

COMMUNE DE POLLESTRES



APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal

en date du 29 SEP. 2011

**SERVICE DEPARTEMENTAL POUR
L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE
(S.D.A.P)**



**Rapport d'étude pour l'établissement d'un
Périmètre de Protection Modifié
(Servitude AC1)**



Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS
143, av. de la Côte Radieuse
66100 Perpignan

SOMMAIRE

PARTIE I : LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE.....	3
I. Le contexte réglementaire.....	3
II. Instauration d'un périmètre modifié dans le cadre de l'élaboration du PLU.....	4
 PARTIE II : DELIMITATION DE LA NOUVELLE PROTECTION	5
I. Le château de Pollestres.....	5
II. L'église Saint-Martin à Pollestres, monument historique.....	6
1. La <i>Cellere</i> de Pollestres ou l'origine du village.....	6
2. Quelques éléments architecturaux.....	8
3. Transcriptions réglementaires autour du monument.....	8
III. Perceptions générales du monument.....	11
1. Paysage perçu autour de l'église Saint-Martin.....	11
2. Perceptions proches en direction de l'église.....	12
3. Perceptions lointaines de l'église.....	13
4. Les constructions au sud de la Cantarane.....	14
IV. L'église de Saint-Martin, cœur du noyau ancien de Pollestres.....	15
1. Un centre-ville qui a gardé un aspect traditionnel.....	17
a. Le bâti de la <i>Cellere</i> , centre du vieux Pollestres.....	17
b. Les extensions autour de l'église.....	23
2. ... Mais un périmètre de protection à affiner.....	34
a. Les entités urbaines proches à enlever du périmètre de protection.....	34
c. Les parties du bâti ancien dont la protection ne s'impose plus.....	36
V. Critères architecturaux du Périmètre de Protection Rapproché.....	43
1. Principes généraux.....	43
2. Morphologie des constructions.....	43
3. Les critères urbains.....	44
VI. Les limites du périmètre de protection modifié.....	45

PARTIE I : LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE

Le périmètre de protection modifié est un document qui présente un périmètre pertinent de protection des abords des monuments historiques classés.

Il prend en compte le caractère du monument et du secteur alentour ; il remplace en conséquence le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour du monument mis en place par la loi de 1913 sur les monuments historiques et correspondant à la servitude AC1.

I. Le contexte réglementaire

La loi du 13 mai 1913 relative à la protection des monuments historiques permet de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et architectural national et de les protéger des nouvelles urbanisations.

Ainsi, d'après les articles L.612-31 et L.621-32 du code du patrimoine, les projets de travaux situés dans le champs de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

L'article 40 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit une plus grande souplesse dans le dispositif de protection des abords de monuments historiques en prévoyant la possibilité d'instituer des périmètres de protection modifiés autour desdits monuments.

Les dispositions de cet article figurent à l'alinéa 2 de l'article L.621-2 du code du patrimoine :

« Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au premier alinéa, peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. »

La circulaire 2004/017 du ministre de la culture et de la communication en date du 6 août 2004 est intervenue en vue d'explicitier ce dispositif et d'inciter les services départementaux de l'architecture et du patrimoine à promouvoir l'instauration de périmètres de protection modifiés. La réglementation relative à la protection des abords de monuments historiques a donc fait l'objet d'un assouplissement récent en vue d'assurer une meilleure prise en compte de la nature des édifices protégés ainsi que des abords de ces édifices, ce qui permet notamment de réserver l'intervention de l'architecte des bâtiments de France aux zones présentant un intérêt architectural et paysager.

II. Instauration d'un périmètre modifié dans le cadre de l'élaboration du PLU

La commune de Pollestres a lancé la révision de son POS et sa transformation en PLU par délibération du 17 mai 2004.

Elle dispose d'un monument classé monument historique, l'église Saint-Martin, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 4 juillet 1973.

Il existe donc autour de l'église un périmètre de protection de 500 mètres.

Il a été convenu avec l'architecte des Bâtiments de France de mettre en place un périmètre de protection modifié qui, selon l'article L.612-2 du code du patrimoine, modifie le périmètre de protection actuel, afin d' : « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.* » (Article L.123-1, 7° alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le périmètre modifié présenté par l'architecte de bâtiments de France doit être approuvé par délibération du conseil municipal, pour ensuite être mis en enquête publique conjointement au plan local d'urbanisme.

La proposition définitive du nouveau périmètre est approuvée par une délibération spécifique du conseil municipal après avoir été envoyée au préfet par l'architecte des bâtiments de France.

Le document approuvé est opposable aux tiers selon les règles applicables aux actes des collectivités territoriales.

PARTIE II : DELIMITATION DE LA NOUVELLE PROTECTION

La commune de Pollestres se situe à cinq kilomètres au Sud de Perpignan dans le département des Pyrénées Orientales. Elle se caractérise par un fort développement récent de son urbanisation résultant de la proximité de Perpignan et de grandes voies de communication.

De par sa position géographique, la commune est riche en Histoire, ce qui se traduit par des traces d'occupations de l'espace et par la présence de monuments historiques remarquables.

I. Le château de Pollestres

La date de construction de cet édifice reste inconnue, mais estimée aux alentours du XIII^{ème} siècle. La première notification date de 1603. Ce fut l'un des premiers monuments à être construit à l'extérieur de la *Cellere* de l'église Saint-Martin.

Il servit à asseoir le pouvoir des souverains régionaux mais n'eut pas de rôle de défense ou d'assises politiques forts.

Il n'est plus occupé par des familles nobles depuis 1849. La municipalité a récemment acquis le bâtiment.

Actuellement inoccupé, il devrait faire l'objet d'une réhabilitation pour une vocation culturelle.

Le château fait ainsi l'objet d'un emplacement réservé dans le Plan d'occupation des sols pour la création d'un Centre d'exposition du patrimoine communal, bibliothèque, musée...



Une des tours du château

Si le château est une empreinte historique non négligeable, il n'en demeure pas moins que l'élément fort dans ce domaine reste l'église Saint-Martin et sa *Cellere*.

II. L'église Saint-Martin à Pollestres, monument historique

L'église paroissiale Saint-Martin est un monument historique inscrit depuis le 4 juillet 1973 par arrêté ministériel. Elle se situe au centre du village ancien de Pollestres, sur la parcelle A 276. Elle est propriété de la commune.

Les premières traces connues remontent à l'an 974. Elle est ensuite citée en 982 où elle apparaît sous les noms de St Martin et St Génis. Pollestres était sous la tutelle du monastère St Pierre de Rodes, en Ampourdan (Catalogne). Elle y restera jusqu'au XIV^e siècle.

1. La Cellere de Pollestres ou l'origine du village¹

A partir du XI^e siècle, des *Celleres* sont construites un peu partout en Roussillon. Les *Celleres* sont des murs érigés aux abords des églises (la plupart du temps de forme circulaire) pour entreposer et protéger les récoltes des exploitations dans des celliers, à une période où l'autorité publique avait du mal à assurer la sécurité des citoyens.

Ce sont les prémices des agglomérations de personnes sous formes ordonnées. Elles constituent l'origine des villages du Roussillon. Elles jouissent d'une immunité sacrée et servent d'asile en cas d'invasions extérieures.

La première mention de la *Cellere* de Pollestres date de 1040. C'est l'une des plus ancienne du département. Elle se présente sous forme globalement rectangulaire et elle est composée de galets. Elle entourait l'église, mais aussi l'ancien cimetière. Elle structure l'urbanisation du village pour aboutir à la morphologie urbaine que nous connaissons aujourd'hui.

Au XIII^e siècle, la *Cellere* est fortifiée et réaménagée au XIV^e siècle. Des habitations seront construites ultérieurement en son sein.



Délimitation de la Cellere

¹ Sources : A. CATAFAU, *Les Celleres et la naissance du village en Roussillon*
L.BAYROU et G. CASTELLVI, *Esquisse d'une étude des vestiges des fortifications urbaines médiévales en Roussillon, Etudes roussillonnaises offertes à Pierre PONSICH, Perpignan 1987, pp. 187-222.*

Aujourd'hui, la *Cellere* est relativement bien conservée



Certaines parties de la *Cellere* sont encore bien visibles



Rue du pavé Saint-Martin : ancienne porte de la *Cellere*

2. Quelques éléments architecturaux

Cette église de style roman est construite durant le XI^{ème} siècle. Elle possède une seule nef et une abside semi-circulaire avec une voûte en berceau renforcée par de grands arcs de soutien.

La bâtisse a subi de nombreuses transformations, que ce soit à cause du temps ou des événements historiques. Ainsi, le toit de l'osse a été couvert de tuiles ; les murs et la voûte ont été recouverts de plâtre, des baies du chœur ont été bouchées.

En 1427, deux chapelles latérales ont été rajoutées.

Elles ont assuré, ces deux chapelles établissant un transept-nef transversale coupant la nef principale, la transformation du plan basilical en plan en forme de croix.

Le clocher comprend 2 cloches, aux motifs très différents. La plus grande provient de l'ancien carillon de la cathédrale Saint-Jean Baptiste de Perpignan.



L'église Saint-Martin

3. Transcriptions réglementaires autour du monument

L'église est un monument inscrit. Elle est donc soumise à la servitude AC1. Il s'agit à ce jour d'un cercle défini par un rayon de 500 mètres autour du monument.

Cette servitude a pour objectif de préserver le caractère du monument historique lui-même mais aussi de son environnement.

Ainsi, « *Un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune modification ou transformation de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.* » (Loi du 31 décembre 1913).

Le règlement de la zone UA du POS où se situe l'église paroissiale prend en compte cette servitude. Article UA11 –aspect extérieur : « *Les bâtiments doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle environnante. [...]. Des prescriptions particulières peuvent être imposées sur avis des services compétents.* ». Il impose des prescriptions afin de protéger l'architecture traditionnelle en imposant le respect de certaines couleurs ou matériaux.

Tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur dans les 500 mètres autour du monument inscrit doivent recevoir l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.



Une construction en matériaux typiques de la plaine du Roussillon, avec un 'clocher-mur' nommé 'clocher-pignon' ou 'clocher-arcade' dans le cas présent.

III. Perceptions générales du monument

1. Paysage perçu autour de l'église Saint-Martin.

Un monument historique s'inscrit dans un environnement où il a développé une histoire et un caractère spécifique. Il est nécessaire de bien l'appréhender dans le cadre de l'élaboration d'un périmètre de protection modifié.

L'église se situe au cœur du centre ancien de Pollestres. Elle a été construite sur un petit promontoire qui surplombe légèrement le lit majeur de la Cantarane. Le bâti dense qui a formé la place de l'église obstrue les perceptions à partir du monument.



Synthèse sitologique des abords de l'église Saint-Martin

2. Perceptions proches en direction de l'église.



Vue depuis la Rue du porche.
Malgré la faible distance, l'église est imperceptible.



Vue depuis la Rue étroite.
Seule l'extrémité du clocher est visible malgré la proximité de la place de l'église.



Tout le long de l'avenue de l'Hôtel de ville, l'église est masquée par des bâtiments en R+1 ou R+2.



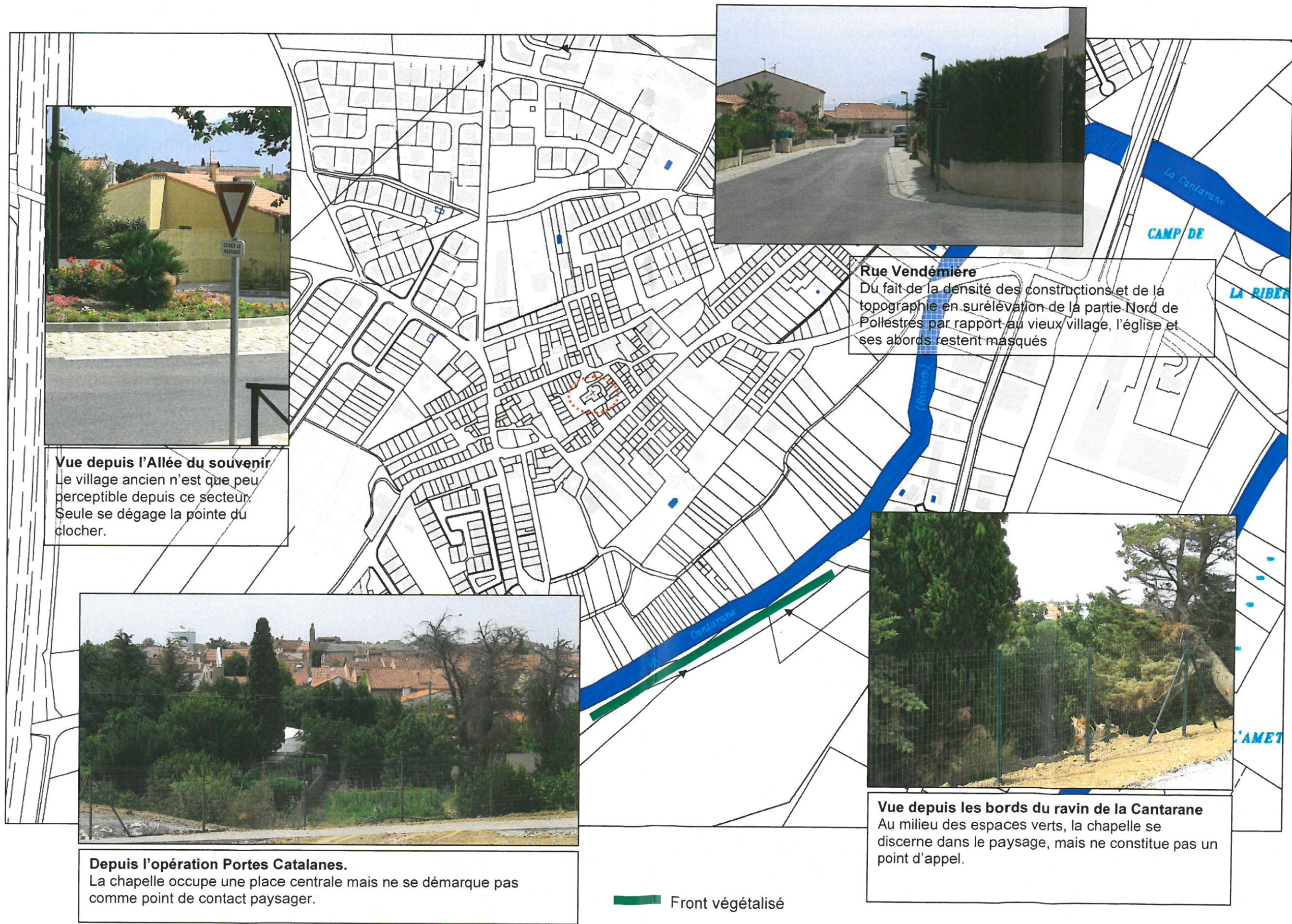
Rue du pavé Saint-Martin : perception la plus directe en dehors de la place de l'église. La rue jouxte la 'place des sénateurs', lieu de rencontres du village



Le Cami dels horts longe les jardins privés, en bordure de la Cantarane. Ici aussi, seul le clocher est visible.



3. Perceptions lointaines de l'église



4. Les constructions au sud de la Cantarane

Le POS opposable de Pollestres comporte des terrains ouverts à l'urbanisation, situés au sud du ravin de la Cantarane et compris dans le périmètre des 500 mètres de la servitude AC1.

Ils sont actuellement en cours de construction dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Pou del gel / Portes Catalanes.

Dans le cadre de l'élaboration d'un Périmètre de Protection Modifié, il apparaît comme essentiel d'examiner le rapport entre cette opération d'aménagement et la servitude de protection des monuments historiques.

Depuis le village, la ZAC n'est que très peu perceptible, car elle est située sur les hauteurs du ravin de la Cantarane, bien au-dessus du niveau du village.

De plus, les bords de la falaise constituent le point haut de l'opération. Il s'agit donc de la partie la plus visible, avec des plantations, un bassin de rétention et des constructions de plain-pied qui impactent peu le paysage.

La visibilité vers la ZAC, faible, est seulement possible depuis la frange urbaine sud du village ancien, pour les maisons jouxtant les jardins agricoles.

Depuis la chapelle ou l'avenue de l'Hôtel de ville, il est impossible de percevoir l'opération.



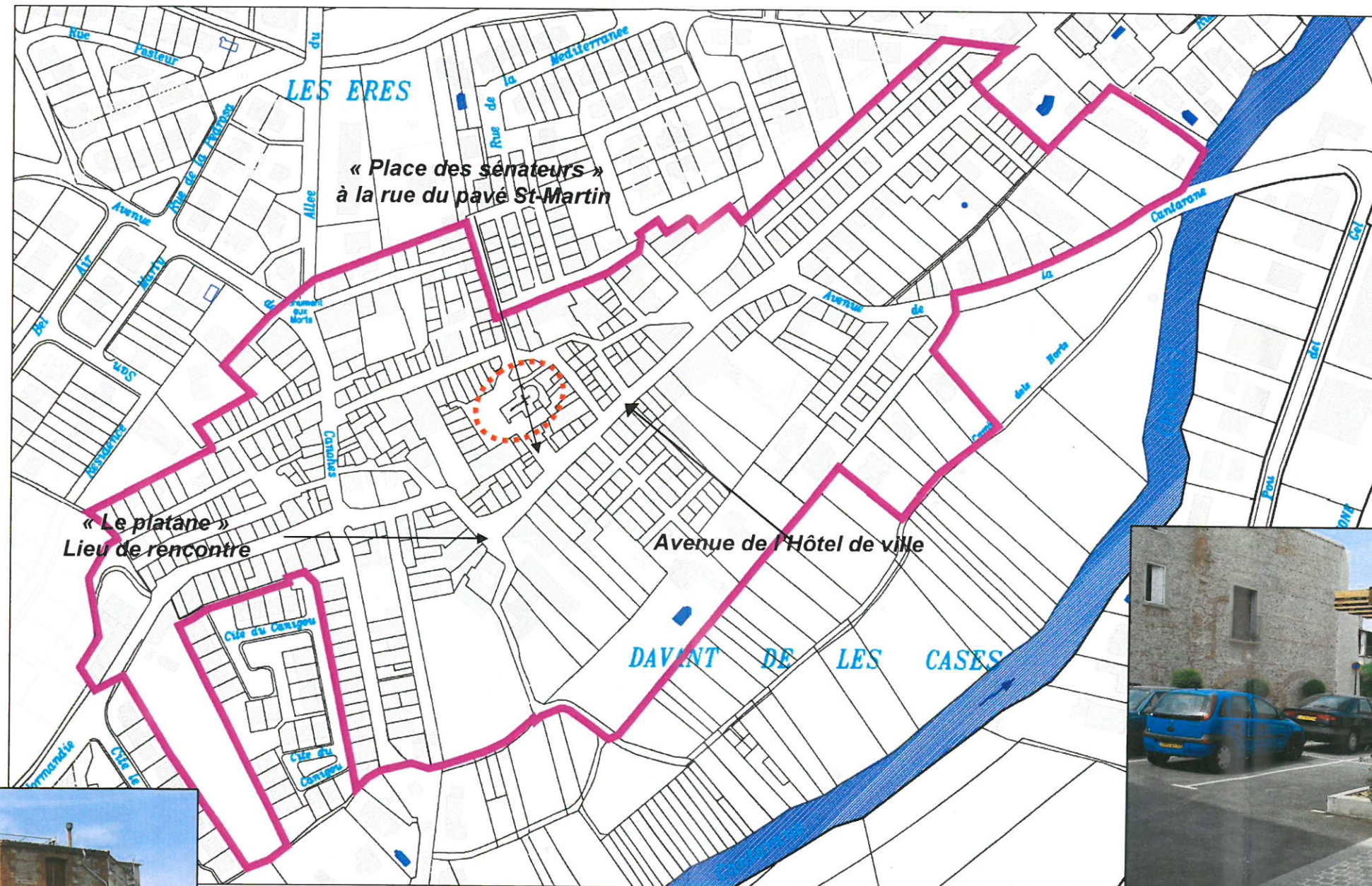
Depuis l'opération en cours de construction, le village forme la ligne d'horizon.

