



DOSSIER APPROUVE

Annexe à l'arrêté du SGAR n° 111
du 13 mai 2004

NOTICE DE PRESENTATION

*Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Direction Régionale des Affaires Culturelles*

**COMMUNE DE SAINT – MARTIN DE RE
Z.P.P.A.U.P.**

REVISION DE LA Z.P.P.A.U.P.

24/11/1988, modifications au 24/10/2003

DOSSIER POUR APPROBATION
Conseil Municipal du 21 Avril 2004

GHECO Urbanistes
I. BERGER-WAGON, B. WAGON Architectes Urbanistes
C. GUIGNEBAULT, assistante d'études



SOMMAIRE

**LA MISE A JOUR DES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DE LA LOI DE 1913
MONUMENTS HISTORIQUES**

**LA MISE A JOUR DES CLASSEMENTS DE SITES
REQUALIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZPPAUP**

L'AMELIORATION DE LA DEFINITION DES BOISES PROTEGES

L'HOTEL DE CLERJOTTE
Extension et aménagement du musée

LES REGLES DE HAUTEUR

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS COMMERCIALES – LES TERRASSES

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MURS DE CLOTURES

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'ASPECT DES ESPACES LIBRES

LES MODIFICATIONS – ADAPTATIONS TECHNIQUES DU PLAN (BATI – VOIRIE – CADASTRE)

**NB : en vertu de la Loi Paysage de 1993, la « ZPPAUP » de St Martin de Ré créée le 24 novembre 1988
s'appellera maintenant « ZPPAUP »**

LA MISE A JOUR DES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DE LA LOI DE 1913 MONUMENTS HISTORIQUES

Partie de l'ancienne église dite le Grand Fort.

Cet édifice a été classé monument historique le 29 décembre 1903.

L'ensemble des parties non classées en 1903 a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 29 décembre 1997.

➤ Modifications ZPPAUP :

La ZPPAUP applique la légende MH sur l'édifice en conformité avec la protection du monument.

Bâtiments de l'ancienne abbaye (Arsenal, Hôtel de Clerjotte).

Cet édifice a été classé monument historique le 9 avril 1929.

➤ Modifications ZPPAUP :

La ZPPAUP applique la légende MH sur l'édifice en conformité avec la protection du monument.

Citadelle et fortifications

Elles ont été classées en totalité le 20 mars 1984.

Précédentes protections :

La Citadelle a été classée monument historique le 9 mars 1931.

Porte de Thoiras et Porte des Campani Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 mars 1925 et Classé monument historique le 11 juillet 1928; Remparts l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 mars 1925;

➤ Modifications ZPPAUP :

La ZPPAUP prend en compte le classement de 1984 : application de la légende MH sur les corps de garde de la Porte de Campani, à l'exclusion de la parcelle 55 (ex-45, bâti au fond du centre pénitencier).

Demeure 19-25, rue des Gabarets.

La pièce ornée de stucs au 1er étage de l'aile Nord a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 8 octobre 1986.

➤ Modifications ZPPAUP :

Le plan de ZPPAUP fait figurer sous la forme d'une pastille noire la protection de la pièce sur l'aile nord.

Logis de la Baronnie.

Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 26 décembre 1996, murs, portails, cour et jardin compris.

➤ Modifications ZPPAUP :

Remplacement murs protégés par la légende MH (noir) : murs sur façades sur 2 rues et murs des limites séparatives.

Suppression des étoiles sur portails par alleurs protégés MH

Suppression de la trame « boisé classé » : remplacement par quadrillage noir car le jardin est protégé au titre des MH.

Suppression de la trame « non aedificandi » : remplacement par quadrillage noir car la cour est protégée au titre des MH.

Hôpital Saint Honoré.

Ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 14 avril 1997 :

Bâtiment C - logement du directeur

Bâtiment D - bâtiment d'entrée

Bâtiment F et G - ancienne salle des malades

Bâtiment I, J et L - administration actuelle (ancien couvent des Charitains).

A été classée monument historique le 18 novembre 1999 :

le Bâtiment A - chapelle actuelle (ancienne salle des malades).

Prescription actuelle dans le plan ZPPAUP en vigueur : légende « Patrimoine à valeur historique et architecturale » et trame non aedificandi sur cour ouest

➤ Modifications ZPPAUP :

Mise à jour de la protection MH (bâtiments inscrits et classé)

Maintien de la légende « Patrimoine à valeur historique et architecturale » sur partie non protégées au titre de la législation MH, pour cohérence de la protection sur l'ensemble bâti.

Protection du mur dans son intégralité : complément de la légende « mur dont la démolition est interdite sauf nécessité technique » sur mur derrière bâti démolit

Protection cour : ajout légende « non aedificandi » sur la cour à l'arrière.

• Citadelle et fortifications

Elles ont été classées en totalité le 20 mars 1984.

Précédentes protections :

La Citadelle a été classée monument historique le 9 mars 1931.

Porte de Thoiras et Porte des Campani Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 mars 1925 et Classé monument historique le 11 juillet 1928; Remparts l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 mars 1925;

➤ Modification ZPPAUP :

La ZPPAUP prend en compte le classement de 1984 et exclut la parcelle 55 (ex-45, bâti au fond du centre pénitencier) de la légende « MH classé » ; la parcelle 55 est intégrée au périmètre de la ZPPAUP

NOTA : les plans de ZPPAUP font figurer les sols protégés au titre des Monuments Historiques (quadrillage noir).

LA MISE A JOUR DES CLASSEMENTS DE SITES REQUALIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZPPAUP

Des procédures de classements de plusieurs sites sont à prendre en compte dans le cadre de la révision de la ZPPAUP ; en particulier les sites classés sont à exclure des périmètres de la ZPPAUP :

- Site classé, Décret du 24 juin 1987
- Site classé, Décret du 27 août 1990.

Sont en site classé :

Section A2 La totalité de la section à l'exclusion des parties bâties des parcelles 194, 195, 415, 267, 268, 275, 436, 437 et 399.

Section A3 La totalité de la section à l'exclusion de la parcelle 334, de la partie bâtie de la parcelle 406, de la sous parcelle 366 portant un bâtiment, de la parcelle 374 (exceptés 374a et 374b), des parcelles 448, 461, 462, 364, 352, 353, de la sous-parcelle 434 portant des bâtiments, de la partie nord-est de la parcelle 433 délimitée par le mur Ouest du bâtiment le plus à l'Ouest et son prolongement par une ligne fictive vers le Nord ainsi que le mur Sud de ce bâtiment et son prolongement par une ligne fictive vers l'Est, de la sous parcelle portant des bâtiments, située à cheval sur les parcelles 418a et 388a, et du CD 735.

Section D1 Les lieux-dits "Pierrochoix du Préau", "Sur la Combe du Préau", "La Combe du Préau", "Le Préau" à l'exclusion des parcelles 34 à 38, 42, 43, "Les Prés du Préau" à l'exclusion de la moitié Sud de la parcelle 52 délimitée par le mur Nord-Ouest du bâtiment le plus à l'Est et son prolongement par une ligne fictive vers le sud-ouest, de la parcelle 51, de la sous parcelle sans numéro située au Sud de la parcelle 50a et du CD 735.

Section ZA La totalité de la section à l'exclusion des parcelles, 119, 120, 122, 126, 127, 138, 80a, 139, 152a à 157 et du CD 735.

Domaine public maritime, du rivage jusqu'au niveau des plus basses mers de coefficient 120, situé au droit des sections : A3, A2, D1, ZA.

Section ZC Parcelles 301 à 314.

Domaine public maritime, du rivage jusqu'au niveau des plus basses mers de coefficient 120, situé au droit de la sections ZC parcelle 301.

➤ **Modification ZPPAUP :**

Les périmètres de ZPPAUP sont supprimés sur les parties en site classé : parcelles, parties bâties de parcelles.

Lorsque les périmètres de ZPPAUP couvrent plusieurs bâtiments sur une ou plusieurs parcelles contiguës, ils conservent l'indice de la ZPPAU actuelle et sont numérotés (ex. Pd1, Pd2, ...).

- Site classé, décret du 22 mars 2000

Section C3 Le lieu dit La Bardonnieres, en totalité Les parcelles n° 386 à 411.

Section C4 Le lieu dit Pointe de la Grande Croix, en totalité. La parcelle n° 480.

