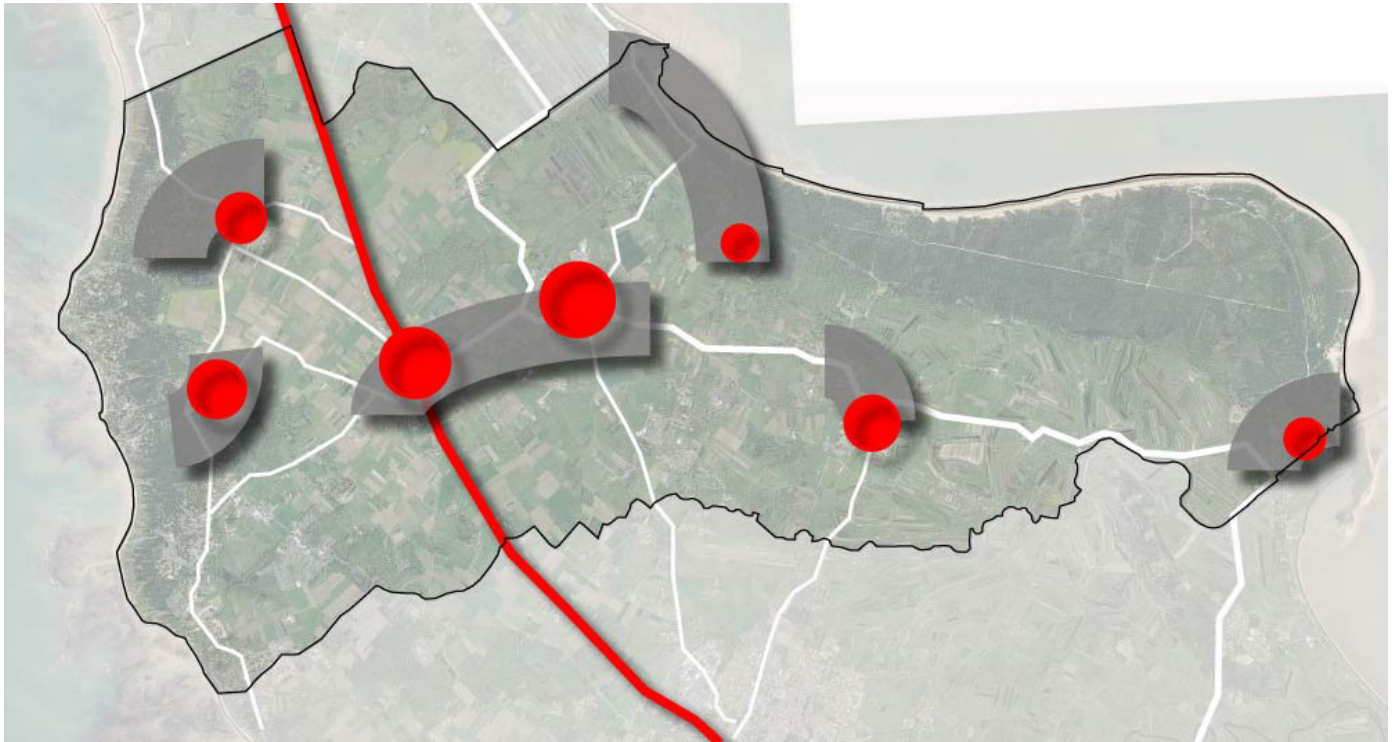
De fait, la densité importante d'un bâti traditionnel oléronnais représente un enjeu important dans la définition de l'image des villages.

La multiplication des projets de réhabilitation du cadre bâti ou l'édification de nouvelles constructions sans cadre spécifique dédié à la rénovation raisonnée des édifices ou à l'intégration architecturale des nouvelles constructions constitue un risque pouvant concourir à dénaturer la cohérence d'ensemble de ce secteur. La nature et l'importance de l'impact reste pour autant maîtrisable sous l'égide de l'AVAP.

Par ailleurs, si la revitalisation des centres-bourgs doit s'inscrire dans un projet de développement durable du territoire, elle doit résulter d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Elle concerne la requalification du bâti et sa rénovation thermique mais elle s'appuie également sur la qualité des espaces publics : places, rues et ruelles, cantons et querreux et de leur aménagement.



UN TERRITOIRE D'ENJEU PAYSAGER : UNE INTERFACE " VILLE-NATURE "



Située à proximité des centres-bourgs de Saint-Georges d'Oléron, la première ceinture d'extension fait l'objet d'enjeu paysager majeur. Peu dense dans l'ensemble, il peut être menacé par les nouveaux modes de construire et d'habiter. L'impact visuel d'un éventuel développement pourrait, en l'absence de maîtrise des caractéristiques architecturales du cadre bâti et de son intégration paysagère, entacher la perception de la physionomie des villages.

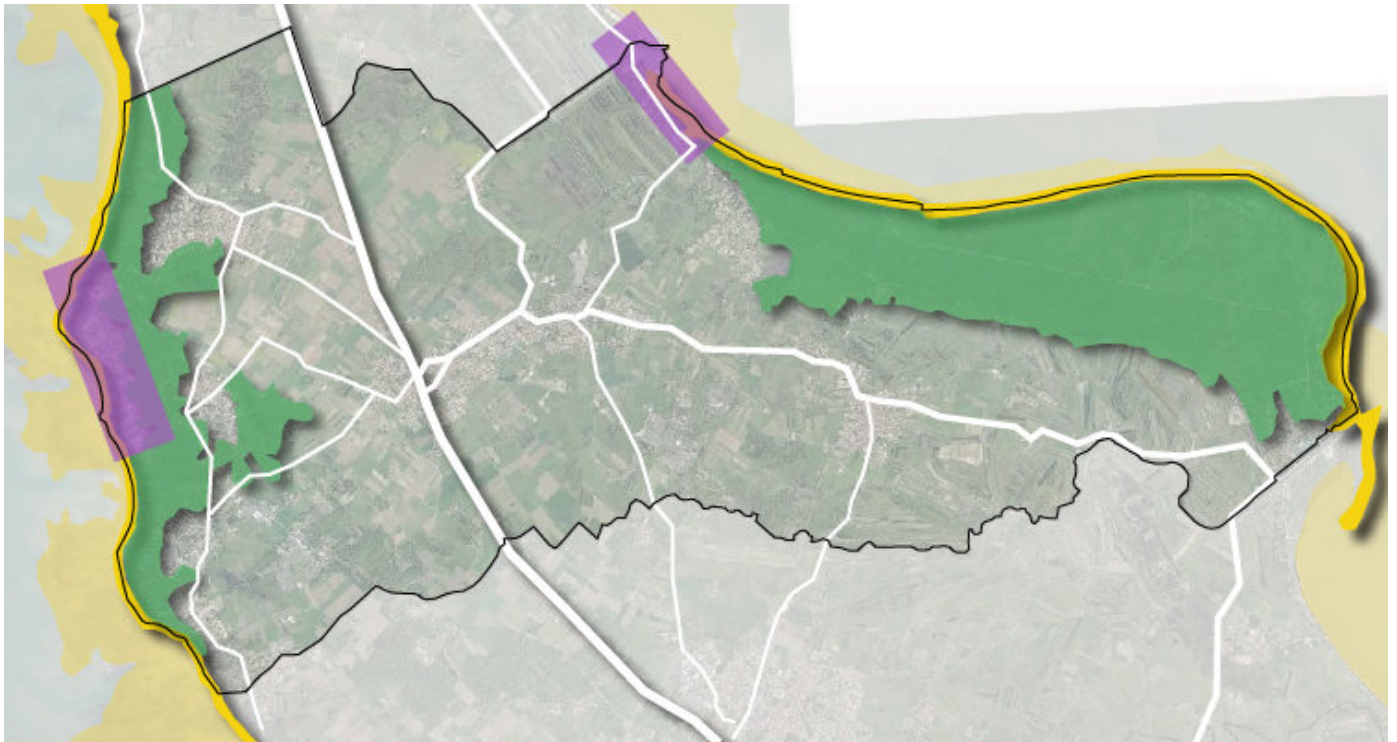
Ces territoires sont les portes des bourgs anciens et marquent par leur traitement la première impression que l'on se fait d'eux.