Depuis la ZAC, le village ancien constitue la ligne d'horizon. Le château d'eau peint constitue l'élément fort de structuration du paysage urbain. La chapelle quant à elle, se distingue surtout par l'altitude de son clocher qui contrebalance un peu la masse du château d'eau.

Ce paysage est fort intéressant et il convient de rappeler que la zone sera bâtie, avec des perceptions limitées depuis le village. De plus, un effort a été effectué sur l'intégration paysagère de l'opération, avec un travail sur les orientations des voiries et des plantations sur les abords du ravin.

IV. L'église de Saint-Martin, cœur du noyau ancien de Pollestres

Si la visibilité du monument historique est peu marquée dans le village, il n'en demeure pas moins que l'église Saint-Martin s'inscrit dans l'histoire de Pollestres. Elle se situe au cœur d'un environnement architectural traditionnel et relativement homogène donnant un caractère certain au centre historique et qu'il convient de préserver.



Périmètre d'unité architecturale et urbaine du noyau ancien de Pollestres

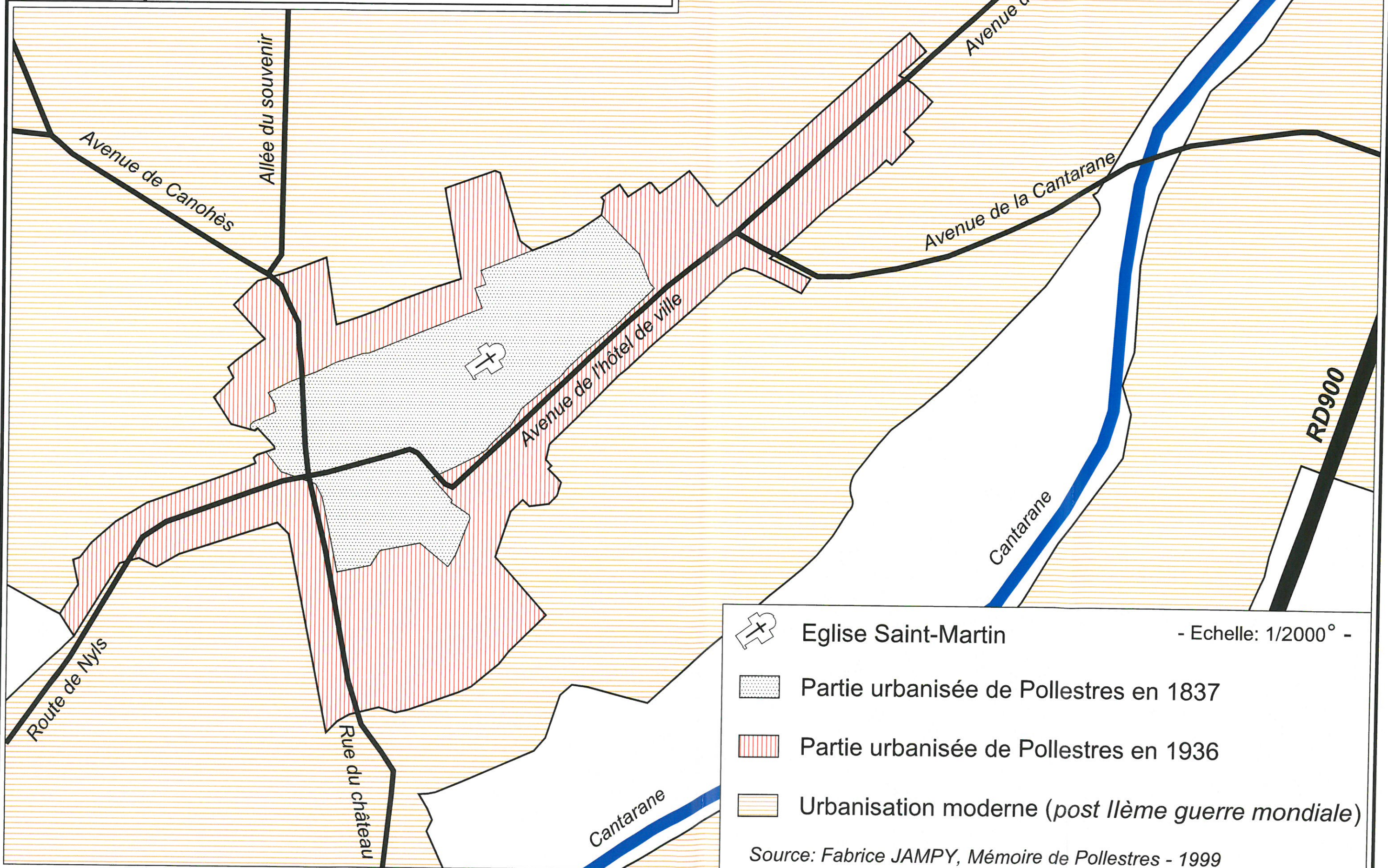


La grande majorité du bâti dans ce périmètre se caractérise par des constructions en R+1 ou R+2 avec des façades en cayroux et galets de rivière.



Sans pour autant muséifier le périmètre, il convient de travailler sur l'intégration des nouveaux aménagements avec l'existant, comme cela a été fait pour la requalification de l'avenue de l'Hôtel de ville

Evolution urbaine du centre de Pollestres



Eglise Saint-Martin

- Echelle: 1/2000° -



Partie urbanisée de Pollestres en 1837



Partie urbanisée de Pollestres en 1936



Urbanisation moderne (post IIème guerre mondiale)

Source: Fabrice JAMPY, Mémoire de Pollestres - 1999

Néanmoins, pour l'établissement du périmètre de protection modifié, il convient d'étudier plus finement la structure du village ancien, afin d'en déterminer les éléments à préserver.

Le temps, pour diverses raisons, a eu divers effets sur les constructions du centre-ville de Pollestres. Entre le manque d'entretien ou les événements climatiques, cette zone a subi des évolutions (travaux, rénovations...). Il en résulte un bâti hétérogène par endroits.

1. Un centre-ville qui a gardé un aspect traditionnel...

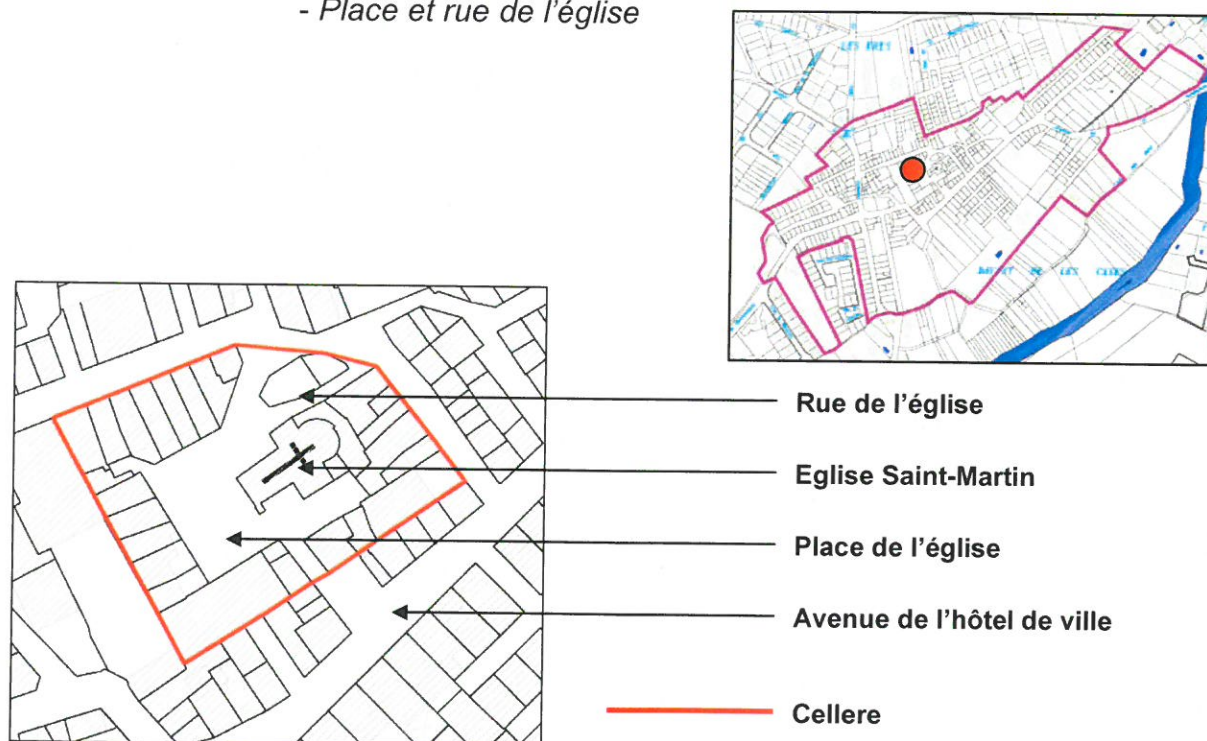
L'urbanisation des villages est le fruit de l'agglomération des personnes pour des raisons notamment sécurité et de protection des récoltes.