Section E1 La parcelle n° 20.

Section ZB En totalité, à l'exception des parcelles n° 218, 219, 300 et 303 à 314.

Domaine public maritime, depuis le rivage jusqu'au niveau des plus basses mers de coefficient 120.

➤ **Modification ZPPAUP :**

Les périmètres de ZPPAUP sont supprimés sur les parties en site classé.

L'ensemble des périmètres de ZPPAUP Pn sont supprimés.

- **La Route Départementale 735**

La RD 735 est actuellement comprise dans les périmètres de la ZPPAUP, en secteurs Pu ou Pn. Le règlement de la ZPPAUP actuelle ne prévoit pas les aménagements routiers.

Les différents classements en site (sites classés 1987, 1990, 2000) ont exclu la RD 735 des sites.

Il ne semble pas souhaitable de conserver des périmètres de ZPPAUP en « lambeaux » sur l'emprise de la RD 735.

Le régime du site inscrit semble plus adapté à la RD 735 sur les parties est et ouest de la citadelle.

En revanche un secteur PR est créé au sud de la citadelle.

➤ **Modification ZPPAUP :**

- Les emprises de la RD 735, exclues des sites classés, restent en site inscrit.
- Sont exclus de la ZPPAUP les tronçons Est et Ouest de la RD 735 (régime site inscrit).
- Est inscrite dans le périmètre de ZPPAUP : la section de la RD 735 comprise entre le carrefour de la rampe de l'Orneau à l'ouest et le carrefour avec la rue des Corsaires et l'avenue de Philipsburg à l'Est.
- Création d'un secteur PR sur la RD 735 inscrite dans le périmètre de ZPPAUP.

NOTA : les plans de ZPPAUP font figurer les emprises des sites classés (quadrillage bleu).

L'AMELIORATION DE LA DEFINITION DES BOISES PROTEGES

La législation spécifique aux Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme n'est pas du ressort de la ZPPAUP., mais du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La ZPPAUP définit les espaces verts qu'il convient de protéger au titre du patrimoine et du paysage. Les espaces plantés existants ou à créer sont portés au PLU en EBC conformément au Code de l'Urbanisme.

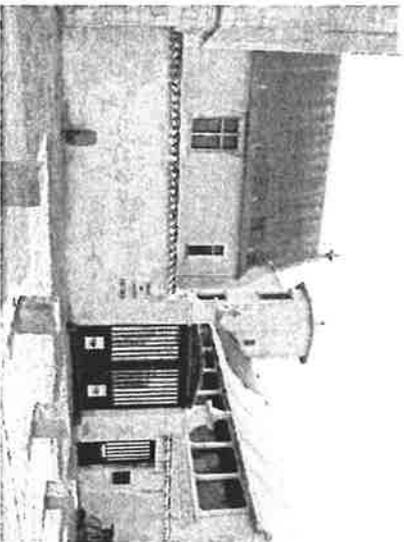
L'appellation de la légende « boisé classé » en ZPPAUP est remplacée par « espace vert protégé » sur l'ensemble de la ZPPAUP

HOTEL DE CLERJOTTE

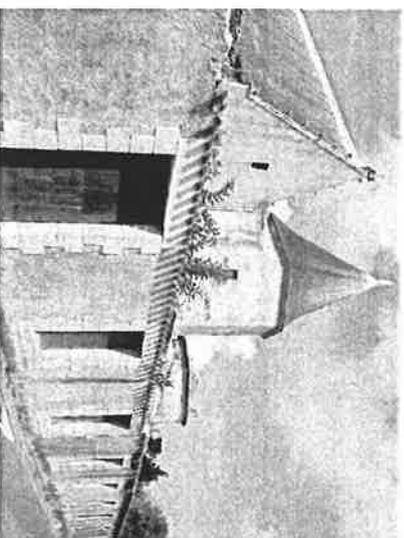
Extension et aménagement du musée

➤ RAPPEL HISTORIQUE

Sources :
Ile de Ré, Inventaire topographique, Inventaire des Monuments et Richesses artistiques de la France / La grande maison de Clerjotte ; réaménagement de l'aile Est, mémoire architectural
Pré-programme architectural, fonctionnel et technique – O'BYRNE Associés CAFE – mai 2003



Hôtel de Clerjotte



Aile Est rue des Gabarets



Jardin arrière Hôtel de Clerjotte

Hôtel particulier où résidaient au Moyen-Age les représentants du seigneur qui rendaient sa justice et levaient les impôts, c'est le plus bel exemple d'architecture civile de l'île de Ré.

Sa construction date de la fin du XV^{ème} siècle, comme en témoignent le corps de logis et la tour nord-est, où se loge un large escalier à vis.

A la Renaissance l'architecture médiévale de l'Hôtel de Clerjotte s'embellit de deux élégantes ailes de galeries.

En 1675 et 1679, la « maison appelée l'Arsenacq » qui appartient alors à la fabrique de St martin est louée à des particuliers.

En 1690 le Roi fait installer à Clerjotte de le premier arsenal de la place forte.

Des bâtiments pour loger les officiers, puis une aile de communs sur le jardin seront ajoutés dans la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle.

Trois plans anciens permettent de suivre les transformations et adjonctions qui ont été apportées au logis primitif.

Une tour à l'angle sud-est du mur d'enclos de jardin, qui figure sur un plan de Saint Martin fait avant les travaux de fortification, a été supprimée entre 1774 et 1824.

Le hangar à l'est de la demeure a été construit entre 1703 et 1774 (peut-être vers 1860) en remplacement de plusieurs bâtiments et cours figurant sur le plan relief.

En 1774 le bâtiment à l'angle sud-ouest a été reconstruit.

Entre 1774 et 1824 la porte donnant accès à l'enclos de l'arsenal au sud a été murée et un portail a été ouvert à l'est sur la rue du Petit-Village, aujourd'hui rue des Gabarets.

L'ancien hangar a été prolongé dans le jardin.

Entre 1824 et 1839, le portail d'entrée sur la cour rue des Gabarets a été remplacé par le portail actuel.

Désaffecté en 1949, l'ancien arsenal fut cédé par l'administration des Domaines à la commune de Saint Martin de Ré en 1955.

En 1956 : avant rénovation de l'ancien arsenal on s'aperçoit que le mur de l'aile Est de Clerjotte se situait au même niveau que le musée avenue Bouthillier.

Il subit une complète restauration de 1960 à 1966. On remonta alors dans son jardin la porte d'un pavillon de la caserne Thoiras.

En 1975, suite à un incendie le conseil municipal a demandé de transférer la mairie derrière le syndicat d'initiative.

En 1980 les travaux ont été confiés à monsieur Borgeot, ABF et à monsieur Buzon, architecte.

En 1984, les travaux ont été arrêtés faute de crédits, après transformation de l'aile, les ouvertures ont été créées conformément au plan de monsieur Buzon.

Le transfert de la mairie et du siège de la communauté de communes n'ont pu aboutir.

La longue aile d'anciens communs qui complète l'ensemble présente un prolongement aujourd'hui en ruines après avoir subi un incendie (1996). Cette longère représente un potentiel au sol de 500 m² environ.

Le logis du XV^{ème} siècle est d'un parti tout à fait classique, avec escalier en vis contenu dans une tour d'angle assurant les communications, hauts combles...

La physionomie très particulière de l'hôtel de Clerjotte résulte de l'adjonction à ce logis, à la fin du XVII^{ème} siècle, d'une seconde tour d'escalier, de deux portiques de trois et quatre travées, qui ferment la cour d'entrée à droite et à gauche, et d'une tour octogonale. Semblable disposition est unique dans l'île et donne tout son prix à cet intéressant témoin de l'art de la Renaissance en Aunis.

L'aile Est de Clerjotte a subi de nombreux sinistres et modifications.

Elle a été reconstruite en retrait de l'avenue, étendue vers le sud (côté jardin) et sa toiture a été modifiée de nombreuses fois (une pente ou à deux pentes, à étage ou en RdC).

Cette partie de l'hôtel étant « secondaire », il n'a pas fait l'objet d'une protection au titre de la législation sur les monuments historiques.

Seule l'implantation du mur côté rue des Gabarets semble d'origine, même si celui-ci a été transformé et dernièrement en 1980, de nombreuses ouvertures ont été créées.