Leur position leur confère un enjeu paysager crucial en termes de transition d'un territoire bâti ancien à un territoire agricole ou forestier.

Enfin, ce territoire constitue un terrain d'expérimentation propice à la promotion d'une architecture contemporaine, intégrée au paysage et répondant aux exigences d'un développement toujours plus durable.



UN TERRITOIRE D'ENJEU ENVIRONNEMENTAL : LE LITTORAL ET LES FORÊTS COMME RÉSERVES DE BIODIVERSITÉ



L'enjeu environnemental intéresse particulièrement les forêts urbanisées de Chaucre et Domino.

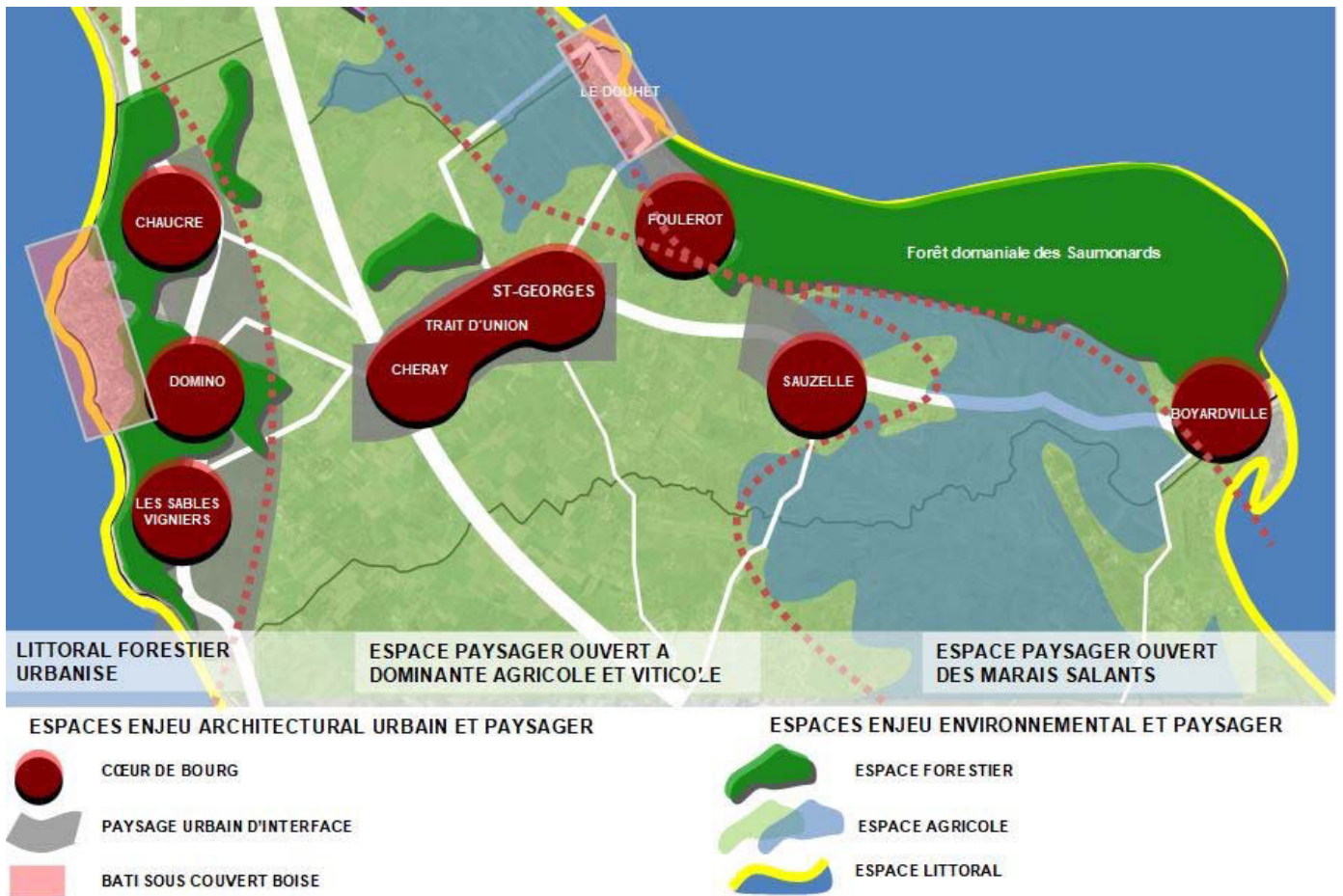
L'ensemble de ces zones forment un complexe écologique fragile qui participe au maintien de la biodiversité. Ils constituent donc une réserve commune particulièrement précieuse dont le devenir reste précaire du fait d'une urbanisation sous couvert boisé qu'il convient de limiter et de confirmer des règles d'intégration du bâti dans un milieu naturel tout en favorisant la promotion d'une architecture contemporaine.

Par ailleurs, le couvert de résineux est indissociable du maintien du substrat sableux de la zone dunaire. En effet, la pinède permet de fixer le sol sans lui retirer ses fonctions d'infiltration. Il existe ainsi enjeu d'équilibre de cet espace qui bien que très anthropisé n'en demeure pas moins tributaire de la capacité de son environnement à le recevoir.

La protection des arbres de la zone dunaire est un axe incontournable, mais ne doit pas empêcher de remplacer des sujets anciens ou pouvant être dangereux.



SYNTHÈSE DES ENJEUX



LES OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Synthétiser et clarifier les différentes protections en vigueur sur le territoire d'étude afin de faciliter la gestion qualitative du patrimoine présent, en assurant une meilleure prise en compte de la réglementation.

Créer un dispositif réglementaire permettant la gestion du cadre bâti en adéquation avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Élaborer un périmètre de protection permettant d'assurer la sauvegarde de l'ensemble patrimonial constitué par les villages de Saint-Georges d'Oléron et favoriser leur valorisation.