Les traces de cette urbanisation ancienne, bien conservée, sont encore visibles aujourd'hui dans des rues entières qui ont ainsi gardées un cachet traditionnel.

a. Le bâti de la Cellere, centre du vieux Pollestres

Le matériau de base de la plupart des maçonneries est le galet roulé provenant des rivières. Les bâtisses, pour la plupart ne sont pas enduites et comprennent des linteaux en briques avec parfois des chaînes d'angles en brique. L'architecture correspond aux « façades catalanes » traditionnelles.

- Place et rue de l'église



Le bâti est installé de façon orthogonale autour de l'église. Le rythme de l'urbanisation est harmonieux. La qualité des cayroux ('cairos' en catalan) est bonne et ces derniers sont bien conservés.



Les maisons sont attenantes à la partie nord de la *Cellere*. Ce sont d'anciens celliers. Les travaux effectués respectent l'aspect traditionnel des constructions.



Vue vers le Sud.
Ce pan de la place est largement occupé par ce bâtiment agricole austère qui dénote quelque peu avec le reste.

Côté Est de la Cellere.

Les maisons à droite sont recouvertes d'enduits et la bâtisse de droite a été aménagée avec une baie vitrée ainsi que des linteaux en pierres taillées. Mais cela ne nuit pas au caractère de la place.



La place de l'Eglise ne comprend que peu de mobilier urbain (un cache containers pour les ordures ménagères tout au plus) qui donne une sensation d'espace ouvert alors que la disposition des bâtiments enserre ce lieu.

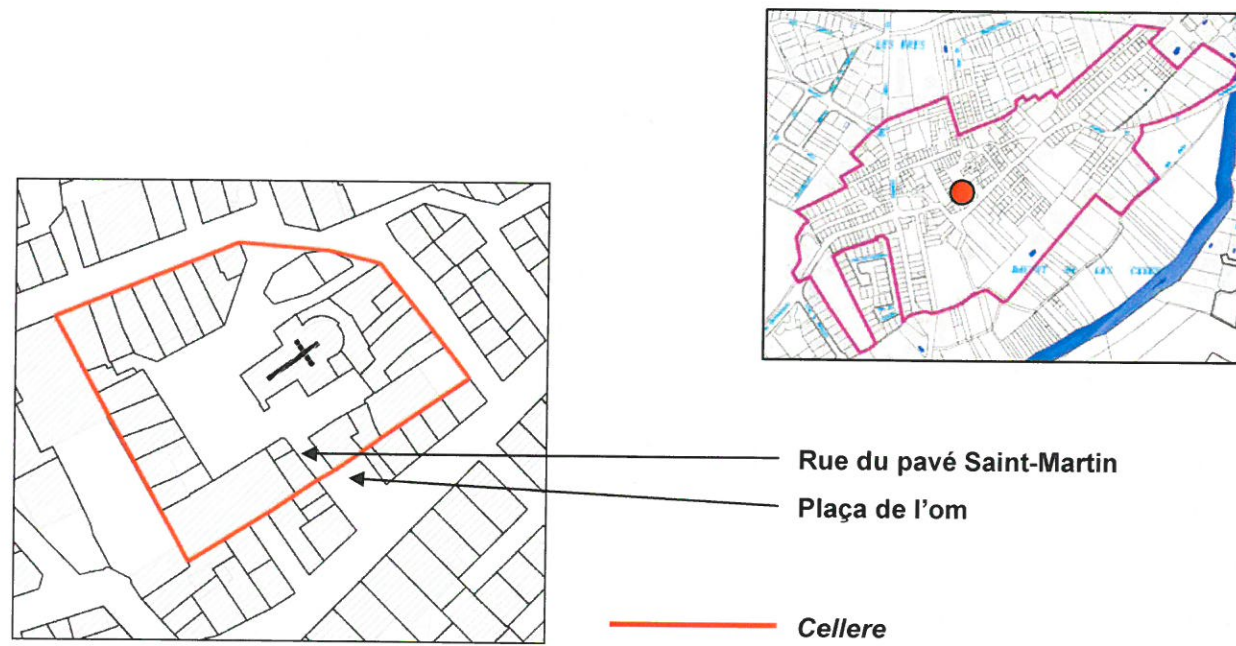


Mur Est de la Cellere.

Les maisons adossées au mur sont celles de la place de l'église montrées dans la photo précédente.

- La rue du pavé Saint-Martin et la « place des sénateurs »

Cette rue est caractéristique du centre ancien de Pollestres.



Elle se caractérise par une arche en pierres taillées qui constituait avant la porte sud de la *Cellere*. Elle se compose d'un escalier qui monte vers la place de l'église. Les maisons sont en cayroux apparents. Les portes ont des linteaux en bois ou en métal.

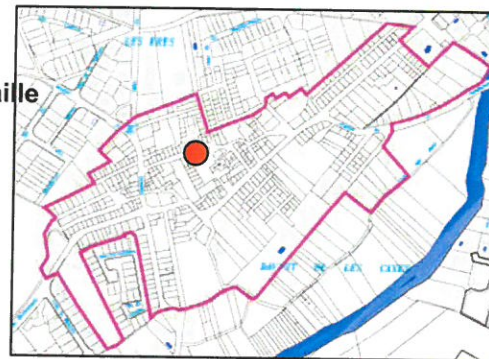


La rue donne sur la 'plaça de l'om' (dite place des sénateurs). Il s'agit d'un espace public phare dans la vie pollestrenc où la population se rencontre et discute, assis sur les bancs. Les maisons sont enduites et sont caractérisées par la petite taille de leurs ouvertures. La place a été récemment réaménagée. Après les travaux, elle garde un cachet intéressant, preuve qu'un aménagement récent peut s'harmoniser avec du bâti ancien.

- La rue de la muraille



Rue de la muraille



Cellere

Cette rue est particulièrement intéressante car elle est constituée de la muraille de la *Cellere* que se sont appropriées certaines habitations. La muraille se compose de gros galets de rivières agglomérés avec de la chaux. Même si les encadrements d'ouvertures en ciment nuisent un peu à l'esthétique de la rue, il n'en demeure pas moins qu'elle dégage une ambiance particulière.

Il existe des terrains attenants (zone constructible) où se trouvent des cazots qui servent de débarras. Il convient de les garder dans le périmètre de protection afin de pouvoir contrôler les possibles projets de constructions.



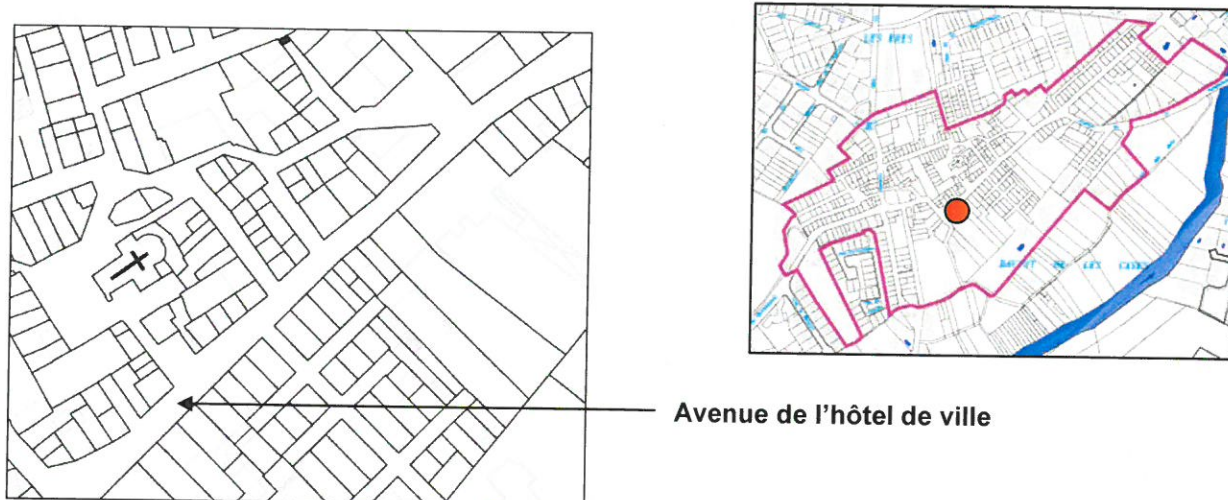
La muraille, limite de la *Cellere* (ci-dessus). La rue, étroite avec des bâtiments en R+2 offre une ambiance historique (ci-dessous). De l'autre côté de la rue, une bonne partie des maisons sont restées en pierres apparentes.



b. Les extensions autour de l'église

La partie urbanisée qui se situe autour de l'église est aussi ancienne. De nos jours, le bâti d'époque est largement encore visible, ce qui établit une ambiance traditionnelle de village.

- *L'avenue de l'hôtel de ville, artère de Pollestres*



Cette avenue est le premier axe de communication de Pollestres. D'ailleurs l'urbanisation s'est développée le long de cette voie. Aujourd'hui à sens unique de circulation et récemment réaménagée, l'avenue de l'hôtel de ville présente toutes les caractéristiques de la 'ville-rue', centre de la vie des villages avant l'ère du tout-voiture. Elle allie tradition et modernité.



L'avenue de l'hôtel de ville, un fort sentiment d'urbanité

Le long de l'avenue se trouvent tous les équipements publics historiques mais aussi actuels de la commune comme l'ancienne poste, l'ancienne mairie... C'est le seul endroit du centre du village où se trouvent des commerces.



