



Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire

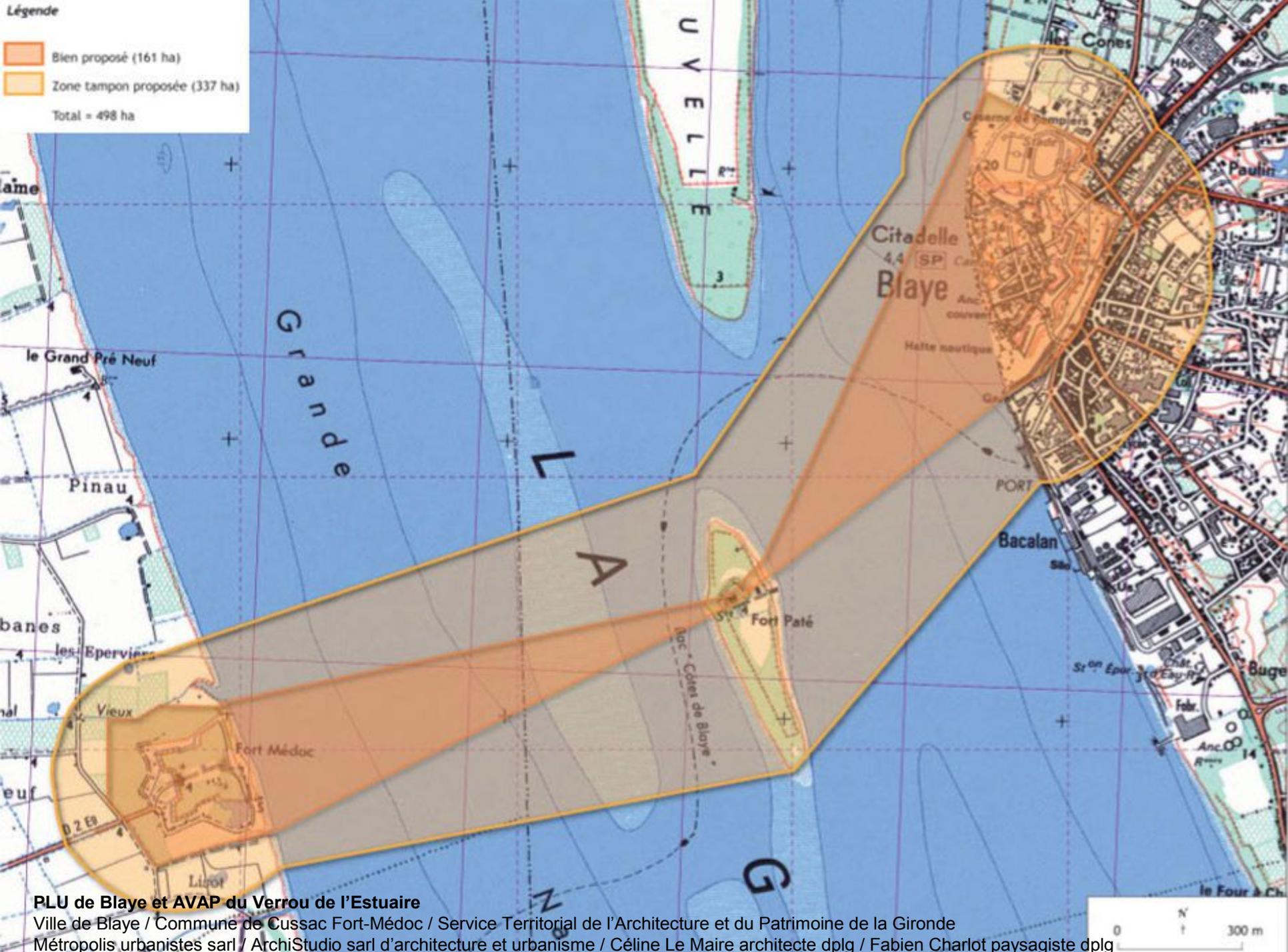
Conseil Municipal du 11 décembre 2014

PLU de Blaye et AVAP du Verrou de l'Estuaire
Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde
Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg

Légende

- Bien proposé (161 ha)
- Zone tampon proposée (337 ha)

Total = 498 ha



PLU de Blaye et AVAP du Verrou de l'Estuaire

Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg





Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le grand paysage

Le verrou de l'estuaire

Le patrimoine de la ville de Blaye

Le patrimoine de Cussac – Fort-Médoc

PLU de Blaye et AVAP du Verrou de l'Estuaire

Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg



AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le grand paysage

Les paysages estuariens des deux rives, homogènes et qualitatifs : la Gironde, les berges, les prairies humides et les îles, offrant de larges perspectives et panoramas,

Les paysages de zones humides caractérisés par une organisation spécifique d'un territoire, selon une trame de fossés et jalles et rythmée d'ouvrages hydrauliques spécifiques,

Les paysages viticoles homogènes et qualitatifs à Cussac Fort-Médoc et à Blaye,

L'ensemble des ces sites constitue l'écrin paysager des ouvrages militaires du Verrou de l'Estuaire, mais aussi celui de l'Ancien Bourg de Cussac ou de la Ville de Blaye,

Le rôle de seuil, de limite d'urbanisation joué par ces paysages,

Les vestiges archéologiques témoins de l'histoire humaine.

AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection Le verrou de l'estuaire

Trois ouvrages militaires spécifique formant le Verrou de l'Estuaire

Citadelle de Blaye :

Bâtiments et ouvrages de fortification composant le site de la Citadelle ainsi que les vestiges témoignant de l'histoire du site : vestiges du château des Rudel, traces de l'ancienne ville fortifiée.

Fort-Pâté :

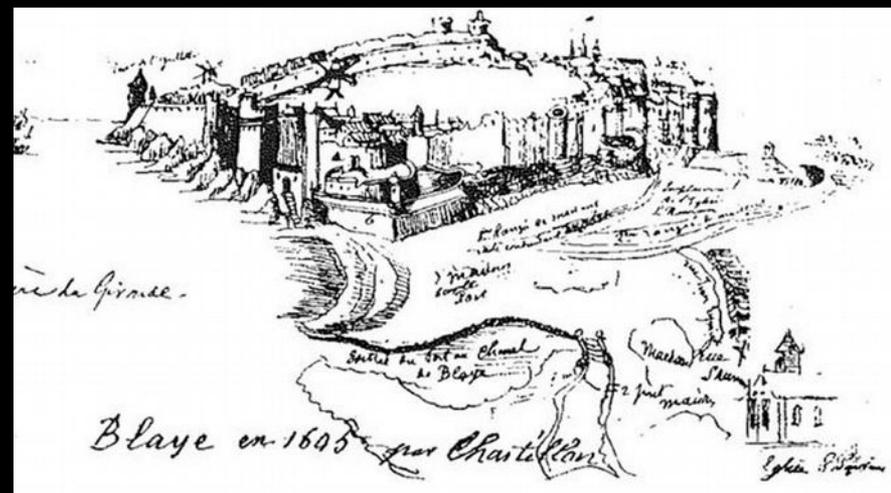
Une construction militaire de type Fort bâti sur l'eau. Fort Pâté est construit sur un banc de sable devenu l'île Saint Simon ou île Pâté.

Fort-Médoc :

Un Fort de terre, implanté dans un environnement de palus sur la rive médocaine,

Le Paysage environnant ces ouvrages :

L'estuaire : covisibilité entre les 3 ouvrages militaires
Cohérence et participation à la lisibilité des sites.



PLU de Blaye et AVAP du Verrou de l'Estuaire

Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg

AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le patrimoine de la ville de Blaye

Patrimoine architectural

- > Le site de la Citadelle
- > L'architecture de la ville historique de Blaye :

Monuments classés et inscrits,
Immeubles remarquables
Immeubles d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
Les anciens hameaux ruraux intégrés dans la ville
L'architecture des domaines viticoles.



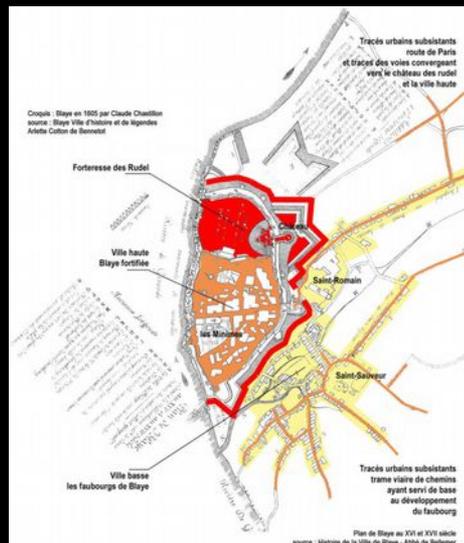
AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le patrimoine de la ville de Blaye

Patrimoine urbain

- > La Citadelle de Blaye et Fort Pâté (tracés et abords)
- > Le cœur historique de Blaye une entité urbaine homogène correspondant à l'ancienne ville basse (stratification des structures urbaines témoignant du développement de la ville)
- > Trames urbaines, Parcs, Places, Cours, Rues, Venelles formant une structure hiérarchisée d'espaces Publics urbains.
- > Seuils d'urbanisation et entrées de ville structurant le paysage urbain (principales entrées de ville et tracés historiques).



AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le patrimoine de la ville de Blaye

Patrimoine paysager

- > Paysages agricoles, viticoles ou naturels au nord de la citadelle (trame paysagère)
- > Éléments du paysage urbain (alignements, cours, parcs privés et publics, espaces du port,...)
Vues et perspectives remarquables (belvédères, promontoires urbains, cadrages visuels...) de et vers la Citadelle, de et vers la ville, vers l'Estuaire.
- > Les coulées vertes (vallon du Saugeron,...)
- > Articulations entre ville historique et quartiers contemporains.



AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le patrimoine à Cussac Fort-Médoc

Patrimoine architectural

> Le site du Fort Médoc

> L'architecture de l'Ancien Bourg de Cussac:

Immeubles remarquables

Immeubles d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine

L'architecture des hameaux et domaines viticoles



AVAP du Verrou de l'Estuaire

Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg

AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Le patrimoine à Cussac Fort-Médoc

Patrimoine architectural

> Le site du Fort Médoc

> L'architecture de l'Ancien Bourg de Cussac:

Immeubles remarquables

Immeubles d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine

L'architecture des hameaux et domaines viticoles



AVAP du Verrou de l'Estuaire

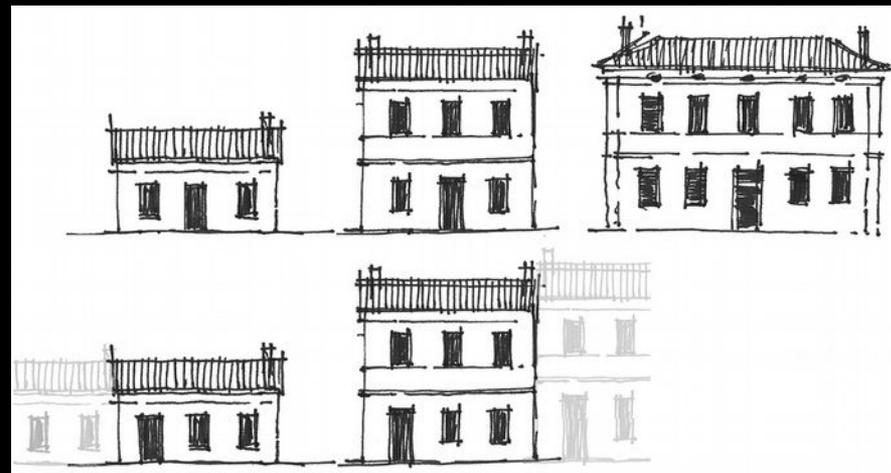
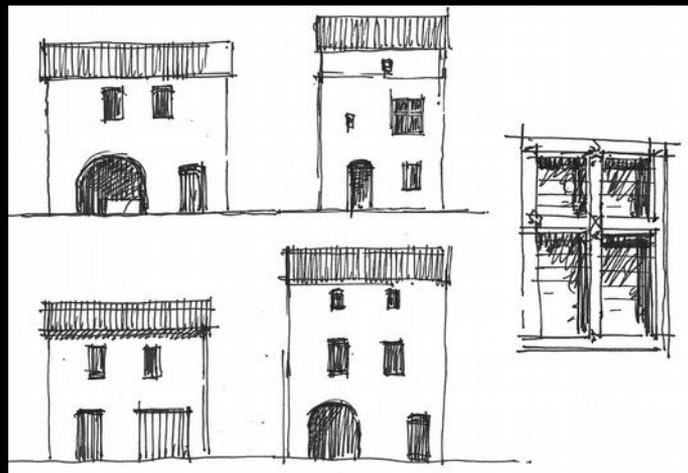
Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg

AVAP du Verrou de l'Estuaire

Enjeux de Protection

Patrimoine architectural : typologies



AVAP du Verrou de l'Estuaire

Ville de Blaye / Commune de Cussac Fort-Médoc / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Métropolis urbanistes sarl / ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme / Céline Le Maire architecte dplg / Fabien Charlot paysagiste dplg



Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire

Composition du document AVAP

L'AVAP est un document d'urbanisme patrimonial constitué des pièces suivantes :

> Rapport de présentation

diagnostic patrimonial du territoire

objectifs en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine

conditions locales de prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs patrimoniaux.

> Plan de zonage

> Règlement

dispositions à respecter en matière de restauration, de rénovation, de construction nouvelle ou d'extension.

Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers.



AVAP : Principes de Zonage

Le territoire concerné par l'Aire de Protection et de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est subdivisé en 4 secteurs :

Secteur A1 Les ouvrages militaires du Verrou de l'Estuaire situés sur les territoires des communes de Blaye et de Cussac – Fort-Médoc : la Citadelle de Blaye, Fort-Pâté et Fort-Médoc forment le **secteur A1**.

Secteur A2 Les ensembles urbains anciens : Le centre de Blaye et l'Ancien bourg de Cussac situés en co-visibilité avec les ouvrages militaires du Verrou de l'Estuaire ou historiquement liés à ceux-ci , forment le **secteur A2**.