Assurer un périmètre de protection permettant d'instituer une politique de protection et de mise en valeur active.

S'inscrire dans une orientation de valorisation des espaces publics à fort potentiel patrimonial.

OBJECTIFS AU REGARD DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Favoriser la valorisation du patrimoine et l'amélioration du cadre bâti, de ses abords et des espaces au sens large dans l'objectif d'un meilleur respect de la notion de développement durable.

Reconnaître et promouvoir les valeurs environnementales liées au tissu urbain ancien comme :

- Reconnaître et promouvoir les logiques, les savoir-faire des arts de bâtir traditionnels et leur économie générale (utilisation de procédés de ventilation naturelle des bâtiments peu énergivores par exemple ...).
- Assurer une continuité d'entretien et de cohérence dans le temps pour faire durer un bâti qui a fait la preuve de sa durabilité.
- Trouver une convergence entre valeur patrimoniale et valeur environnementale au niveau des menuiseries bois, des enduits et de leur coloration, de l'utilisation du bois pour les portes, les fenêtres et les contrevents.

Promouvoir le mode de construction de type urbain (mitoyenneté, compacité) par des règles de continuité urbaine :

- Maintenir les gabarits pour ne pas augmenter les effets de masques.
- Maintenir la présence des jardins et leurs dispositions plantées accompagnées de sols perméables.
- Établir des règles sur les matériaux utilisés dans la restauration du bâti et leur mise en œuvre permettant de maintenir et de rétablir les qualités thermiques et hygrométriques des bâtis dans un souci d'économie d'énergie, de confort et de développement durable.

Établir des règles portant sur la mise en œuvre de matériaux impactant peu l'environnement, (énergie grise, biodégradabilité, favorisant la filière bois...) dans un souci de développement durable.

Mettre l'accent sur des gains effectifs qui n'affectent pas l'enveloppe extérieure du bâti (isolation des combles, double fenêtre intérieure, ventilation,...).

Promouvoir des dispositifs de production d'énergie renouvelables compatibles avec la nature du bâti et du site sans intervention sur l'architecture (géothermie et capteurs hors bâti).

OBJECTIFS PAR ENJEUX

OBJECTIFS DE VALORISATION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Pérenniser la cohérence d'ensemble des cœurs de village et de leurs abords immédiats.

Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain identifié par une réglementation raisonnée et hiérarchisée en fonction de la valeur de qualité du cadre bâti.

Favoriser l'émergence d'une écriture architecturale contemporaine intégrée harmonieusement dans son paysage et son environnement.

Inciter à l'utilisation de dispositions constructives ou techniques participant à la sauvegarde des ressources naturelles en corrélation avec le respect du patrimoine architectural urbain et paysager.

Participer à la protection des abords du cadre bâti du traitement des limites identifiées comme remarquables avec l'espace public comme les clôtures, les portails et les grilles.

OBJECTIFS DE VALORISATION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

Conforter le réseau paysager des parcs et des jardins existants et participer à sa conservation.

Assurer la protection et la valorisation des éléments paysagers ponctuels, discontinus ou continus sur le territoire (arbres maître, mails et alignements, ...).

Favoriser la plantation et l'entretien des végétaux par des modes d'intervention plus respectueux des sujets et de l'environnement.

OBJECTIFS DE VALORISATION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Participer à la diminution de la consommation d'espace par le cadre bâti sans en obérer les possibilités de densification.

Tendre à limiter le développement des surfaces imperméabilisées et Inciter à la gestion individuelle des eaux de ruissellement.

Conforter les boisements existants et participer au maintien voire au développement des corridors et des foyers d'occupation écologiques.

Promouvoir une installation raisonnée d'équipements d'énergie renouvelable à l'échelle du bâti disposée de façon à ne pas rentrer en concurrence avec les architectures et les structures du paysage de valeur.

017-211703376-20180223-2018022319215-DE
Regu le 27/02/2018

L'AVAP

Le territoire d'étude réunit des ensembles urbains dotés d'un patrimoine architectural traditionnel de qualité. Le contour de l'AVAP découle de la distribution spatiale des valeurs patrimoniales rencontrées et de l'emprise des territoires d'enjeux identifiés sur le territoire. Le périmètre propose ainsi la prise en compte des centres anciens des villages ponctuant le territoire de Saint-Georges d'Oléron, de leurs extensions et des boisements qui servent d'écrin dans un seul dispositif de protection.

LE PERIMETRE DE PROTECTION

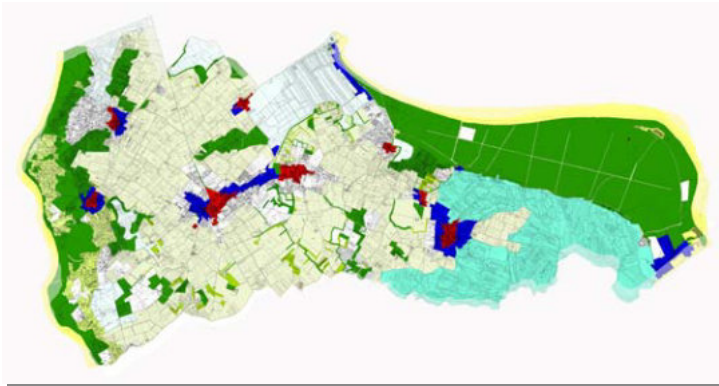
Le périmètre proposé est principalement composé des différents villages de la commune et de leurs abords nécessitant une attention particulière. Ils ont gardé leur caractère "pittoresque" tant par les espaces si particuliers que sont les cantons que par une architecture traditionnelle qui soulignent leur authenticité. Par ailleurs leurs extensions récentes méritent un traitement approprié permettant d'appréhender les centres anciens par une recherche qualitative de ses espaces et du rapport espace public/espace privé.

Enfin les massifs boisés de Domino, Chaucre et du Douhet sont des sites investis par un bâti récent dont il s'agit de limiter son impact par une gestion raisonné de son implantation et de la préservation du couvert naturel.

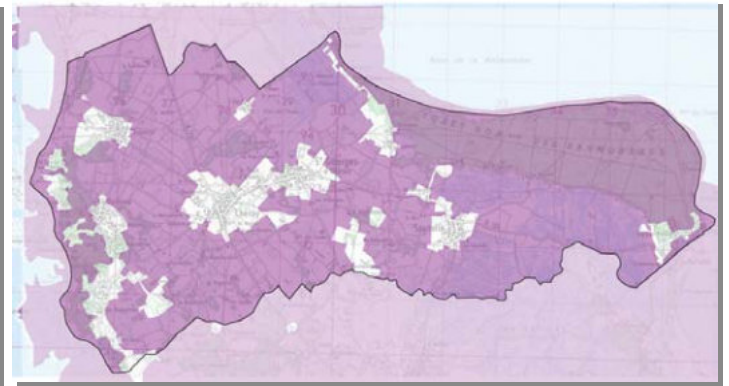


- SUA : Secteur Urbain Ancien
- SUP : Secteur Urbain Périphérique
- SP : Secteur Paysager

PÉRIMÈTRES ZPPAUP/AVAP



La ZPPAUP a été créée en 2008 couvrant l'ensemble du territoire de la commune.