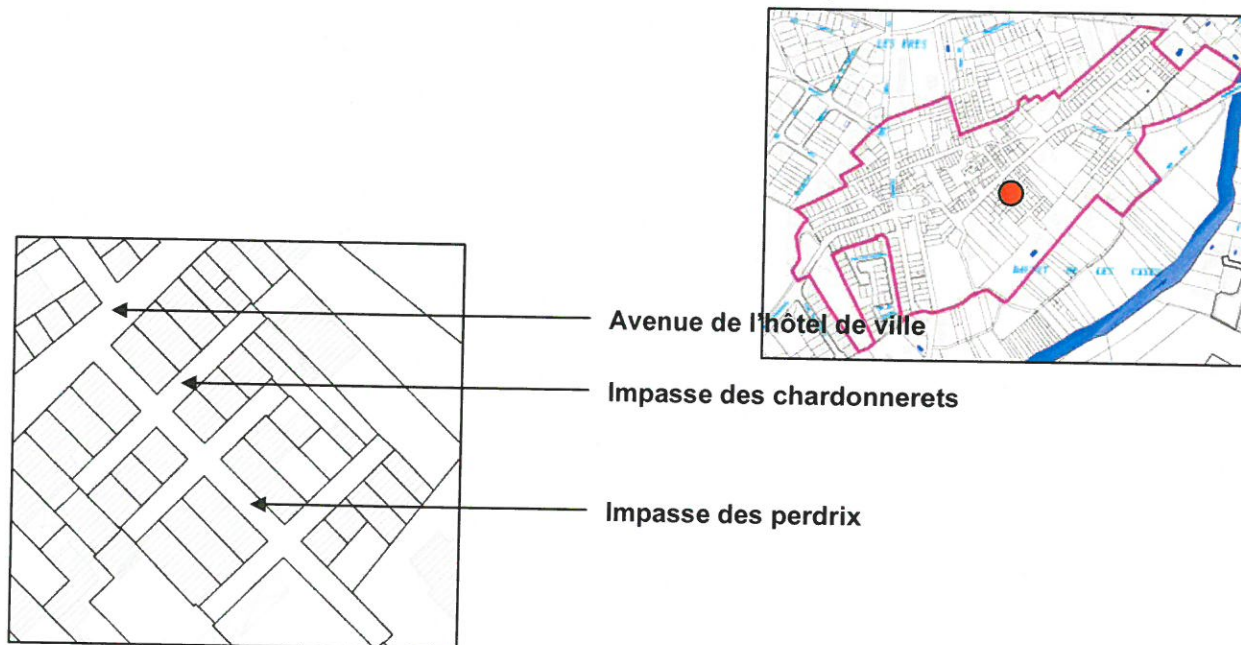
Ci-contre, l'ancien bâtiment de la mairie qui est occupé aujourd'hui par la Poste. Un effort a été produit sur les mobiliers urbains.

Une grande partie des maisons ont gardé leurs façades en galets apparents avec des chaînes d'angle et des linteaux en brique en fer ou en bois. Des bâtisses ont été rénovées avec des enduits et des balcons en fer forgé. Elles conservent malgré tout un aspect traditionnel.



Un prédominance des façades en galets. A noter, la reconversion du bâti ancien en commerces

- *L'impasse de la perdrix et rues adjacentes*



Ce groupe d'anciennes exploitations agricoles est une extension du tissu urbain ancien depuis l'avenue de l'hôtel de ville. Il comprend l'impasse principale ainsi que des impasses perpendiculaires.

L'urbanisation s'est articulée ici de façon orthogonale par rapport aux impasses. L'implantation des bâtiments est symétrique de part et d'autre des voies.

Le bâti y est particulièrement homogène. En effet, toutes les bâtisses ont été construites sur le même modèle de cohabitation entre les locaux agricoles au rez-de-chaussée et l'habitation à l'étage. Elles se situent encore, comme lors de leurs constructions, en charnière entre le milieu urbain et les terrains agricoles et le long des chemins d'exploitation.



Ci-contre, l'impasse des perdrix, lien entre l'urbanisation et les espaces agricoles.

Tous les bâtiments ont globalement la même hauteur. Ce sont des constructions imposantes et massives. Elles ne disposent pas de jardins et n'ont que peu d'ouvertures en façades. Beaucoup d'entre elles ont gardé leurs façades en galets de rivière.

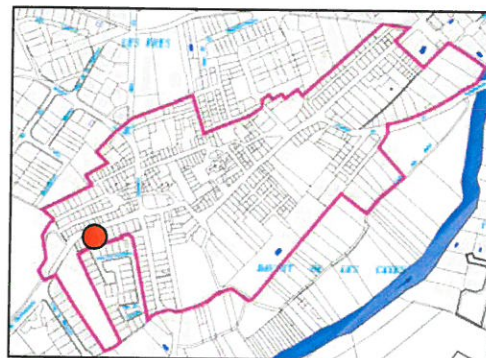
**Impasse des chardonnerets.
L'étroitesse des rues
contraste avec la hauteur des
bâtiments.**



**Bâtiment représentatif du secteur. En R+2, le rez-de-chaussée servait à
l'activité agricole (agriculture, primeurs, élevage..), le 1^{er} étage à l'habitation et
le deuxième étage aux stockages.**

L'architecture des immeubles est typique avec des façades en galets et en cayroux, (arcs, chaînes d'angles et linteaux...)

- L'avenue de Normandie



Eglise Saint-Martin

Avenue de Normandie

Tout comme l'avenue de l'hôtel de ville, l'urbanisation s'est développée très tôt de chaque côté de cette voie ce qui établit une ambiance traditionnelle, alors que le bâti alentour est beaucoup plus moderne.

Cette avenue mérite donc des mesures de conservation particulières et de faire partie intégrante du Périmètre de Protection Modifié.

Les constructions sont homogènes dans leurs architectures, avec un accès direct sur la chaussée, des hauteurs égales et des modénatures semblables, pour la plupart en pierres apparentes (bien que parfois rénovées).



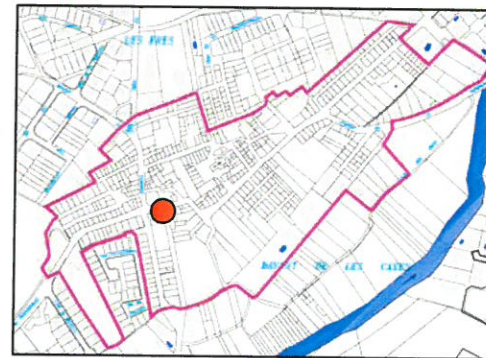
L'avenue de Normandie ou l'expression de la 'ville-rue' à Pollestres

En plus des habitations de petite taille, se trouvent quelques mas qui ont été rattrapés par l'urbanisation. Cette avenue constitue une des limites de l'urbanisation de Pollestres.



Exemple de Mas sur l'avenue de Normandie. A noter, les travaux de rénovation qui respectent relativement bien la construction d'origine

- Le secteur du château



- ← Avenue de Canohès
- ← Rue du porche
- ← Fontaine
- ← Château
- ← Rue des platanes

Les bâtiments des rues situées entre la *Cellere* et le château présentent aussi un intérêt certain. Le tracé vernaculaire des rues est encore bien présent et les maisons présentent les mêmes caractéristiques traditionnelles que dans les secteurs précédemment traités.



Ce secteur, qui fait partie de l'urbanisation ancienne, est homogène au reste du village ancien.

Ci-contre, la rue des platanes. La partie nord de cette rue présente un mélange de maisons avec des façades en galets et enduites. Elle marque plus particulièrement l'entrée physique de la partie ancienne du village.



Ci-dessus, la rue du porche. Elle présente toutes les caractéristiques du village ancien, avec des habitations ramassées de petite taille et une architecture traditionnelle parfois (plus ou moins bien) rénovée. Cette rue, difficile pour les véhicules est particulière dans le sens où la plupart des accès aux maisons se font par des escaliers extérieurs.

La partie sud de l'avenue de Canohès, présente des constructions de plus grande taille que dans les autres parties du village ancien. Certaines accueillent encore des exploitations agricoles.



Les maisons avec des façades en galets apparents cohabitent avec celles enduites, marquant par là-même une des limites du périmètre d'unité architecturale.



Exemple de bâtisse traditionnelle sur l'avenue de Canohès. Les caractéristiques de la maison 'catalane' en galets et cayroux sont présentes.

De plus, les aménagements récents s'intègrent bien à l'ancienneté des lieux. En effet, l'opération de rénovation urbaine qui a eu lieu courant 2006 a permis d'allier la modernité avec la tradition de manière heureuse. La destruction de deux immeubles a permis la réhabilitation de la fontaine du village, ainsi que la réalisation d'espaces publics, respectant l'aspect traditionnel des constructions proches.



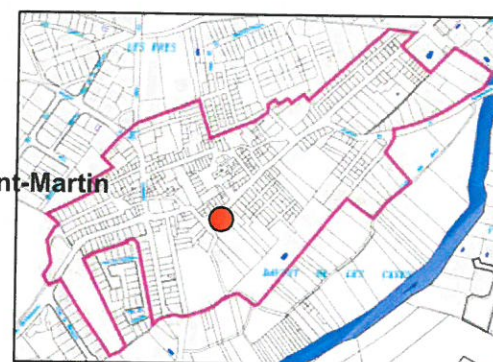
Aménagement de la place de la fontaine sur l'avenue de l'hôtel de ville

L'intégration est totale et le résultat donne un certain cachet au tout, preuve qu'il est nécessaire de réglementer les travaux dans les secteurs le nécessitant.

- Le 'secteur du platane'



Eglise Saint-Martin



Avenue de l'hôtel de ville

Rue des jardins

Situé sur l'avenue de l'hôtel de ville, près de la fontaine, il se caractérise par un bâti relativement différent du reste du village ancien (quoique datant approximativement du XIX^{ème} siècle), avec des façades enduites, de grandes fenêtres avec des balcons en fer forgé.