➤ LE PROJET

Source : *Pré-programme architectural, fonctionnel et technique – O'BYRNE Associés CAFE – mai 2003*

Le musée Ernest-Cognacq installé dans l'Hôtel de Clejotte doit bénéficier d'une extension grâce à la restitution de l'aile sur jardin qui permettrait d'y développer un accueil de qualité, des espaces d'exposition temporaire, des espaces de réserves pour les collections...

Les études et diagnostics établis ont fait apparaître un premier bilan des objectifs et besoins du musée :

- Augmenter les surfaces de présentation des collections
- Aménager un espace d'exposition temporaires indépendant des collections
- Améliorer de façon générale les circulations dans le musée et particulièrement les aspects de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Réaliser une révision complète de la muséographie des salles de présentation permanente répondant davantage aux demandes du public
- Développer l'offre pour les scolaires et les jeunes en temps extra-scolaire
- Développer la politique d'animation menée notamment par les Amis du Musée
- Doter le musée d'une logistique adaptée, tant muséographique que générale

Les besoins :

- Une salle d'expositions temporaires
- Un accueil agréable et spacieux
- Des sanitaires adaptés
- Une salle de conférence
- Des réserves adaptées à la conservation de tous les types de collections
- Des locaux techniques adaptés
- Un atelier muséographique
- Des locaux administratifs adaptés et un espace de consultation pour les archives de la bibliothèque

Conformément au document Unique de Programmation Objectif 2 de la région Poitou-Charentes pour la période 2000-2006 ainsi que son complément de programmation, et considérant que l'île de Ré de situe en zone transitoire et peut à ce titre bénéficier du soutien des fonds structurels européens, la Communauté de Communes de l'Île de Ré, par sa délibération du 23 janvier 2003, a déterminé sur l'île trois projet structurants éligibles au titre de la mesure relative au développement local et de proximité des territoires ; ainsi le projet de rénovation du Musée Ernest Cognac a été déterminé comme « projet structurant et d'intérêt intercommunal ».

➤ PROTECTIONS ACTUELLES

- Protection MH en partie : classé monument historique le 9 avril 1929.
- ZPPAUP EN VIGUEUR : aile Est : légende « Patrimoine à valeur historique et architecturale » (Bâti le long de la rue des Gabarets)

- Les bâtiments concernés par le projet (aile Est) sont actuellement interdits de démolition, en raison d'un report « global » de cette légende lors de la création de la ZPPAU. Tous les travaux devront prendre en compte l'état initial ou présumé.
- Les modifications de façades, d'ouvertures, et celles des toitures sont interdites, sauf pour retrouver l'état initial.
- Les murs extérieurs du jardin sont interdits à la démolition
- Le jardin est protégé « boisé classé »

➤ PROJET DE PRESCRIPTION – MODIFICATION ZPPAUP

Prise en compte du projet :

- Suppression de la légende « Patrimoine à valeur historique et architecturale » sur le bâti « en appentis » le long de la rue des Gabarets
- Réduction de la trame de petits ronds « boisé classé » (au niveau de l'allée et des espaces minéralisés projetés) ; l'appellation de la légende « boisé classé » est remplacée par « espace vert protégé » sur l'ensemble de la ZPPAUP
- le long de la rue des Gabarets : légende « mur dont la démolition est interdite sauf nécessité technique » ; cette prescription permet des transformations conformément au règlement
- côté rue Bouthillier / Ligne d'alignement (ligne noire) en prolongement de l'édifice protégé au titre de la législation sur les monuments historiques, ce nouvel alignement se rapproche de ce qui aurait été l'aile Est autrefois.

ELEMENTS PRIS EN COMPTE SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET A LA CRPS DU 25 MARS 2004

- **Demande** : trame « pavage pierre à conserver » avenue Bouthillier au niveau de l'Hôtel de Clerjotte à corriger.

Modifications ZPPAUP :

Plan B : reprise de la trame « pavage à conserver » en repositionnant l'alignement pour maintenir dégagé l'angle de l'Hôtel de Clerjotte.

LES REGLES DE HAUTEUR

➤ PRESCRIPTIONS ACTUELLES

La ZPPAUP prévoit dans son article 10 des hauteurs différenciées en fonction des secteurs et des sites : cours, tour des remparts.

Extrait ZPPAUP en vigueur :

« La hauteur des constructions est limitée (hauteur mesurée à l'égout des toitures) pns sur l'emprise du bâti:

- à 6 m (R+1) en secteur P
- à 9 m (R+2) en secteur P pour les constructions édifiées en bordure des voies suivantes :
 - . Cours Pasteur
 - . Quai de Poithevinière
 - . Quai Job Foran
 - . Quai Georges Clémenceau
 - . Quai Launay Bazilly
 - . Quai Nicolas Baudin
 - . Quai de Bernonville
 - . Quai Daniel Rivaille
 - . Rue Jean Jaurès et avenue Victor Bouchillier, sur une longueur de 20 mètres, comptés à partir de l'alignement des quais
 - . Rue Sully
 - . Rue du Baron de Chantal
 - . Rue du Général Lapasset
- à 6 m (R+1) en secteur Pt

- Une légende graphique spécifique (hachuré large au plan) permet une hauteur de 3 m (R) en secteurs Pa et Ps, Pu et sur toute la périphérie du secteur P.

Cette hachure permet toutefois de porter la hauteur à R+1 et 5,00 m sur 25 % de l'emprise de l'opération dans le secteur concerné à condition que l'opération ait un front bâti sur l'espace public d'une longueur supérieure à 25,00 m.

En secteur P, cela concerne les abords des voies suivantes :

- . Cours Vauban
 - . Rue du Rempart
 - . Cours Pasteur (entre la Porte des Campani et le Parking du Bastion)
 - . Parking du Bastion
- sur une bande de 30,00 m à partir de l'alignement. »

L'expérience de plusieurs années d'application de la ZPPAUP montre la difficulté d'application de la règle générale du RdC et R+1 possible dans le cas d'un linéaire supérieur à 25 mètres.

On constate aujourd'hui que cette prescription n'est pas toujours adaptée au site et à l'environnement urbain et paysager ; en particulier :

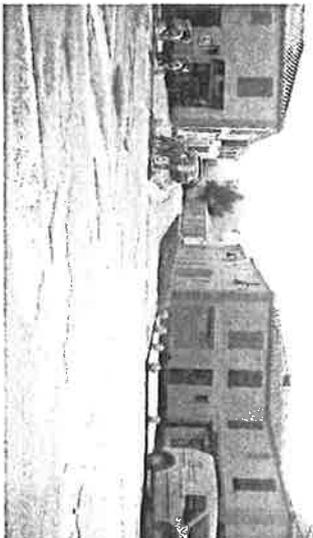
- sur le tour de ville (cours qui longent les remparts)
- dans les cœurs d'îlots à forte valeur paysagère (fossé des Archers)
- de part et d'autre de voies en intra muros qui offrent encore de belle perspectives sur l'église, et qui présentent un ensemble de constructions à rez-de-chaussée ; sur ces axes, les mails existants sont préservés grâce à la faible hauteur des constructions ; la surélévation des constructions, la réalisation d'un étage risqueraient d'entraîner la suppression à court ou moyen terme des arbres.



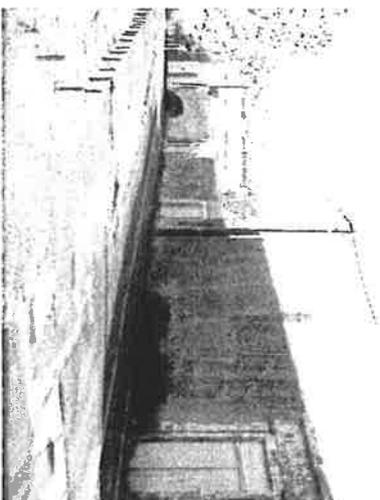
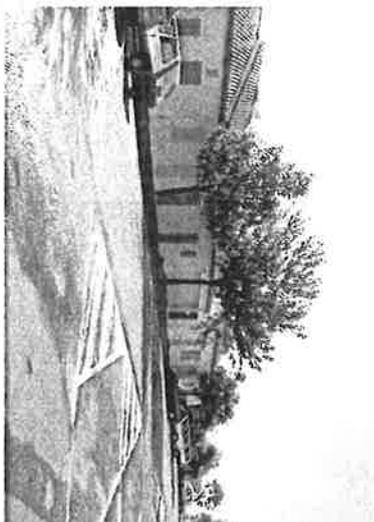
Enfin la règle des 25 mètres montre que cela entraîne des réalisations ponctuelles qui émergent du rempart et « mitent » le paysage. Le maintien d'un bâti bas le long du rempart, en premier rang entre dans la logique de fonction militaire de ville fortifiée protégées du tir au canon par des buttes de terre du glacis. Aucun bâti en premier rang ne devrait émerger en dehors des ouvrages de défense.