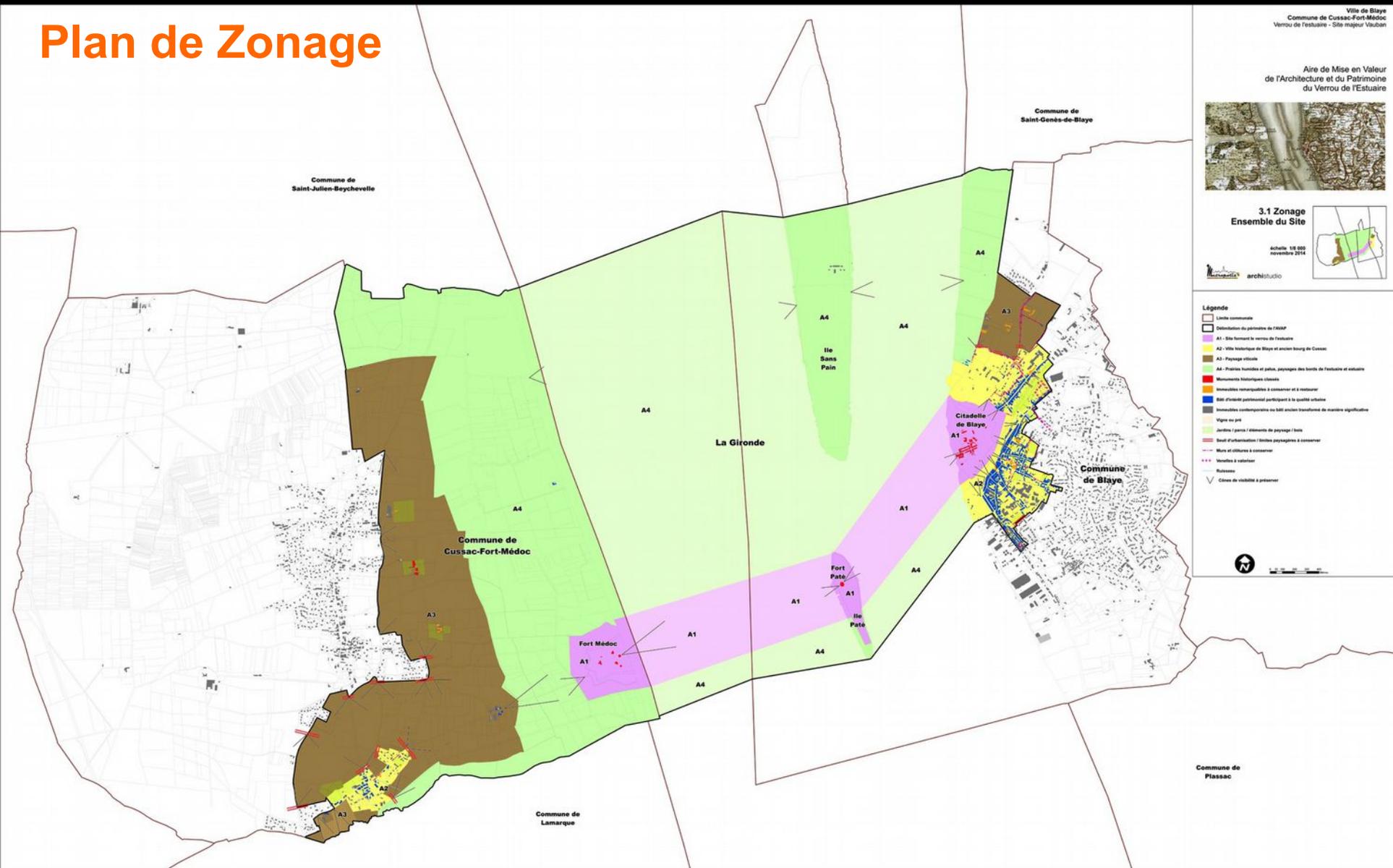
Secteur A3 Les paysages viticoles : domaines et vignobles, bâtiments, parcelles cultivées et paysages naturels forment le **secteur A3**.

Secteur A4 Les prairies, palus et estuaire : zones humides, agricoles et naturelles de la façade estuarienne, les paysages de l'estuaire forment le **secteur A4**.

Les paysages qualitatifs et homogènes composant les secteurs A3 et A4 assurent un rôle efficace de seuil d'urbanisation (délimitation claire entre rural et urbain), mais aussi d'écrin pour les paysages urbains et ouvrages militaires des secteurs A1 et A2.

A chacun de ces secteurs correspond un ensemble de règles spécifiques.

Plan de Zonage



Périmètres de Protection Modifiés

Périmètre de la Citadelle de Blaye