Le début de l'avenue de l'hôtel de ville et ses maisons en enduit.



La Place dite du platane. Elle présente un aspect plus moderne que les autres secteurs du centre-ville. Elle offre certaines caractéristiques traditionnelles comme les fers forgés, les implantations à l'alignement... De plus, une résidence pour personnes âgées est prévue dans ce secteur.



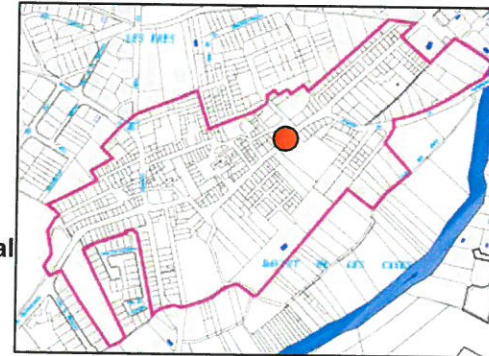
La Rue des jardins. C'est un des accès principaux aux jardins familiaux situés près de la Cantarane. Si son aspect n'est pas très avenant, il n'en demeure pas moins que les bâtisses présentent un intérêt certain (fer forgé, chapiteau, génoises...)

- Le secteur de l'ancien hôtel de ville



Rue des escal

La Poste



Ces rues sont elles aussi caractéristiques du centre-ville avec des façades en galets, des chaînes d'angle et des arcs en briques. Elles font partie du noyau ancien. Il y a cependant quelques immeubles enduits qui dénotent mais qui parviennent à s'intégrer dans le tissu urbain sans choquer. Ces quelques bâtisses ont été construites suite à la destruction d'anciennes maisons.



Rue des escaliers. Elle est particulièrement caractéristique du noyau ancien avec ses maisons catalanes typiques, mais aussi des maisons familiales. Ici une maison datant de 1837 en pierres taillées.

L'ancien Hôtel de ville qui est aujourd'hui occupé par la Poste. Le bâtiment a été récemment rénové pour faire apparaître les galets de rivière et les encadrements en briques.



La partie ancienne du village présente donc de nombreuses parties où la typologie ancienne du bâti permet de définir un périmètre pertinent pour leur préservation. Mais il reste que des parties du noyau ancien de Pollestres ont subi des dégradations diverses et offrent un intérêt moindre de protection architecturale.

2. ... Mais un périmètre de protection à affiner

Comme le montre la carte d'évolution urbaine, le tissu urbain a subi une nette augmentation entre 1837 et 1936. Du fait de la forte expansion des années 70, les constructions précédant cette période peuvent être considérées comme partie du noyau ancien de la commune. Cependant, la typologie de ce bâti ainsi que les divers travaux de rénovation ne respectant pas l'architecture traditionnelle, incitent à exclure du périmètre de protection certains secteurs.

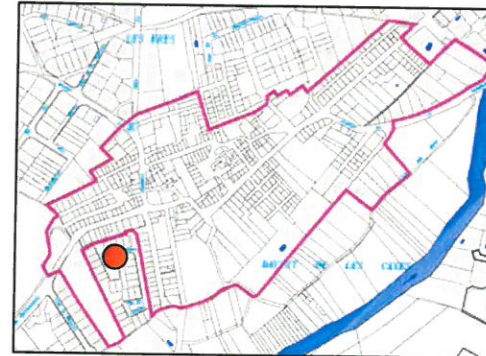
a. Les entités urbaines proches à enlever du périmètre de protection

- La cité du Canigou



Avenue de Normandie

Cité du Canigou



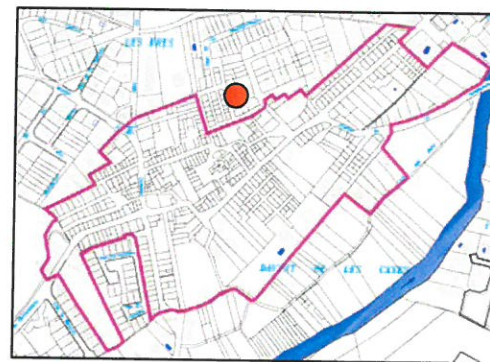
Il s'agit d'un lotissement qui date d'après la seconde guerre mondiale, situé en frange du périmètre d'unité architecturale. Rien ici ne rappelle les constructions traditionnelles. L'organisation urbaine est moderne et ne présente pas d'intérêt de préservation majeur.



A gauche, la Rue des platanes, comprise dans le périmètre d'unité architecturale, et à droite, la cité du Canigou, préfiguration de la typologie moderne de Pollestres

La typologie des constructions ne correspond pas à celle du bâti ancien et la présence de jardinets enlève tout sentiment d'appartenance au centre urbain.

- Le lotissement ancien de la rue de Cerdagne.



Lotissement

Eglise Saint-Martin

Déjà présent au cadastre de 1936, ce lotissement présente aussi toutes les caractéristiques des constructions récentes. Bien que situé près de l'église Saint-Martin, les perceptions du monument ou vers le monument sont inexistantes. Il n'y a pas donc pas d'intérêt à le maintenir sous une protection architecturale.

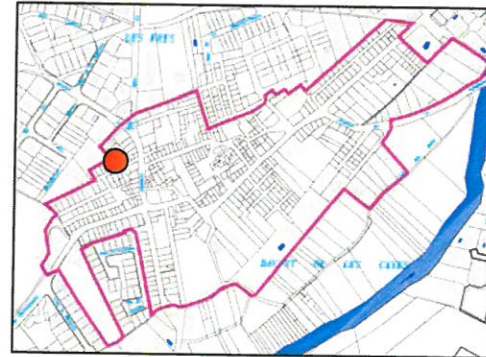


La frange entre le bâti moderne et traditionnel est ici nette.

c. Les parties du bâti ancien dont la protection ne s'impose plus

Dans le périmètre d'unité architecturale, il y a des rues ou des parties de rue qui ont subi les affres du temps ou qui ont subi des rénovations aux résultats peu probants d'un point de vue traditionnel. Il n'apparaît donc plus nécessaire de garder une protection de monument historique, **tant qu'ils ne présentent pas de visibilité ou de co-visibilité au monument inscrit**. Les rues présentées sont en bordure du périmètre.

- Secteur de la rue du figuier



Rue de l'aire

Rue de la tramontane

Rue du figuier

Avenue de Normandie

Ici, les rues sont composées de maisons de type moderne avec des teintes pastel et des structures en béton très visibles.



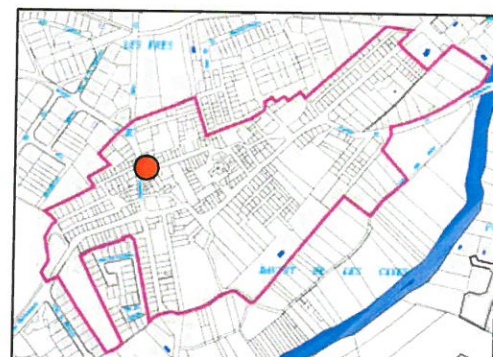
Rue du figuier et Rue de la tramontane. Elles ressemblent aux rues des lotissements récents.



Rue du Canigou. Les couleurs des enduits ainsi que les travaux effectués (stores en aluminium) ont transformé l'ambiance de la rue.

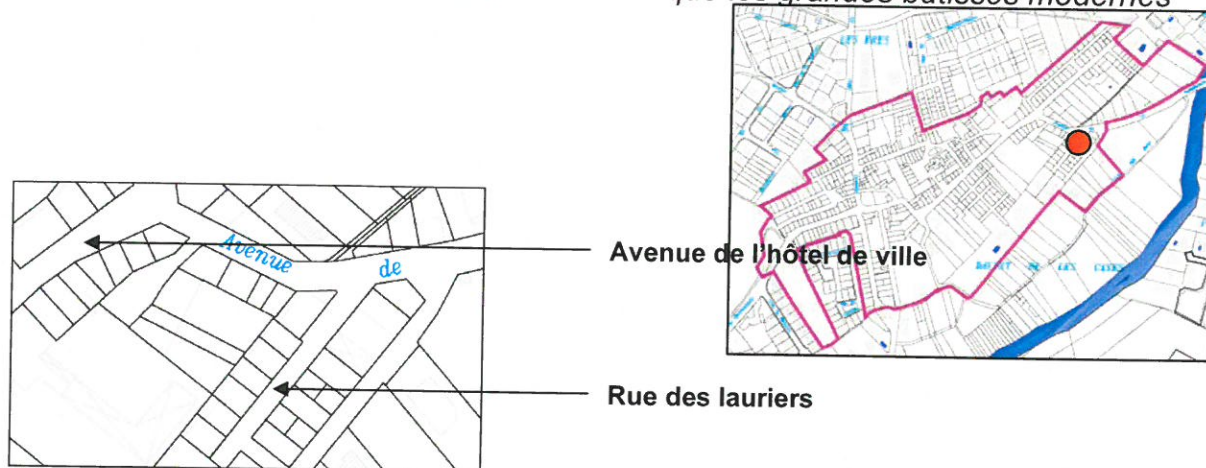
- *La Rue de l'aire*

Composée de bâtisse datant du XIX^{ème}, comme le secteur du platane (cf. partie), les maisons ont ici subi des transformation comme l'ajout de vérandas, de terrasses ou de garages qui ont effacé tout l'aspect traditionnel de la rue.