LE TOUR DES REMPARTS

SEQUENCE 1 - Le cours Pasteur



*Place du Bastion de l'Orneau
R+1 dans la partie nord, RDC vers le sud en suivant le Cours Pasteur*



Angle du cours Pasteur / rue Guy de Thouars



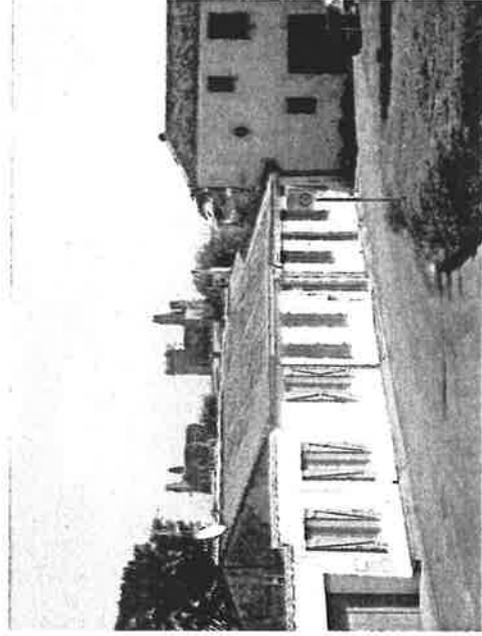
Cour Pasteur Le Clos de l'Artilier

On observe globalement de la place du Bastion de l'Orneau jusqu'à la rue Guy de Thouars des constructions à R+1 et R + combles aménagées pour des bâtiments de linéaire supérieur à 25 mètres.

SEQUENCE 2 - Le cours Pasteur / cours Berthelot



*Cours Pasteur / cours Berthelot
Vue sur église*

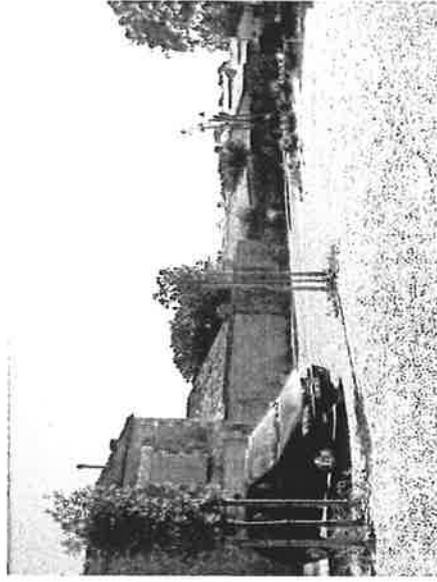


La séquence sud du Cours Pasteur, « entrée Ouest » dans la cité

Depuis l'entrée dans la citadelle et depuis les remparts le glacis offre des vues remarquables sur la cité et l'église.

En particulier la section du cours Berthelot qui rejoint le cours Pasteur, caractérisée par des constructions implantées à rez-de-chaussée (jusqu'à l'angle), présente des perspectives sur l'église qui doivent être préservées.

SEQUENCE 3 - La rue du Rempart



Rue du rempart



Clos des Muriers

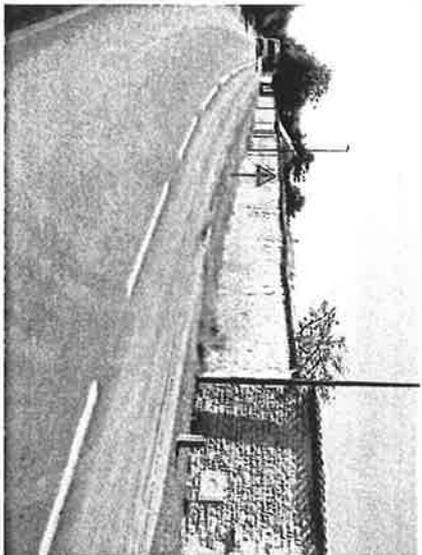
La rue du Rempart.

La rue du rempart s'est progressivement urbanisée. Aujourd'hui la quasi-totalité des terrains encore nus en 1988 sont bâtis.

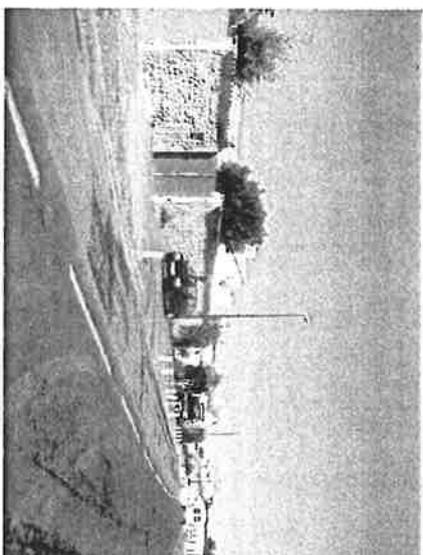
Conformément aux dispositions de la ZPPAUP, les murs ont été conservés ou reconstruits.

L'opération du Clos des Muriers (angle rue du rempart / place Etienne d'Haastrel) été réalisée en rez-de-chaussée dans la bande parallèle à la rue du Rempart.

SEQUENCE 4 - Le cours Vauban

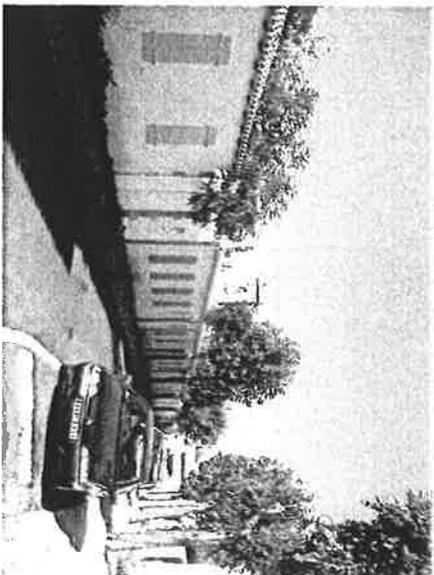


Cours Vauban vers la Porte Thoiras

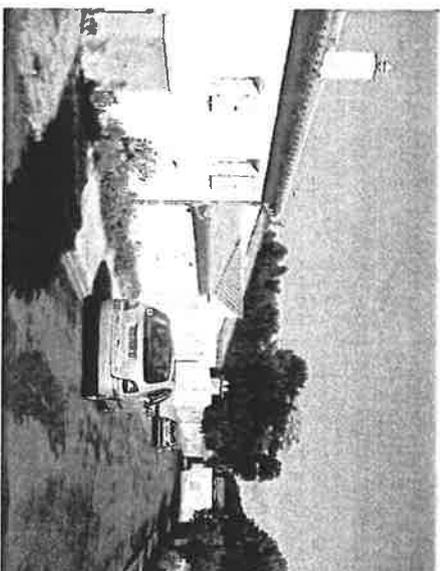


Cours Vauban vers le port

Le cours Dechézeau – le Clos Gilson



Cours Dechézeaux



Clos Gilson

Le cours Vauban présente deux grandes séquences :

- Une longue séquence courbe au sud de la place de la Liberté jusqu'à la rue du 4^{ème} zouave,
- Une séquence plus linéaire de la rue du général Doguet jusqu'à l'avenue Boutillier,

« interrompues » par un îlot plus densément bâti, de faible hauteur (encadré par les rue du 4^{ème} zouave et du général Doguet).

Ces séquences sont caractérisées par un long mur plein, à l'alignement (« effet de rempart ») et des constructions à rez-de-chaussée implantées dans des clos de jardins peu arborés.

Le retournement du cours vers l'avenue Boutillier comporte des constructions à un étage.