Depuis 2011, le Site Classé couvre l'ensemble de l'île d'Oléron hormis les zones urbanisées et urbanisables.



L'AVAP conserve les zones de protection des centres anciens, recentre les protections des extensions des bourgs et protège les zones naturelles des forêts de Domino et de Chaucre qui méritent une protection particulière des zones naturelles.

LA TRAME RÉGLEMENTAIRE

L'intérêt de l'AVAP est de proposer et d'anticiper les possibilités d'évolution, de construction, de restructuration, pour permettre à la ville de se développer sans mettre à mal ce qui fait son caractère patrimonial et plus particulièrement sa singularité.

La trame réglementaire se structure selon deux grands titres :

- Les prescriptions particulières à chaque secteur réglementaire.
- Les prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

LES SECTEURS

Le périmètre général de l'AVAP se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers.

Trois types de zones à caractère patrimonial sont distingués :

- Le secteur Urbain Ancien ou SUA à enjeux urbain et architectural.
- Le secteur Urbain Périphérique ou SUP à enjeux architectural et paysager.
- Le secteur Paysager ou SP à enjeux paysager et écologique.

SECTEUR URBAIN ANCIEN – SUA



Il recouvre l'ensemble des cœurs de villages de la commune.

Ce secteur vise à contrôler l'évolution du tissu urbain dans un souci de mise en valeur des structures urbaines, des typologies architecturales et des espaces publics qui font l'identité spécifique de ces villages.

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:

◆ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien

- Respecter la trame urbaine et historique (parcellaire, gabarit, alignement,..).
- Valoriser le patrimoine bâti dans le respect de sa typologie et de ses caractéristiques architecturales.
- Préserver les caractéristiques et les savoir-faire liés aux éléments architecturaux significatifs (menuiseries, enduits, décors sculptés,...).
- Valoriser les édifices de qualité dans leur rapport au tissu urbain.

◆ Valoriser le traitement des espaces publics et des cantons

- Favoriser la lisibilité et la continuité de l'espace public par une harmonisation des sols et du mobilier urbain.
- Renforcer les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques et dans le respect de leurs usages.
- Favoriser un traitement sobre et épuré de l'espace public au bénéfice de l'architecture.
- Protéger et valoriser les cantons et les querreux.
- Intégrer le stationnement dans l'espace public par des aménagements limitant leur visibilité.

◆ Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer

- Enrichir le paysage de la ville par des créations architecturales de qualité confortant l'identité spécifique du secteur.

SECTEUR URBAIN PÉRIPHÉRIQUE - SUP



Il recouvre plus particulièrement les abords des centres bourgs anciens.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés dont il s'agit de contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration paysagère. Sont déclinés les grands principes de composition générale (volume et mode d'implantation, nature des clôtures, ouverture sur le paysage ...).

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:

◆ Valoriser les séquences d'approche des noyaux anciens

- Contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration paysagère.
- Préserver et valoriser l'aspect paysager des quartiers de transition vers les centres- bourgs.
- Conforter la cohérence architecturale et urbaine des quartiers de transition et entrées de ville vers les tissus urbains anciens.
- Donner un cadre à la construction neuve dans un tissu déjà constitué en favorisant la création architecturale.

◆ Valoriser les espaces publics

- Améliorer le traitement de l'espace public des entrées de ville.
- Diminuer les effets de banalisation par un traitement qualitatif de la limite entre espace public et espace privé, notamment par le traitement des clôtures en accord avec la construction.

SECTEUR PAYSAGER - SP

Le Secteur Paysager vise à contrôler la conservation des massifs boisés disparaissant en raison d'une urbanisation récente, en mettant en œuvre un urbanisme garant de l'équilibre foncier tout en protégeant les espaces naturels sensibles (corridors écologiques).

Tout projet de construction doit veiller à protéger la végétation existante, (haies, arbres de haute tige,...) ainsi que le maintien de la perméabilité des sols.

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:**◆ Gérer l'interface entre espace public et domaine privé**

- Maintenir et mettre en valeur les perspectives paysagères boisées du secteur en préconisant un recul des constructions par rapport à l'espace public.
- Constituer des limites parcellaires qualitatives par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées.

◆ Préserver l'écrin de verdure

- Maintenir et renforcer le caractère naturel des secteurs par la préservation de la végétation.
- Entretenir et valoriser les boisements par une gestion raisonnée.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR EXCEPTIONNELLE

Définition

Cette nomenclature recense tous les bâtiments anciens non protégés au titre des Monuments Historiques qui marquent le territoire urbain, paysager et les perspectives remarquables par leur qualité architecturale et leur volumétrie structurante. Ils sont situés dans le centre ancien de Saint-Georges d'Oléron.

Ces constructions témoignent des activités qui ont structuré du village et qui ont marqué son histoire et son évolution.

D'un volume, d'un mode constructif particulier, elles constituent, en général, un point de repère qui s'inscrit dans l'urbain ou le paysage.

Objectifs

Ces édifices contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur du bourg de Saint-Georges.

L'objectif est de les conserver, ne pas les dénaturer mais les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale.



Mairie de Saint-Georges



Halles de Saint-Georges



Château Fournier - Saint-Georges



Château Briquet - Saint-Georges

LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR REMARQUABLE

Définition

Édifices présentant un intérêt architectural certain.

L'intérêt de ces constructions tient à une composition générale du volume, à la mise en œuvre de matériaux, à des éléments de détails remarquables et plus généralement à leur singularité ou la représentativité d'une typologie particulière.

Objectifs

Ces constructions font l'objet d'une protection forte quelque soit le secteur réglementaire dans lequel elles se trouvent.

Elles confortent par leur diversité et leurs spécificités la richesse et la qualité architecturale des différentes périodes de construction de la ville.



LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR ÉLÉMENTAIRE

Définition

Constructions formant un ensemble patrimonial ou un dispositif d'accompagnement architectural et urbain. Ces constructions dont la qualité architecturale reste modeste mais qui atteste de caractères vernaculaires et de mode de faire traditionnels. Le cadre bâti d'accompagnement rassemble plusieurs périodes historiques. Il considère des immeubles sans détails architecturaux particulièrement ouvragés.

Ils ne sont pas significatifs pour eux mêmes mais leurs caractéristiques volumétriques, leur disposition dans le parcellaire ou l'intérêt historique qu'ils peuvent recéler restent déterminant pour la conservation d'une cohérence d'ensemble du patrimoine dans le paysage urbain.

Objectifs

Les caractéristiques volumétriques des immeubles, la disposition dans le parcellaire ou l'intérêt historique restent déterminantes pour la conservation d'une cohérence d'ensemble dans le paysage urbain.