La rue de l'aire et ses travaux

- La rue des lauriers ainsi que les grandes bâtisses modernes



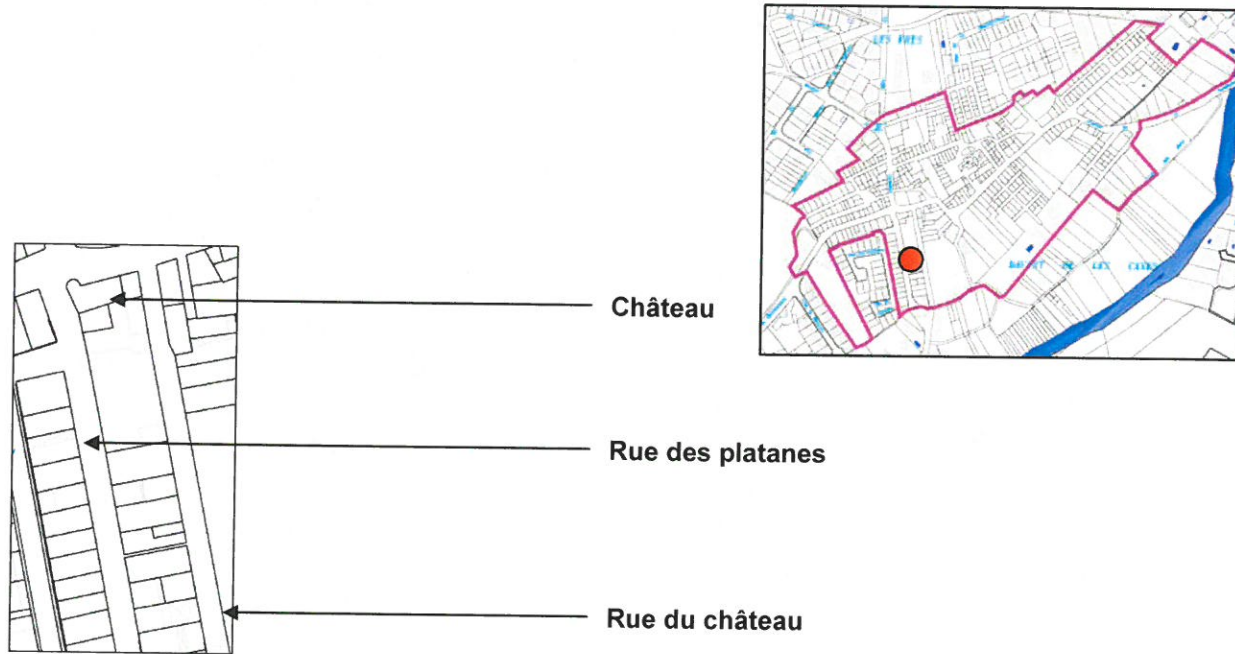
Cette rue était composée de maisons avec des façades en galets et cayroux. Cependant, la plupart des maisons ont subi ou subissent des rénovations qui les éloignent de la typologie originelle. C'est notamment le cas pour les couleurs de façades choisies.



Les façades sont enduites au mortier de ciment, parfois même peintes en jaune, les arcs comblés... La bâtisse à droite est en cours de 'cimentage'.

Dans le prolongement de la Rue de l'aire se trouvent des maisons modernes avec piscines et une entreprise funéraire qui ne correspondent pas aux critères de protection architecturale.

- Les parties sud des rues des platanes et du château



Il est clair que ces rues font pleinement partie du noyau ancien du village de Pollestres. Mais les parties les plus au Sud ont été dégradées par des travaux de rénovation qui ont changé l'ambiance urbaine historique.

Les façades enduites au mortier de ciment ont perdu leur cachet d'origine.

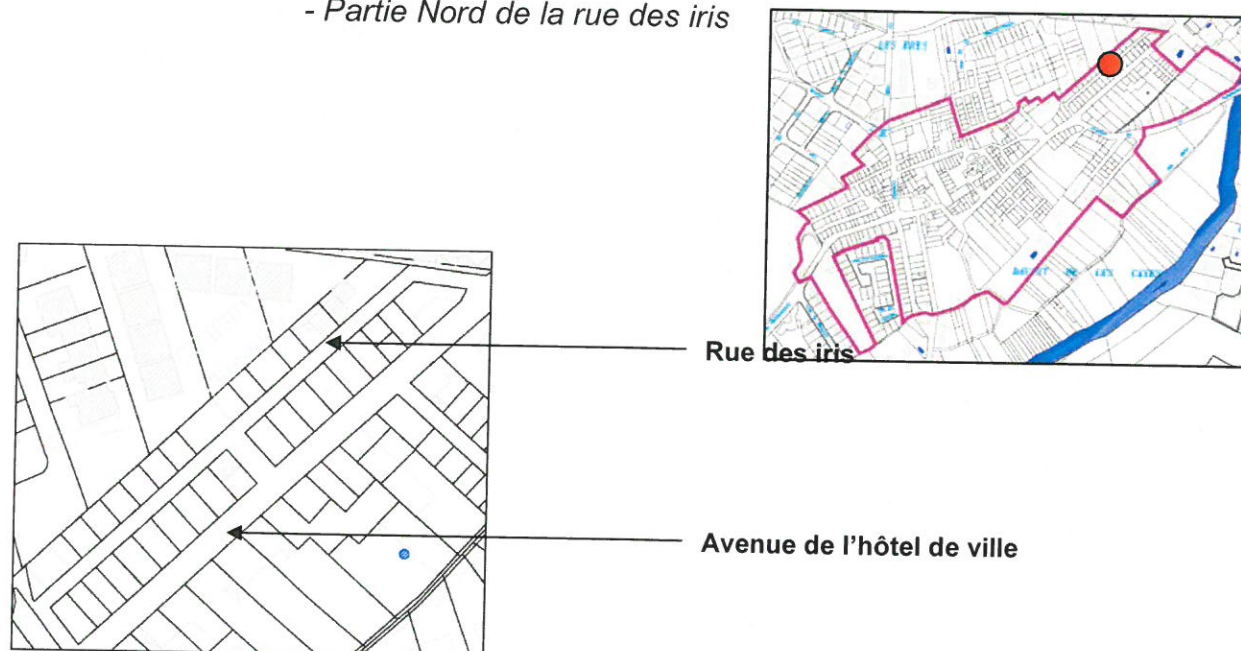


Rue des platanes, Les façades roses côtoient celles les jaunes ou les vertes...



Exemple de maison rénovée dans la partie sud de la rue du château.

- Partie Nord de la rue des iris



Cette rue fait aussi partie du noyau ancien de Pollestres. Cependant, il apparaît qu'un côté de la rue, en l'occurrence le côté nord, a fait l'objet de nombreuses modifications, alors que le côté sud est resté en galets de rivière. Il y a eu certes des travaux, mais qui ont conservé l'aspect initial. Il n'apparaît donc pas nécessaire de protéger les deux côtés de la rue. A noter que le côté sud de la rue est constitué par les façades de bâtiments donnant sur l'avenue de l'hôtel de ville.



Côté Nord, de nombreux travaux



Côté Sud, les façades traditionnelles

Cette analyse du centre ancien de Pollestres a permis le repérage du bâti à préserver dans le Périmètre de Protection Modifié.

La carte ci-après présente les maisons qui ont des façades en pierre apparentes et qui présentent un intérêt certain. Elle permet, en plus du présent argumentaire, de définir le zonage du PPM.

V. Critères architecturaux du Périmètre de Protection Rapproché

Le périmètre de protection modifié correspond à la zone d'unité architecturale traitée ci-dessus à laquelle ont été soustraites les secteurs offrant un intérêt moindre. Au sein de ce périmètre, des préconisations aptes à la préservation de l'architecture catalane traditionnelle et au maintien de l'homogénéité du centre ancien, doivent être édictées.

1. Principes généraux

Les bâtiments du cœur du village et l'église ont été construits avec des matériaux locaux, essentiellement des galets de rivière produits de l'érosion des Pyrénées et charriés par le Réart et ses affluents ou provenant de l'épierrage des champs. Le centre ancien se caractérise par des constructions en galets maçonnés. Les angles et encadrements sont réalisés en briques ou pierre taillées.

Les murs sont constitués de galets hourdés au mortier de chaux, entrecoupés de lignes de cayroux qui définissent les épaisseurs de murs. L'ordonnement des galets est parfois effectué de sorte à marquer une modénature individualisant le caractère de chaque bâtiment.

De nombreuses maisons sont restées en galets et cayroux apparents. Il n'y a que dans l'Avenue de l'hôtel de ville où se trouve une petite continuité de maisons aux façades enduites.

Les toitures recouvertes, essentiellement de tuiles canal de terre cuite rouge, sont à deux versants.

2. Morphologie des constructions

Le village se compose essentiellement de maisons familiales et de bâtiments agricoles.

En règle générale les rez-de-chaussée, qui servaient de remise ont été réaménagés en garages ou en pièces à vivre.

Les bâtiments agricoles s'organisent autour d'une cour sur laquelle donnent les dépendances (granges, écuries...).

3. Les critères urbains

La ville de Pollestres présente un habitat groupé développé autour du noyau ancien, lui-même centralisé par l'église.

L'urbanisation s'est fortement développée à partir de l'après-guerre, sur le modèle du lotissement pavillonnaire.

Mais l'explosion urbaine s'est produite dans les années 80 avec la concordance de différents facteurs (périurbanisation autour de Perpignan grandissante, mesures sociales d'accès à la propriété,...). Pollestres s'est essentiellement développée vers le Nord.

Le développement récent a produit un village différent, avec des techniques et des typologies de bâti radicalement différentes du noyau ancien.

Ainsi, il est nécessaire de tenir compte de ces différences constructives dans l'élaboration d'un Périmètre de Protection Modifié.

Le périmètre doit délimiter la partie du village dont le caractère ancien et traditionnel mérite d'être conservé (voir partie supra) afin de protéger l'environnement urbain de l'église.