Le cours Dechézeau est un des axes majeurs de la ville, connecté directement à la place d'Aquitaine et à l'église. Il existe de nombreuses vues remarquables sur l'église depuis le cours, grâce au vélum bas des constructions : rez-de-chaussée de part et d'autre du cours.

Le long du clos Gilson, les constructions sont à rez-de-chaussée également.

Les masses arborées des clos sont également très lisibles depuis la rue.

Le mail sur le cours Dechézeau accompagne le bâti. La surélévation des constructions, l'édifications d'immeubles à un étage pourrait conduire à la suppression des arbres de mail.

On note que les bâtiments hauts étaient distribués par les axes nord-sud (Baron de Chantal, ...) et que les axes est-ouest comportent une majorité de bâtiments bas.

➤ PROJET DE PRESCRIPTION – MODIFICATION ZPPAUP

La révision de la ZPPAUP permet une meilleure protection du tour des remparts et des axes et sites majeurs concernés par cette prescription de hauteur. La ZPPAUP révisée ajuste la règle de hauteur en fonction des formes urbaines existantes, des vues sur la cité et l'église, prend en compte la qualité des sites, clos, préserve la lecture des remparts.

La hauteur des constructions est limitée (hauteur mesurée à l'égout des toitures) à partir du niveau du sol naturel pris sur l'emprise du bâti.

Une nouvelle légende est créée (hachure bleue quadrillée), qui couvre les secteurs où la hauteur est strictement limitée à 3 m (R) à l'égout du toit. D'une manière générale, la hauteur est limitée :

- à 3 m à l'égout du toit en secteurs Pa et Ps, Pu et sur toute la partie du secteur P quadrillée bleu au plan.

- En secteur P, cela concerne les abords des voies suivantes :
- . Cours Vauban
 - . Rue du Rempart,
 - . Cours Pasteur (en partie, entre la Porte des Campani et la rue Guy de Thouars)
 - . Cours Dechézau (en partie), Clos Gilson (en partie)

La légende graphique existante à la ZPPAUP « hachuré large au plan » (qui permet une hauteur de 3 m (R), mais aussi de porter la hauteur à R+1 et 5,00 m sur 25 % de l'emprise de l'opération dans le secteur concerné à condition que l'opération ait un front bâti sur l'espace public d'une longueur supérieure à 25,00 m) est maintenue sur les secteurs suivants :

- de la place du Bastion de l'Orneau au carrefour de la rue Guy de Thouars et du cours Pasteur
- sur l'avenue Victor Bouthiller, sur une section limitée (face parcelle 22).

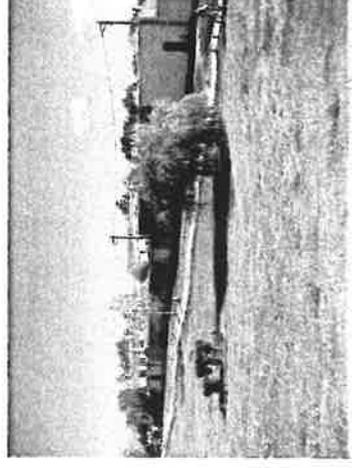
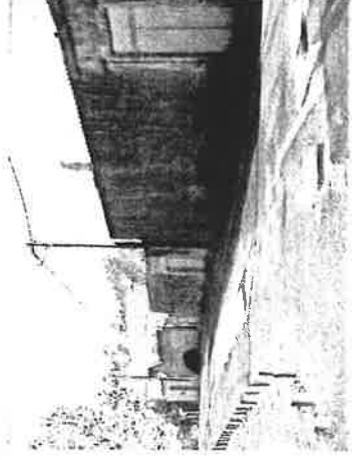
L'avant-dernier alinéa de l'article relatif aux règles de hauteurs est complété :

(...)

Des adaptations mineures peuvent être accordées lorsque l'édifice projeté assure une continuité d'un espace urbain environnant dont les hauteurs seraient supérieures aux limites fixées ou pour le re-emploi d'un bâtiment ancien dans son volume initial.

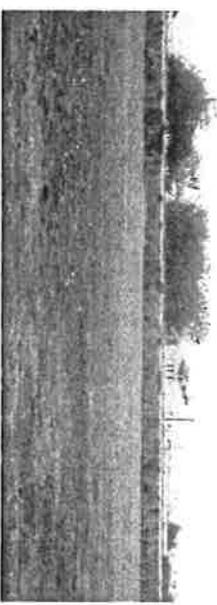
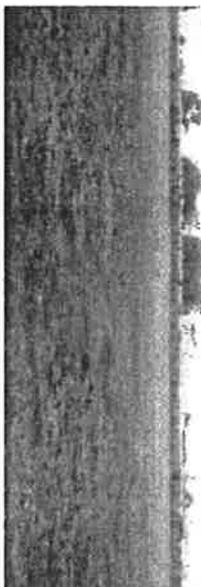
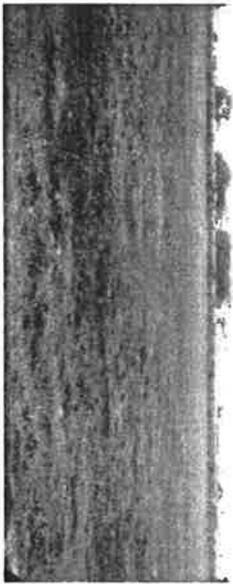
(...)

Ce complément du règlement vise à encourager le re-emploi des bâtiments anciens, notamment pour restituer les planchers intérieurs et reconstituer la couverture d'immeubles anciens tels que cet immeuble au n°4 Cours Pasteur :



ELEMENTS PRIS EN COMPTE SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET A LA CRPS DU 25 MARS 2004

- Demande de Monsieur BOISSIERE, A.B.F. : l'abandon de la notion des « 25 mètres », à l'exception d'une partie du Cour Pasteur et de l'Avenue Victor Bouthillier.



Les secteurs à niveaux bas ont été repérés.

On remarque :

- Quelques points plus élevés, qui sont intégrés soit par les masses d'arbres, soit par leur continuité avec plusieurs bâtiments.
- Par ailleurs, l'émergence de la Porte de Campani doit être préservée.

Modifications ZPPAUP :

Règlement :

- page 4 on supprime « à condition que l'opération ait un front bâti »
- suppression sur le plan des parties hachurées destinées à limiter la hauteur des constructions pour les édifices de linéaire inférieur à 25 m

- Demande de précision sur la référence des niveaux (pour le calcul des hauteurs de construction)

Modifications ZPPAUP :

Règlement :

On écrit : « *La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau du sol naturel avant travaux ; toutefois, lorsque la construction simple à l'alignement ou à moins de 5,00 m de celui-ci, le niveau de la chaussée se substitue à celui du sol naturel, ceci sur une distance de 15,00 m au maximum à partir de l'alignement.* »

- Demande : correction du règlement page 4 (article 10) et ajout lettre « P » dans la cité.

Il s'agit d'une erreur de frappe : à corriger, reprendre la rédaction du règlement ZPPAUP antérieur.

Modifications ZPPAUP :

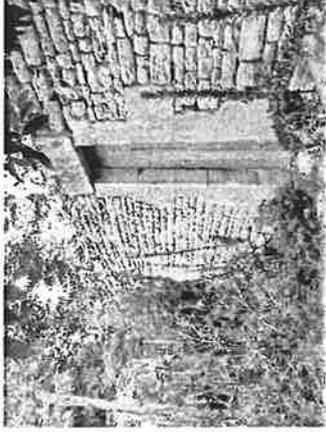
Règlement : Ecrire : (...)

- à 3 m (R) en secteurs Pa à Ps, Pu (...).
- au lieu de : (...)
- à 3 m (R) en secteurs Pa et Ps, Pu (...).

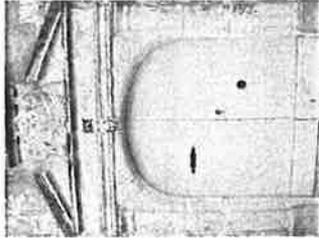
Plan B : on ajoute le nom du secteur « P » dans la cité

Le fossé des Archers

Le fossé des Archers rejoint un passage ancien le long des clôtures en fond de parcelle de jardins des hôtels particuliers de la rue Baron de Chantal.



La ZPPAUP permet l'implantation de constructions en fond de jardin (bâtiments bas pour laisser le patrimoine en situation principale). Il s'agit d'une architecture secondaire par rapport à l'architecture d'hôtels particuliers implantés sur la rue Baron de Chantal ; en conséquence la hauteur des constructions nouvelles est limitée à RdC.