Cette architecture d'accompagnement doit être réhabilitée, modifiée ou renouvelée suivant les caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti de ces espaces, en respectant la composition architecturale initiale.



LE BÂTI NON INVENTORIÉ

Définition

Constructions non repérées au titre du patrimoine architectural et urbain, ne présentant pas d'intérêt particulier et sans typologie particulière. Leur qualité architecturale n'en fait pas un élément déterminant de la mise en valeur du cadre environnant

Objectifs

Afin de conserver une cohérence urbaine générale au regard du patrimoine environnant, ce tissu bâti peut être modifié dans le but d'améliorer la qualité architecturale et urbaine de la ville.

Les projets sur ces constructions sont soumis aux prescriptions du secteur réglementaire dans lequel ils sont situés.



LE PATRIMOINE D'INTÉRÊT HISTORIQUE OU CULTUREL



Définition

Le patrimoine historique et culturel est constitué de lieux de mémoire communale. Il est associé à la construction de la commune, à l'exercice d'un savoir-faire ou à une expression culturelle sans avoir, pour autant, un intérêt architectural ou urbain évident mais à préserver en tant que tel.

Objectifs

Les lieux et bâtiments sont reconnus comme éléments essentiels de l'histoire de la commune.

L'objectif essentiel est de sauvegarder les éléments patrimoniaux architecturaux et urbains qui font référence à l'histoire et à la culture de la commune.



LE PATRIMOINE D'USAGE - LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX



Définition

Les éléments et détails du bâti et de l'espace public, méritent une protection particulière.

- les ornements sculptés,
- les portails monumentaux,
- les puits,
- les chasse-roues,
- les timbres,
- les calvaires et croix de mission,...

Enjeux – orientations

Par sa signification historique et symbolique, le patrimoine d'usage mérite une attention particulière.

Sa préservation permettra d'apporter une valeur supplémentaire à l'espace urbain de qualité où il est implanté.



017-211703376-20180223-2018022319215-DE
Regu le 27/02/2018

LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

LE RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Définition

Le réseau viaire est la colonne vertébrale du tissu urbain. Son tracé et son gabarit soulignent l'implantation historique des cœurs de villages de Saint-Georges d'Oléron et en conforte leur qualité esthétique.

Les places, placettes et cantons ponctuent le tissu urbain et sont des lieux de vie et de rencontre.

Objectifs

L'objectif principal est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain de manière homogène.

Le choix des matériaux et des végétaux doit être adapté au contexte architectural et urbain et au type de trafic.

Une hiérarchisation des voies par un traitement distinctif des sols doit permettre la valorisation de l'espace public urbain.



LES CLÔTURES



Définition

Éléments essentiels de la structure urbaine confortant la linéarité des rues, leur qualité tient également à la diversité des matériaux utilisés.

■ Clôtures remarquables

Le travail de repérage a permis d'identifier les principaux éléments de clôture sur rue qui contribuent à la continuité et la qualité des façades urbaines ou des volumes bâtis.

■■■■■ Clôtures détériorées

Leur structure a pu être détériorée par de mauvaises restaurations ou par la disparition de certains de leurs tronçons.

Objectifs

Les clôtures devront être maintenues ou restituées afin de créer une continuité urbaine et contribuer au caractère du paysage urbain.

Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des clôtures sont à prendre en compte dans les prescriptions réglementaires définies dans chaque type architectural inventorié :

- Patrimoine bâti à valeur exceptionnelle.
- Patrimoine bâti à valeur remarquable.
- Patrimoine bâti à valeur élémentaire.



■ Clôtures à conserver



■■■■■ Clôtures détériorées

LES CANTONS

Définition

Espaces privés communautaires, ils se présentent sous différentes organisations mais tous sont des lieux collectifs qui marquent la mémoire collective de Saint-Georges-d'Oléron.

Enjeux - orientations

Leurs spécificités et leur partage de l'espace collectif doivent être sauvegardés afin de garder leur caractère communautaire en évitant toute privatisation du sol.



LES ESPACES PLANTÉS REMARQUABLES

Définition

Les espaces plantés correspondent aux masses boisées identifiées sur la commune et repérés au plan réglementaire.

Enjeux - orientations

Ces espaces remarquables sont à prendre en compte pour leur valeur propre, historique et paysagère.



LES JARDINS PRIVÉS REMARQUABLES

Définition

Jardins clos, significatifs de par leur composition et - ou - leur situation, formant un ensemble cohérent avec le cadre bâti ou pouvant servir à le valoriser.

Objectifs

Ils créent une respiration dans le tissu urbain qu'il convient de conserver. La préservation de leur caractère est dépendante de la conservation et de l'entretien de leur couvert végétal.



LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Définition

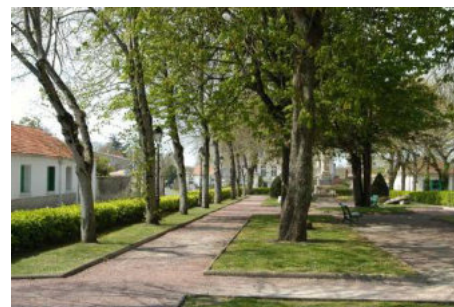
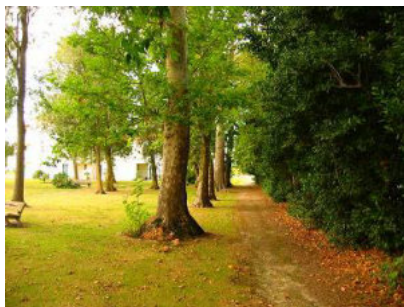
Ces plantations structurent l'espace urbain et forment un front végétal en accompagnement du linéaire de la rue. Les ambiances créées sont diverses : les alignements d'arbres accompagnent le regard en dessinant des perspectives vers des lieux emblématiques tandis que les mails créent des espaces de respiration et d'échappée face au tissu dense urbain.

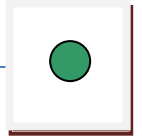
Objectifs

Ce sont des éléments de composition des espaces publics de la ville.

Les plantations d'alignement accompagnent une voie, une entrée de ville, cadrent une place. Ces alignements doivent être conservés car ils participent indéniablement à la qualité de la ville et aux perspectives urbaines.

La plantation de nouveaux arbres d'alignement est vivement encouragée notamment pour retrouver des continuités altérées.





LES ARBRES REMARQUABLES

Définition

Présents sur l'espace public ou sur des terrains privés, ils participent à la forme de l'espace public. Ce sont des signaux et des repères dans le paysage urbain.

Objectifs

Il s'agit d'éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité concoure à la constitution et au caractère du paysage.