Les quartiers pavillonnaires situés au Nord et au Sud du vieux village sont exclus du périmètre. En effet, malgré la proximité de ces quartiers, il n'y a aucune perception notable de l'église depuis ces constructions, comme elles sont imperceptibles depuis l'église Saint-Martin. De plus, l'ambiance urbaine est complètement différente du centre ancien et de ses lieux de palabres (Place des sénateurs, 'Place du platane').

L'avenue de l'Hôtel de ville, récemment aménagée constitue, avec la place des sénateurs et la place du 'platane' en fin d'avenue ..., l'élément structurant du vieux village. Elle revêt une importance capitale pour le fonctionnement urbain et social du centre ancien de Pollestres.

VI. Les limites du périmètre de protection modifié

Le périmètre présenté dans la page suivante tient compte de toutes les informations et contraintes présentées précédemment.

Il a ainsi été proposé d'établir le périmètre de protection modifié de l'église Saint-Martin dans la partie anciennement urbanisée du village (*voir plan du périmètre d'unité architecturale*) présentant un intérêt patrimonial.

En effet, l'église représente, pour des raisons historiques ou sociales, un élément fort de cette partie du village.

Néanmoins, il y a peu de perceptions (*le monument n'est pas très visible, même dans un rayon proche*). La typologie moderne du bâti attenant (*lotissements de plusieurs générations*), sont réglementées par le POS en vigueur

Le périmètre d'unité architecturale est défini afin d'éviter des constructions et des réhabilitations qui nuiraient à l'harmonie du village ancien. Il comprend quelques terrains non-construits près de la rue de la muraille afin de conserver l'harmonie.

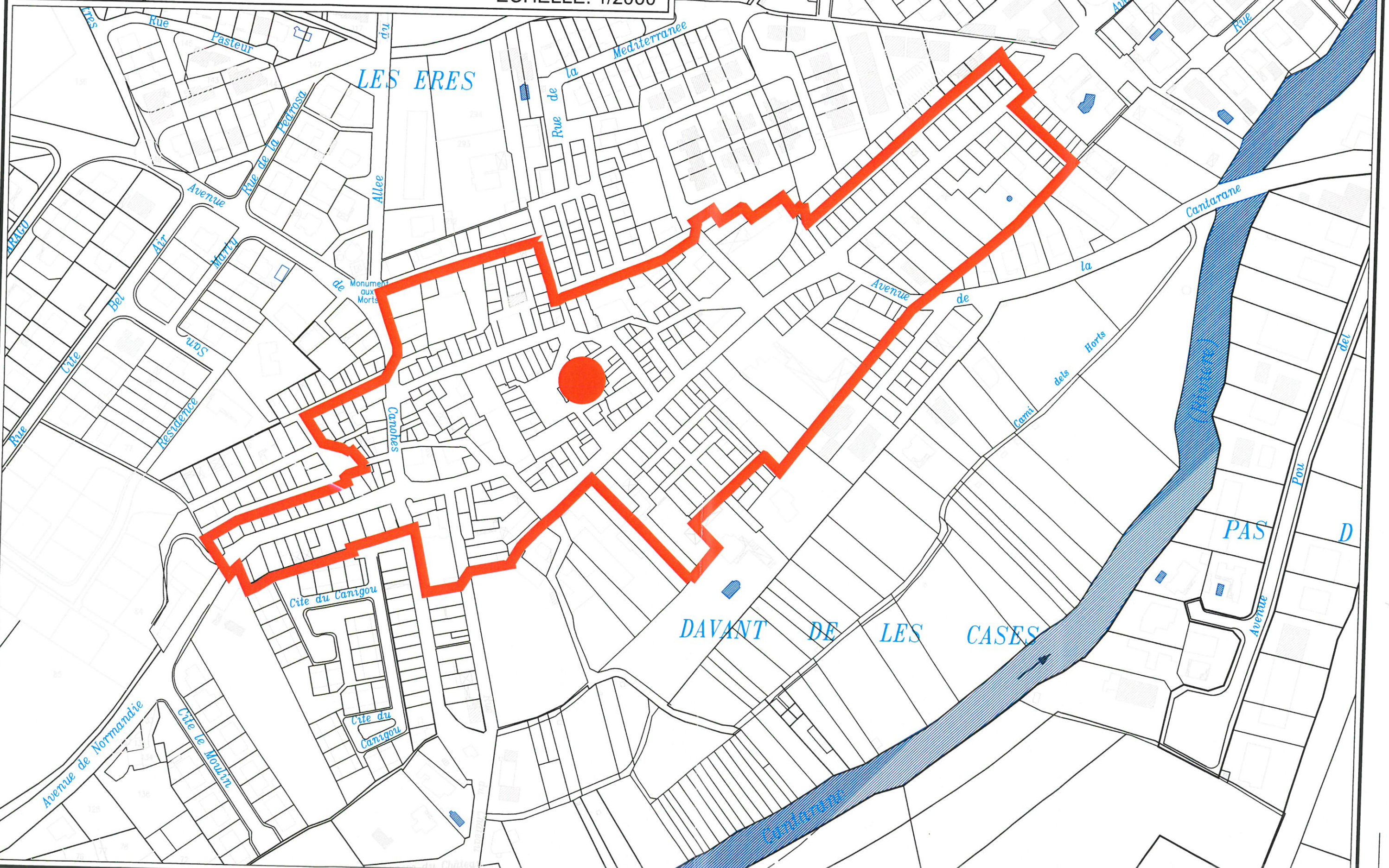
Le périmètre de protection rapproché est classé en secteur UA du POS/PLU.



Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
143, avenue de la Côte Radiieuse
66 000 PERPIGNAN

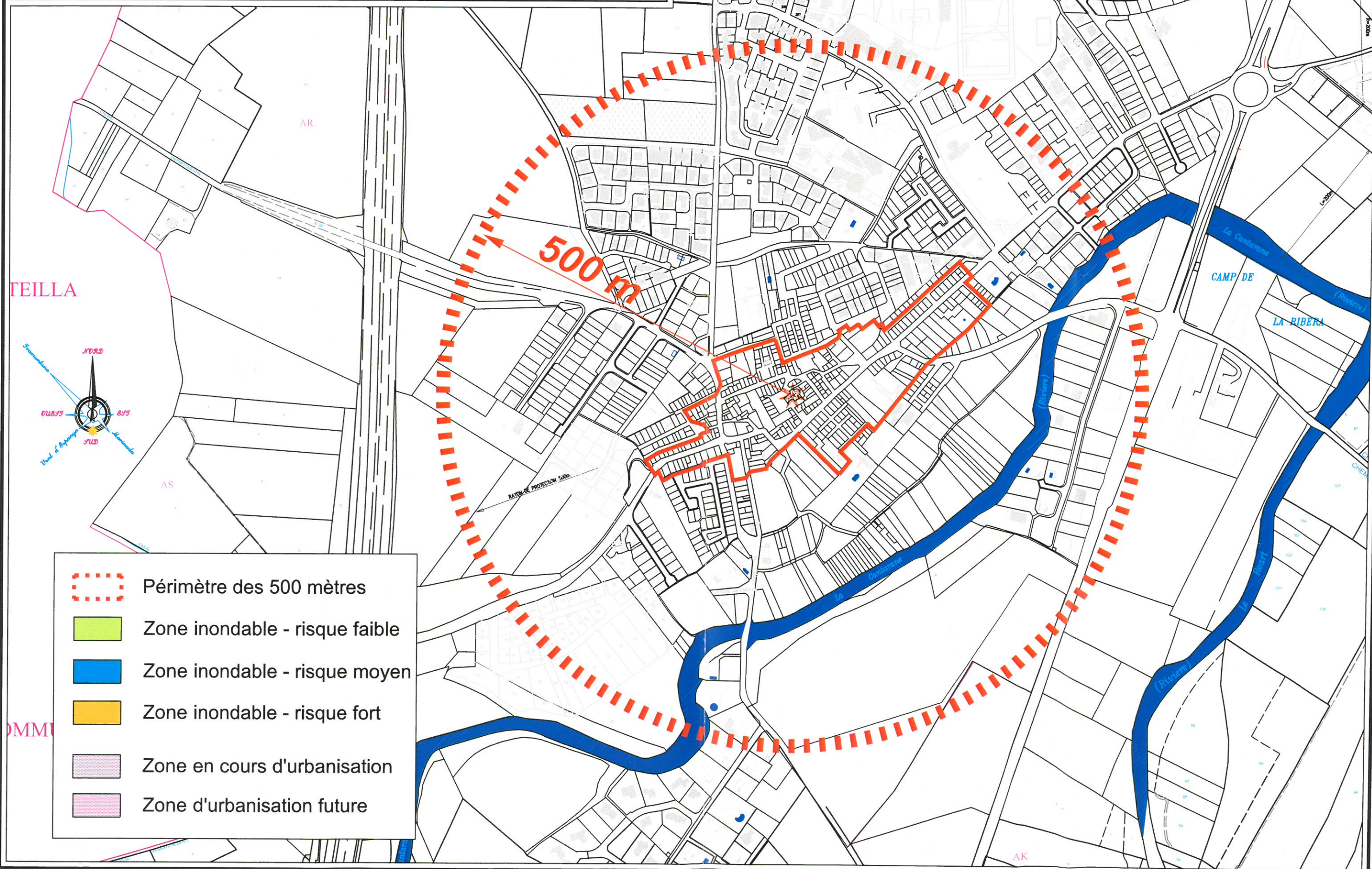
PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE

ECHELLE: 1/2000°



Emprise de la servitude AC1

Echelle: 1/5000°



- Périimètre des 500 mètres
- Zone inondable - risque faible
- Zone inondable - risque moyen
- Zone inondable - risque fort
- Zone en cours d'urbanisation
- Zone d'urbanisation future