Hôtels particuliers rue Baron de Chantal

Leurs façades sur le fossé des Archers doit reprendre de manière stricte l'emprise du mur qui devra être reconstitué sur toute sa hauteur en moellon pour garantir la mémoire du lieu, comme clôture de fond de jardin et vraisemblablement un ancien mur de ville pour cette partie de la cité.

ELEMENTS PRIS EN COMPTE SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET A LA CRPS DU 25 MARS 2004

➤ **Demande : protection du fossé des Archers**

Avis du Commissaire enquêteur : Le fossé doit être dans sa totalité en « espace vert protégé »

Modifications ZPPAUP :

. Plan B : Ajout de la légende de protection « espace vert protégé » (petits ronds verts) dans le fossé des Archers

. Règlement : ARTICLE 13 – L'ASPECT DES ESPACES LIBRES, chapitre « C - En petits ronds verts : les espaces verts protégés » : on complète le dernier alinéa pour confirmer la présence d'un chemin d'accès aux parcelles donnant sur la rue de la République, dans le Fossé des Archers :

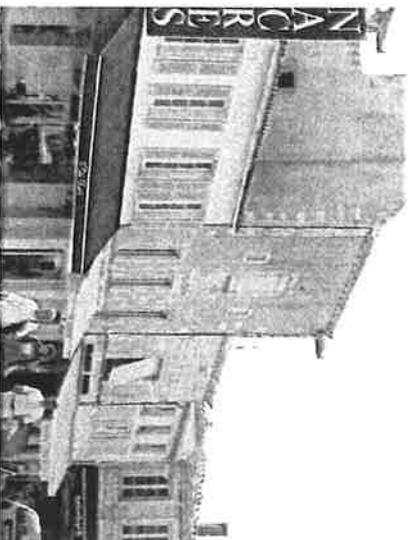
« Dans tous les cas, les espaces naturels sont inconstructibles ; seuls les parkings arborés de la place de la République et du quai des Torpilles **et le chemin d'accès aux parcelles existant dans le fossé des Archers** peuvent recevoir un sol stabilisé. »

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS COMMERCIALES – LES TERRASSES

Les règles et prescriptions relatives aux espaces publics sont complétées et améliorées, prenant en compte le cahier des charges des terrasses utilisé actuellement par la ville.

L'article « III. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS COMMERCIALES » est complété :

- Sols
- Les enseignes
- Stores
- Coupe-vents
- Eléments divers



Les couleurs excessives des bannes altèrent la qualité architecturale du front bâti.

LES ENSEIGNES

- On ajoute :

Rappel : La publicité, les inscriptions publicitaires et les pré-enseignes sont interdites en espace protégé (ZPPAUP)

Les enseignes sont limitées à :

- une inscription en bandeau (enseigne frontale)
- une enseigne en drapeau (perpendiculairement à la façade)

La position des enseignes ne doit pas excéder la hauteur de l'appui de fenêtre du 1^{er} étage des immeubles.

LES BANNES ET STORES :

- On ajoute :

- *Un store en toile, placé au-dessus des baies (ou entre tableaux, selon le bâtiment concerné) est autorisé. Il ne peut en aucun cas être le prétexte à la réalisation d'une structure pouvant être fermée (véranda).*

- *Le store de chaque façade commerciale devra être décomposé en autant d'éléments que les façades concernées ; chaque emprise parcellaire devra être visible ; il ne sera pas autorisé d'éléments en continu, sur plusieurs façades, même s'il s'agit d'une même propriété.*
- *La largeur d'emprise maximum, au droit de la façade, est fixée à 3 mètres.*

Seules les bannes de tissus sont autorisées ; les bannes plastifiées sont interdites.

➤ **On modifie :**

Les inscriptions doivent faire partie de la « facture » de la banne, sans rajout, par collage ou couture, et sur la partie verticale de la banne uniquement (essentiellement le lambrequin).

➤ **On ajoute :**

Couleurs :

On doit éviter les couleurs vives telles que les jaune, bleu, rouge, vert en couleurs « pures ».

Les bannes ne doivent pas être de type « à rayures ».

Les couleurs autorisées des stores et bannes sont :

- *Le BLANC, blanc cassé et tons pierre ou tons sables*
- *le GRIS et les gris colorés (ou beige – pierre)*
- *les BLEUS PASTEL et gris-bleués*
- *les VERTS PASTEL*

LES TERRASSES EXTERIEURES SUR LE DOMAINE PUBLIC

➤ **On ajoute :**

Rappel :

- *la publicité et les inscriptions publicitaires sont interdits en espace protégé (ZPPAUP)*
- *Les aménagements de terrasses (emprises, installations) sur les sols protégés par la ZPPAUP sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France*

1 - BANNES ET STORES

Voir ci-dessus

2 - SOLS ET MOBILIER

Les sols des espaces publics des quais du port de Saint-Martin de Ré seront exclusivement réalisés en pierre naturelle.

Tous les éléments rapportés, tels que caillebotis en bois, sont interdits.

- *Les parasols sont soit en toile beige ou grège, sur plan carré ou rond, ou légèrement rectangulaire sur mat central. Leur dimension ne doit pas excéder 3,00m par 3,00m par unité. Les parasols doivent être disposés indépendamment les uns des autres et ne pas former une couverture continue de l'espace et ne pas être accrochés aux bannes.*
- *L'installation à demeure d'appareils de distribution automatique, sur le Domaine Public, est interdite.*

PARAVENTS et COUPE-VENT :

- On modifie et on complète :

Sur le port de St Martin-de-Ré, l'installation de coupe-vent sur le Domaine Public est interdite s'ils ne sont pas réalisés suivant le modèle annexé au règlement.

Les coupe-vent seront positionnés exclusivement perpendiculairement à la façade.

Tout élément supplémentaire rapporté parallèlement à la façade, ou placé au droit du store, est strictement interdit, quel que soit le matériau.

Les coupe-vent sont en éléments translucides non plastifiés (verre blanc non teinté) sur toute leur largeur et leur hauteur.

Les terrasses fermées sont interdites ; les paravents devront être disposés au droit de l'une des joues latérales ; exceptionnellement et en partie au droit du lambrequin. Leur implantation doit être limitée aux joues latérales des terrasses.

Les paravents ne recevront aucune inscription ni publicité ; les indications commerciales seront limitées à un panneau d'inscriptions (menus de restaurant, prix, enseigne, etc..) compris dans une dimension n'excédant pas 50 cm x 50 cm et intégré dans l'emprise d'exploitation.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MURS DE CLOTURES

- L'article relatif au murs de clôture traditionnels, protégés, est complété (en gras) pour permettre leur amélioration et leur reconstitution suivant un état antérieur (possibilité de supprimer des bales qui auraient été ajoutées, ...) :

Les murs de clôture traditionnels :

Les murs de clôture portés à conserver au plan correspondent à des murs de clôture anciens à conserver, ou à recréer ou à reconstituer. En cas de modification, ouverture ou suppression de baie, reconstruction, accollement d'un bâtiment nouveau, le parement extérieur du mur sera reconstitué à l'identique (moellon ou à joints beurrés). La reconstitution de murs suivant un état antérieur (documents historiques) connu peut être autorisée.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- La ZPPAU devenue ZPPAUP n'interdit pas l'architecture contemporaine. Le règlement de la ZPPAUP révisée le confirme : ajout d'un alinéa au « V - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES » sur l'architecture et les matériaux contemporains :
- Les constructions qui feront appel à des formes ou à des matériaux contemporains pourront être autorisées notamment pour les constructions publiques recevant du public.*

ELEMENTS PRIS EN COMPTE SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET A LA CRPS DU 25 MARS 2004

- **Demande** : est soulevée la contradiction d'une permission d'emploi de matériaux contemporains pour les établissements publics et d'un refus pour le particulier (privé).

Modifications ZPPAUP :

La ZPPAUP en vigueur n'interdit pas l'architecture contemporaine et les matériaux contemporains ; elle ne réglemente la production architecturale que lorsqu'elle s'apparente à l'ancien.