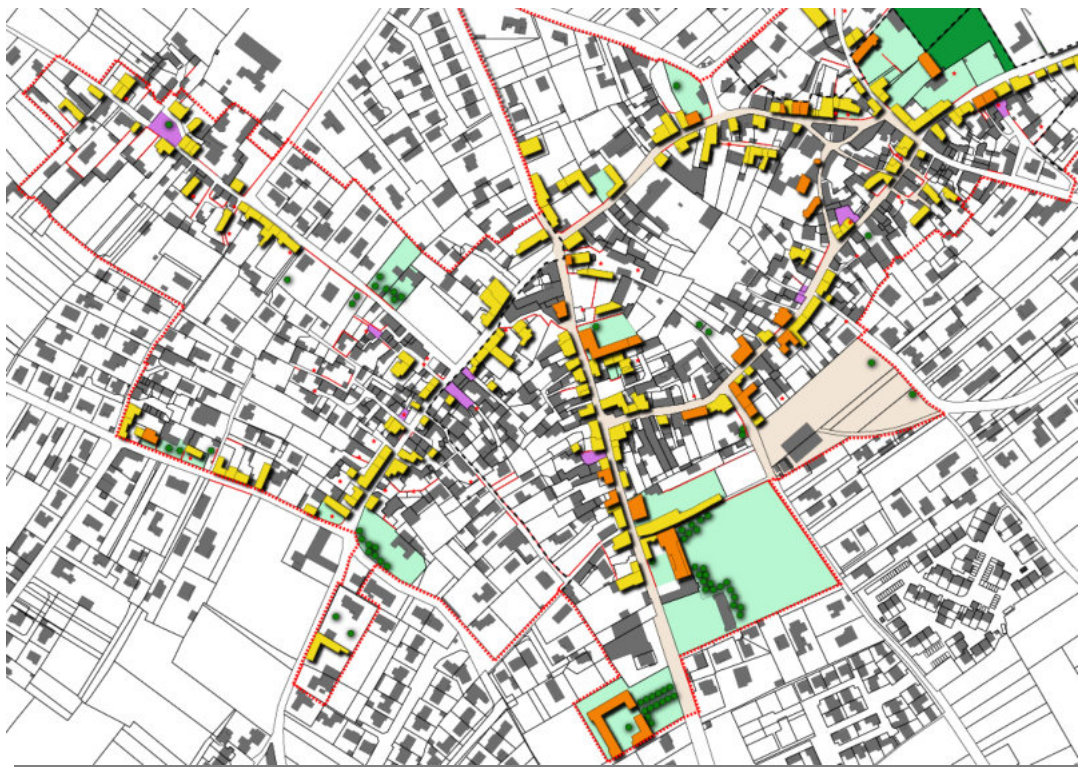
Leur conservation est donc nécessaire. Ces arbres sont protégés pour leur valeur ornementale et de point de repère dans le bourg.



CARTES QUALITES ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGERES



Saint-Georges



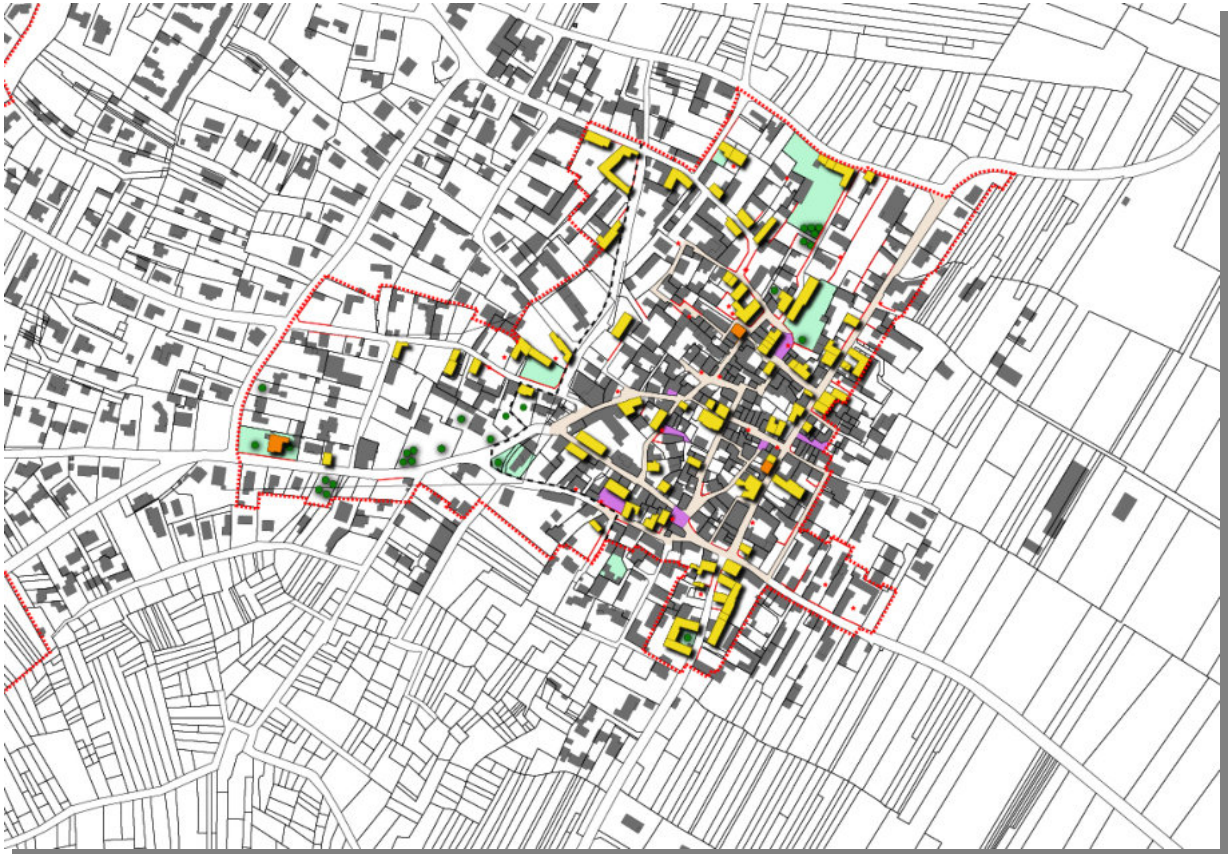
Chéray



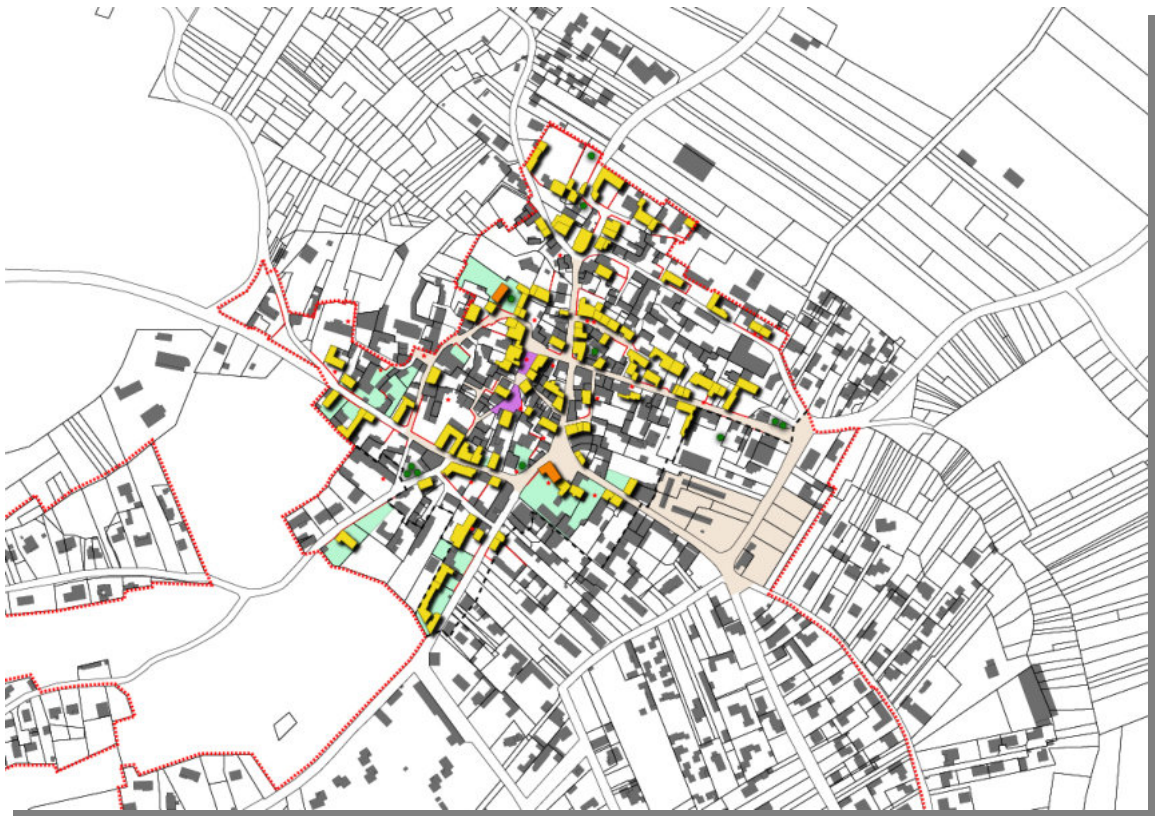
Trait d'Union



Sauzelle



Chaucré



Domino

017-211703376-20180223-2018022319215-DE
Regu le 27/02/2018



Boyardville



Notre-Dame de l'île

TRAME DU REGLEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1-1- Fondement législatif
- 1-2- Champ d'application territorial
- 1-3- Cadre juridique de l'A.V.A.P.
- 1-4- Contenu du dossier de l'A.V.A.P.
- 1-5- Prise en compte du développement durable

2 - PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS



SUA

Objectifs

Enjeux architecturaux,
urbains et paysagers

Espaces Publics

Aires publiques de
stationnement

Constructions existantes

Clôtures
Stationnement privé

Constructions neuves

Principe général
Implantation - Volumétrie
Aspect des constructions

Façades commerciales

Enseignes
Transformation en logement

Réseaux – Installations
techniques



SUP

Objectifs

Enjeux architecturaux,
urbains et paysagers

Espaces publics

Aires publiques de
stationnement

Constructions existantes

Clôtures
Stationnement privé

Constructions neuves

Principe général
Implantation - Volumétrie
Aspect des constructions

Façades commerciales

Enseignes
Transformation en logement

Réseaux – Installations
techniques



SP

Objectifs

Enjeux architecturaux,
urbains et paysagers

Espaces Publics

Aires publiques de
stationnement

Constructions existantes

Clôtures

Constructions neuves

Principe général
Implantation - Volumétrie
Clôtures
Espaces paysagers privés

3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Bâti exceptionnel

Définitions -Objectifs

Prescriptions générales

Prescriptions particulières

Toiture

Volumes
Matériaux
Ouvertures en toiture
Panneaux solaires
Décors de toiture
Souches de cheminée
Zinguerie

Façade

Percements
Matériaux
- pierre de taille
- enduits
Eléments de décor
Installations techniques

Menuiserie

Fenêtres
Volets
Portes d'entrée
Portes de garage

Serrurerie



Bâti remarquable

Définitions -Objectifs

Prescriptions générales

Prescriptions particulières

Toiture

Volumes
Matériaux
Ouvertures en toiture
Panneaux solaires
Décors de toiture
Souches de cheminée
Zinguerie

Façade

Percements
Matériaux
- pierre de taille
- enduits
Eléments de décor
Installations techniques
Vérandas

Menuiserie

Fenêtres
Volets
Portes d'entrée
Portes de garage

Serrurerie



Bâti élémentaire

Définitions -Objectifs

Prescriptions générales

Prescriptions particulières

Toiture

Volumes
Matériaux
Ouvertures en toiture
Panneaux solaires
Souches de cheminée

Façade

Percements
Matériaux
- enduits
Installations techniques
Vérandas

Menuiserie

Fenêtres
Volets
Portes d'entrée
Portes de garage

Serrurerie

4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

ZONAGE		Monument historique	
		Périmètre Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)	 SUA : Secteur Urbain Ancien SUP : Secteur Urbain Périphérique SP : Secteur Paysager
		Limite de secteur d'AVAP	
PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN PAYSAGER		jardins remarquables	
		Espaces remarquables	
		Plantations d'alignement	
		Arbres remarquables	
		Espaces publics - Réseau viaire de qualité	
		Cantons	
		Clôture remarquable à conserver	
		Clôture à améliorer	
		Cadre bâti patrimonial à valeur architecturale exceptionnelle	
		Cadre bâti patrimonial à valeur architecturale remarquable	
	Cadre bâti patrimonial à valeur architecturale élémentaire		
	Cadre bâti non inventorié		
	Cadre bâti historique		
	Patrimoine d'usage		

COHÉRENCE ENTRE L'AVAP ET LE PADD DU PLU

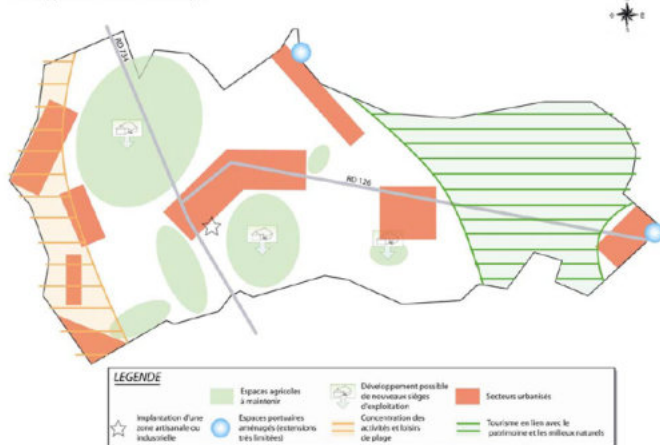
Le PLU de Saint-Georges d'Oléron a été approuvé le 30 avril 2009 par délibération du conseil municipal.
Le PADD du PLU s'articule autour de 3 grands axes de réflexion :

1/ Diversifier le tissu économique existant en attirant de nouveaux actifs :