La phrase « Les constructions qui feront appel à des formes ou à des matériaux contemporains pourront être autorisées notamment pour les constructions publiques recevant du public » est modifiée, améliorée : la deuxième partie de la phrase « notamment pour les constructions publiques recevant du public » est supprimée.

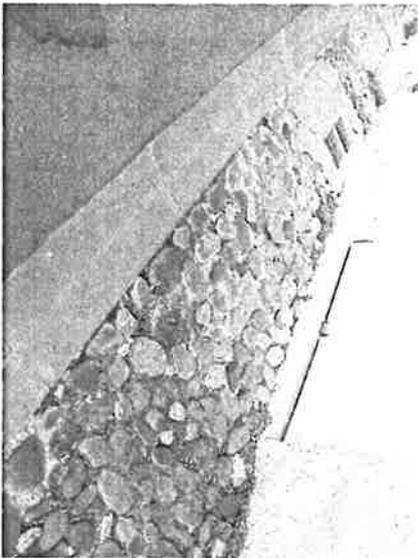
L'ASPECT DES ESPACES LIBRES

NOUVELLE REDACTION

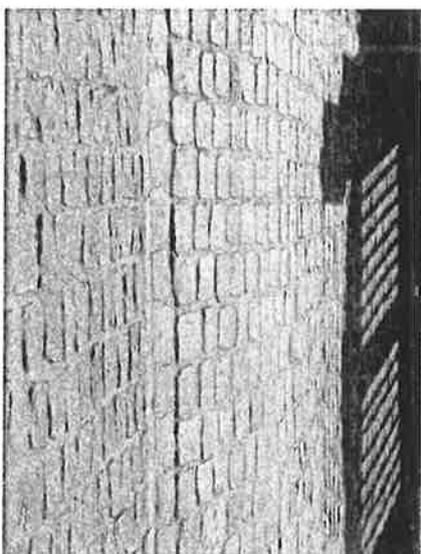
ARTICLE 13 – L'ASPECT DES ESPACES LIBRES

Quatre types de légendes sont affectés aux espaces libres au plan de ZPPAUP :

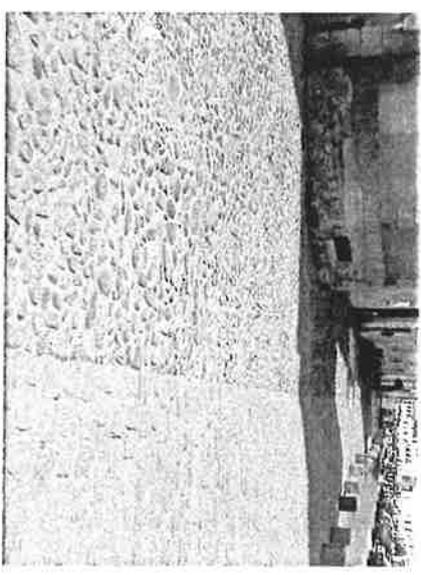
- a. En trame de « coupe de pierre », en jaune au plan, les espaces pavés à conserver ou à créer
- b. En double hachure fine biaise : les espaces non aedificandi des cours
- c. En petits ronds verts : les espaces verts protégés
- d. En blanc : Les divers espaces publics du domaine public
- e. En blanc : les espaces libres sur parcelles privées



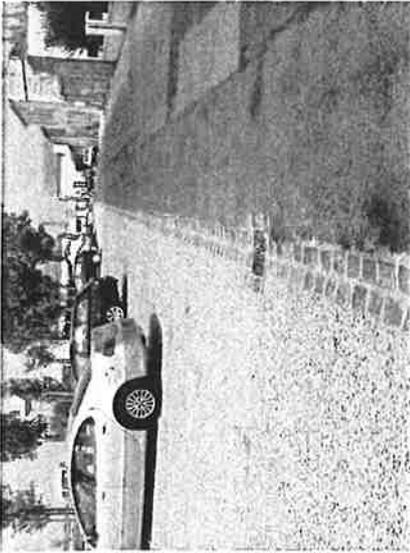
Galets de lest



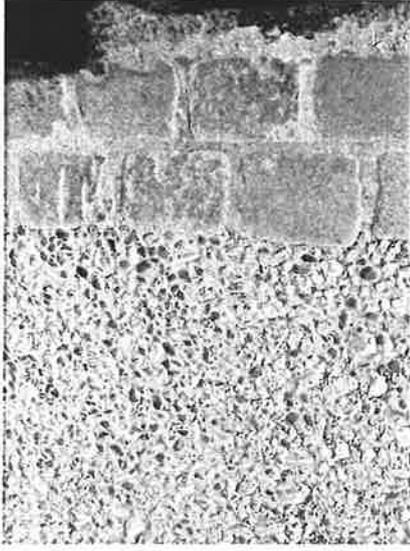
Rue pavée



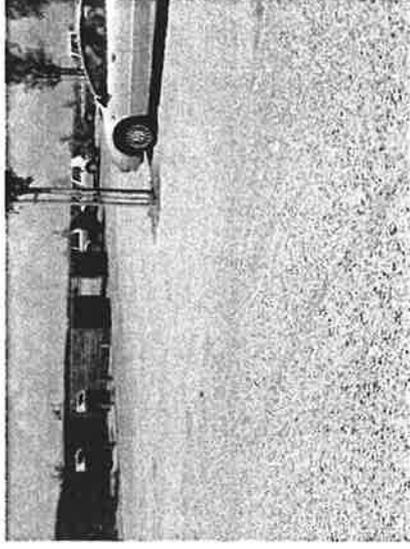
Réfection du sol exécutée devant l'hôtel de Clerjotte



Béton désactivé en tour de ville



Béton en tour de ville



A - En trame de « coupe de pierre » en jaune au plan, les espaces pavés à conserver ou à créer

Les parties légendées au plan comme espaces pavés à conserver sont considérées comme des espaces revêtus de pavés (ou à revêtir) ; ils doivent être traitées au sol de la manière énoncée ci-après :

Les espaces publics pavés

Le pavage est de trois types et s'applique de la manière suivante :

- Le galet (pierres de lest), sol « historique » par nature, il couvre certaines voies et essentiellement les bas-côtés des voies
- Soit le pavé rectangulaire de granit, il couvre l'essentiel des chaussées « circulées », les axes majeurs et les quais du port
- Soit les grands pavés carrés de calcaire, il couvre essentiellement le bord à quai du port et une partie des ouvrages fortifiés et des ouvrages d'art.

Les sols pavés suivant ces types doivent être maintenus, entretenus et restaurés à l'identique.

En cas d'opérations de mise en valeur, on doit faire appel à ces matériaux, appliqués suivant les dispositions traditionnelles

B - En double hachure fine biaise : les espaces non aedificandi des cours

Ces espaces doivent être maintenus dégagés de toute construction en élévation. Les sols sont soit pavés comme les espaces publics pavés mentionnés en « A », soit en stabilisés.

C - En petits ronds verts : les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés doivent être maintenus en espace végétal,

- naturel en jardin, pour les jardins des demeures
- naturel en parc, pour les parcs urbains

- semi-naturel pour les parkings arborés
- Dans tous les cas, les espaces naturels sont inconstructibles ; seuls les parkings arborés de la place de la République et du quai des Torpilles et le chemin d'accès aux parcelles existant dans le fossé des Archers peuvent recevoir un sol stabilisé.

D - En blanc : Les divers espaces publics du domaine public

Ils doivent être traités en fonction de la spécificité des lieux

Les espaces publics à sol stabilisé

Ils couvrent les grands espaces libres des places (place de la République), esplanades, abords des ouvrages fortifiés, placettes

Les sols doivent être maintenus en sol « naturel-stabilisé » formé de mélange de terre, de granulats calcaires. Pour les petits espaces circulés ou stationnés, un béton maigre pourra conforter la stabilisation du sol.

Les espaces publics à dominante végétale

Le sol naturel doit être maintenu ; les espaces minéraux peuvent être autorisés pour les allées et trottoir ; auquel cas on doit faire appel au sol stabilisé essentiellement.

Les espaces publics des rues :

Les rues non dotées d'une obligation de pavage au plan doivent être traitées de manière cohérente et simple (linéarité et continuité des traitements de revêtements sur les séquences de voies homogènes).

Lorsque des pavages anciens ont été revêtus en tout ou partie, la restitution de la rue pavée pourra être imposée lors de travaux de mise en valeur.