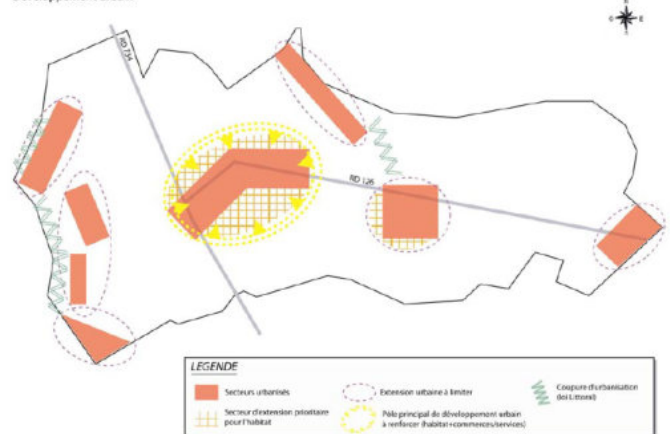
- Favoriser le développement du tissu économique :
 - Maintien et reprise des activités agricoles et aquacoles existantes.
 - Implantation et développement d'une zone d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires autour du secteur de Chéray - Trait d'Union - Saint-Georges.
 - Diversification des activités et des loisirs touristiques.
- Assurer le développement et la diversification du parc de logements :
 - Création d'un parc locatif adapté aux conditions et mode de vie de jeunes ménages.
 - Construction de logements de taille plus importante sur parcelles plus réduites.
 - Développement des résidences principales à proximité des centres attractifs.
 - Intégration des quartiers à urbaniser à la trame urbaine existante.

L'intégration des nouveaux quartiers d'habitat se fera en priorité dans les secteurs : nord-ouest de Chéray, nord de la ZAC Trait d'Union, sud-ouest de Trait d'Union, nord-est de Saint-Georges, ouest de Sauzelle.

Développement du tissu économique



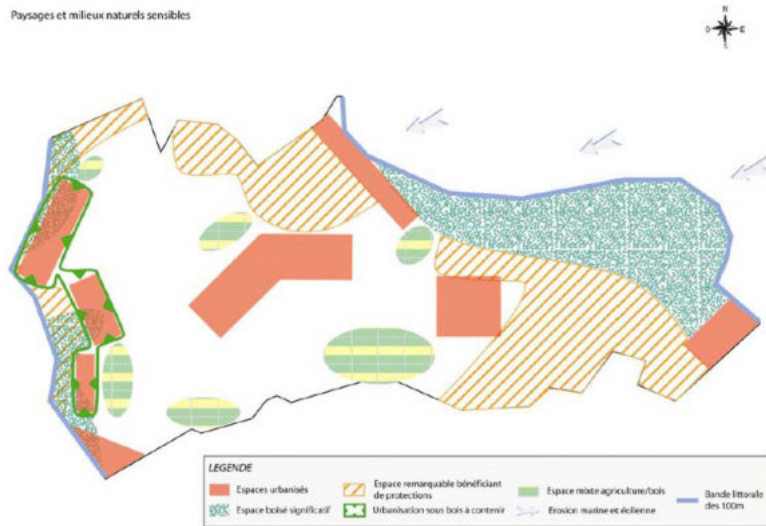
Développement urbain



2/ Assurer la protection et la sécurité des habitants et des écosystèmes :

- Conservation des paysages de qualité et des milieux naturels :
 - Entretien et la mise en valeur des espaces ne faisant pas l'objet de réglementations particulières (Natura 2000, ZNIEFF, ...).
 - Préservation des espaces naturels d'intérêt écologique.
- Prise en compte des risques dans les aménagements futurs :
 - Protection du littoral de l'érosion maritime et éolienne.
 - Limitation de l'urbanisation sous boisement.
 - Anticipation des risques d'inondation.

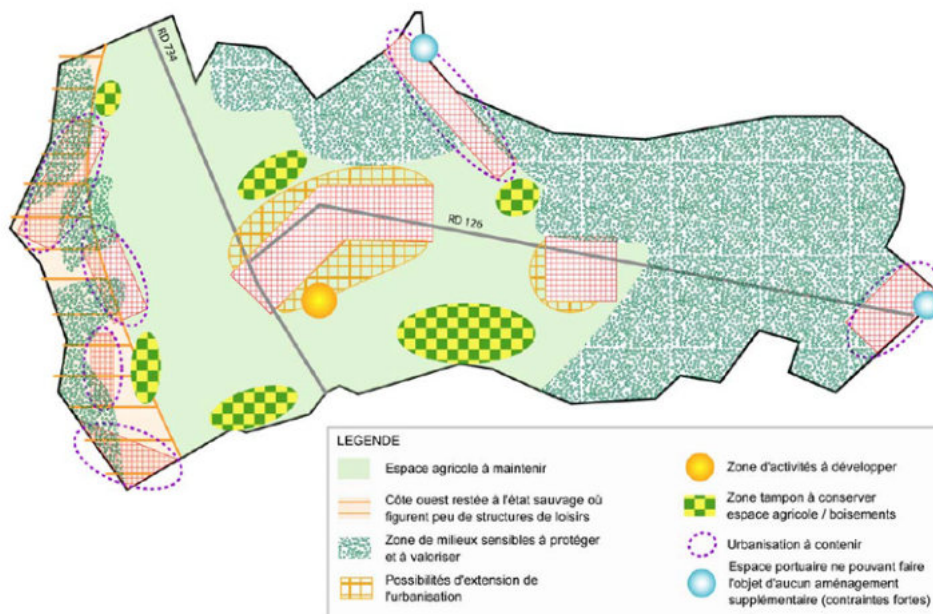
Paysages et milieux naturels sensibles



3/ Améliorer le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants :

- Développement des modes de déplacements respectueux de l'environnement.
- Hiérarchisation du réseau viaire.
- Organisation du stationnement en période estivale.
- Maintien et développement des équipements et des services attractifs pour la population permanente.
- Développement des énergies renouvelables sans porter atteinte aux paysages.

Carte de synthèse



L'AVAP, fondée sur des enjeux d'ordre culturel, urbain et écologique, prolonge les objectifs du PADD par la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que dans le développement de nouvelles pratiques de l'espace urbain, offrant un cadre de vie de qualité aux habitants de la commune.

Elle favorise la réhabilitation et donc le réinvestissement du bâti patrimonial tout en préservant ses qualités, ses caractéristiques et son identité.

A travers son règlement, L'AVAP a pris en compte la problématique du développement durable par des prescriptions permettant le respect du patrimoine de Saint-Georges d'Oléron tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Enfin, les espaces paysagers sont protégés dans l'AVAP comme des éléments à préserver et à mettre en valeur. Préservant la qualité des écosystèmes, ils sont également garants de la sauvegarde du couvert végétal de la commune.

ACRONYMES

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCDSA	Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité
CRPA	Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture
CAUE	Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDA	Périmètre Délimité des Abords
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RLP	Règlement Local de Publicité
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRA	Service Régional de l'Archéologie
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZPR	Zone de Publicité restreinte