Les revêtements enrobés éventuels doivent recevoir des agrégats clairs pour estomper le noir des matériaux bitumineux, il pourra être fait appel aux pavages, comme mentionné en « A » et aux bétons à fort agrégat suivant la nature des voies et leur fonction.

Les espaces publics routiers (hors intra-muros) :

Le traitement des voies doit être simple, sans modification du niveau de sol autre que pour le traitement des profils de chaussée. Les matériaux sont limités à l'enrobé, le biconche, le béton désactivé, l'asphalte et le sol stabilisé ou en herbe.

Les carrefours giratoires ou rond-point doivent être traité avec simplicité sans apport décoratif particulier.

E - Les espaces libres des parcelles privées

Pour les espaces libres sur parcelles privées, il n'est pas fixé de règles spécifiques ; ces parcelles sont constructibles dans les conditions fixées au règlement. Le traitement des voies privées doit être réalisé en harmonie avec les traitements des voies publiques sur lesquelles elles se raccordent.

LE SECTEUR PR

Un secteur PR est créé au sud de la citadelle.

Règlement modifié :

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES ROUTIERS PR

Le traitement des voies doit être simple, sans modification du niveau de sol autre que pour le traitement des profils de chaussée. Les matériaux sont limités à l'enrobé, le bicouche, le béton désactivé, l'asphalte et le sol stabilisé ou en herbe.

Les carrefours giratoires ou rond-point doivent être traités avec simplicité sans apport décoratif particulier.

Le mobilier de défense éventuel doit être essentiellement traité par potelets en bois au droit des glacis.

Les bas-côtés doivent être traités essentiellement en sol stabilisé.

La création de bordures doit être limitée uniquement aux espaces de sécurité.

LES PROTECTIONS SUPPLEMENTAIRES

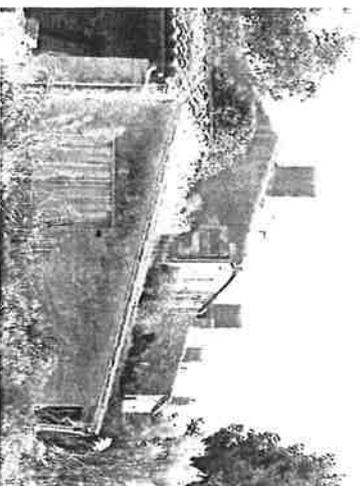
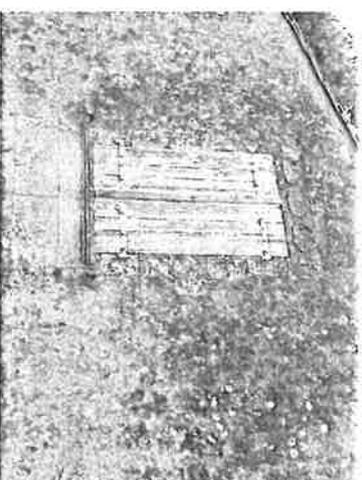
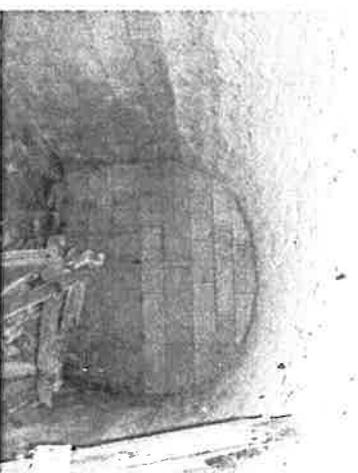
Fossé des Archers



La porte intéressante est identifiée et protégée à la ZPPAUP : ajout d'une étoile.

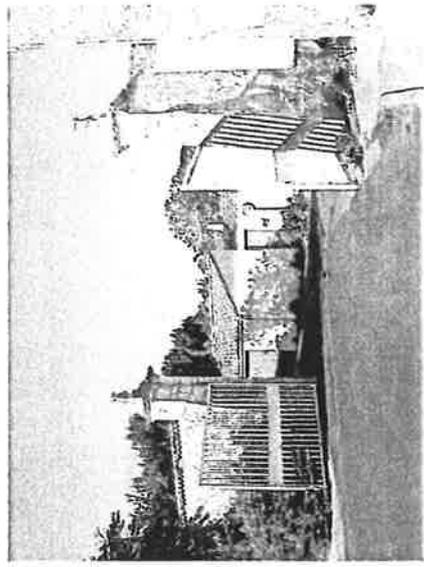
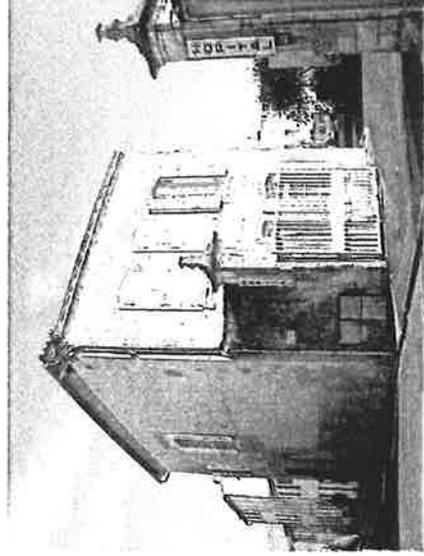
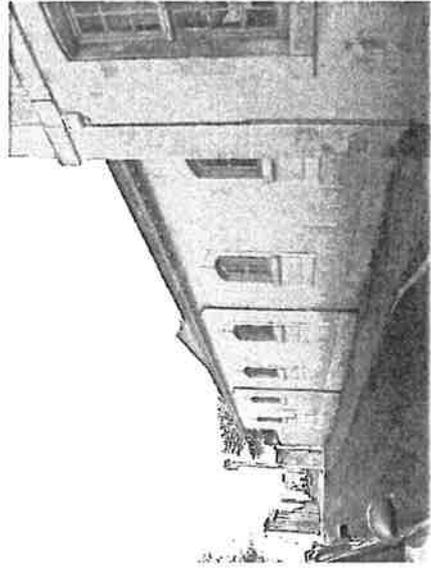
Une des demeures dispose d'un édicule d'architecture intéressante en fond de jardin (cave voûtée et fenêtres de style).

La ZPPAUP protège cet édicule qui participe à la mémoire du lieu ainsi que ses abords immédiats qui doivent être conservés en jardin : légende « patrimoine d'accompagnement ».



Quelques constructions intéressantes sont protégées en tant que patrimoine d'accompagnement, en deuxième rang de la rue Baron de Chantal.

L'hôpital



- Mise à jour de la protection MH (bâtiments inscrits et classé)
- Maintien de la légende « Patrimoine à valeur historique et architecturale » sur partie non protégées au titre de la législation MH, pour cohérence de la protection sur l'ensemble bâti.
- Protection du mur dans son intégralité : ajout de la légende « mur dont la démolition est interdite sauf nécessité technique » sur mur derrière bâti démoli
- Protection de la cour : ajout légende « non aedificandi » sur la cour à l'arrière.
- Protection des piliers du portail : ajout d'une étoile

MODIFICATIONS – ADAPTATIONS TECHNIQUES DU PLAN (BATI – VOIRIE – CADASTRE)

Le report des prescriptions graphiques sur le fond de plan cadastral à jour, informatisé, a exigé quelques adaptations techniques.

Lorsque la forme du parcellaire et des emprises des voies ou places a été modifiée (hors découpages), les trames sont recalées par rapport au cadastre à jour sur les espaces suivants :

- Espace vert nord rue Victor Bouthiller (repositionnement du petit édicule existant)
- Cours Vauban / parcelle 79 (ex-66)
- Carrefour avec le centre pénitencier
- Place de la Liberté

ELEMENTS PRIS EN COMPTE SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET A LA CRPS DU 25 MARS 2004

- **Demande** : le déclassement d'une partie de la propriété sise 18 rue de l'hôpital (garage).
Le garage de la propriété n'a aucun intérêt historique et peut être déclassé.

Modifications ZPPAUP :

Modification de la protection sur le garage : la légende « patrimoine à valeur historique et architecturale dont la démolition est interdite » (hachures rouges au plan), est remplacée sur l'emprise du garage par la légende « patrimoine d'accompagnement constitutif de l'ensemble urbain dont la démolition est interdite sauf nécessité technique » (encadré rouge).

