

ZPPAUP

TALMONT SUR GIRONDE

3 - RÈGLEMENT

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE ----- | 3 |
| ARTICLE 1 - RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LA ZPPAUP ----- | 8 |
| ARTICLE 2 - PARC DE STATIONNEMENT----- | 10 |
| ARTICLE 3 - HAMEAU DU CAILLEAU ----- | 12 |
| ARTICLE 4 - SITE CLASSÉ ----- | 13 |
| ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES----- | 14 |
| ARTICLE 6 - ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES----- | 19 |
| ARTICLE 7 - OUVRAGES MARITIMES----- | 23 |

PRÉAMBULE

Fondement législatif et réglementaire :

La ZPPAUP est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 84-304 du 25 avril 1984, et la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985.

Champ d'application territorial :





La ZPPAUP de Talmont-sur-Gironde s'applique sur la totalité de la partie terrestre de la commune et les estrans correspondant à la côte + 5 mètres des cartes IGN.




Le dossier comprend :



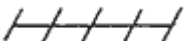






- 1- le suivi administratif du dossier ;
- 2 - le rapport de présentation ;
- 3 - le règlement ;
- 4 - les plans graphiques au 1/5 000è et 1/2 000è.

Le périmètre de la ZPPAUP ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent sont répertoriées dans le règlement et sur les documents graphiques de la manière suivante : (voir page 5)

LÉGENDE

- 1 **Périmètre de la ZPPAUP** 
- 2 **Parc de stationnement** 
- 3 **Hameau du Cailleau** 
- 4 **Site classé** 

- 5 **Prescriptions architecturales**
 - à conserver 
 - à démolir 
 - à améliorer 

- 6 **Espaces publics et paysages**
 - Chemin piéton 
 - Voie mixte à dominante cycle et piéton 
 - Ligne électrique à déposer 
 - Haie végétale 
 - Point de vue 
- 7 **Ouvrages maritimes**
 - Maçonneries 
 - Enrochements 
 - Pontons 
 - Carrelets 

Préambule : rappel des textes

Les prescriptions de la ZPPAUP constituent une servitude d'utilité publique. Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le régime d'autorisation : Il est rappelé que certains travaux ou ouvrages non soumis au permis de construire (Art. L421.1 et R 421.1 du Code de l'Urbanisme) restent malgré tout soumis au régime de l'autorisation spéciale et notamment :

- le mobilier urbain implanté sur le domaine public.
- l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseignes ou de préenseignes.
- les pylônes d'une hauteur < à 12 m et les paraboles d'une dimension < 1,00 m de Ø.
- les travaux de réparation ou d'entretien courant (ravalement, reprise de la toiture, changement des menuiseries ou volets...).

- les petits ouvrages même s'ils sont de surface au sol inférieure à 2m² avec une hauteur qui ne dépasse pas 1,50 m.

Toute démolition est également soumise à son accord.

Le POS : les dispositions de la ZPPAUP constituent une servitude d'utilité publique. Les dispositions du POS doivent tenir compte des prescriptions de la ZPPAUP. Le dossier de la ZPPAUP est annexé au POS et son périmètre est reporté sur le plan des servitudes.

Le Site Classé du bourg : la ZPPAUP est sans effet sur le site classé du bourg qui conserve son propre système d'autorisation (avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission départementale des sites puis autorisation du ministre).

Les Monuments Historiques : les servitudes liées aux protections des abords de l'église Sainte Radegonde (classée monument historique le 30 août 1890) et du cimetière bordant l'église (classé monument historique le 21 février 1934) sont suspendus à l'intérieur de la ZPPAUP.

La Publicité : l'interdiction de la publicité (publicité et pré-enseignes) s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZPPAUP, en application de l'article 7 de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité.

ARTICLE 1

Règles générales applicables au territoire couvert par la ZPPAUP

L'ensemble des espaces situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP ont vocation à rester inconstructibles afin de conserver au bourg de Talmont un environnement d'eau et de marais.

Pourront seulement être autorisés :

- un parc de stationnement (Article 2).
- une mise en valeur du hameau du Cailleau (Article 3).
- les constructions et les travaux prévus par le règlement propre au site classé (Article 4).
- les travaux respectant les prescriptions architecturales (Article 5).
- les constructions et ouvrages prévus aux articles 6 et 7.

Il sera notamment refusé :

- l'exhaussement ou l'excavation du sol ainsi que le remblaiement des fossés dans le marais. Les dépôts de dragage des fossés sont uniquement autorisés sur les bosses.
- toute installation commerciale foraine.
- toute modification de l'état existant et de l'affectation actuelle de la place publique.
- la modification de l'estran par endiguement, comblement ou la création d'un port de plaisance.
- tout parc de stationnement, public ou privé, autre que celui prévu à l'article 2.

ARTICLE 2

Parc de stationnement

Ces terrains ont pour seule vocation d'accueillir les automobiles et les cars de transport.

Tout aménagement devra être suffisamment discret pour que le parc de stationnement apparaisse comme un champ enherbé en dehors des périodes estivales.

Pourra seulement être autorisé :

La réalisation d'un parc de stationnement à condition :

- de conserver les fossés existants.
- de respecter la trame des marais avec des haies de tamaris en limitant la division excessive des parcelles.
- de retrouver des surfaces enherbées.
- de prévoir l'accès des véhicules à partir de la voie départementale (CD 145). Les aménagements routiers seront discrets et de petites dimensions.

- de n'utiliser la parcelle située à l'Est de la voie portée au plan comme chemin vicinal ordinaire n°2 du Cailleau aux Mottes Gachin que lorsque les autres terrains s'avéreront insuffisants.
- un guichet mobile pourra être installé à l'entrée du parc de stationnement. Il sera démonté en dehors des périodes de pleine saison. Il sera réalisé en bois et peint en noir. Le bâtiment existant non loin du port pourra être traité de manière identique. Le bâtiment d'habitation en bordure de la déviation pourra à terme remplacer le guichet mobile.

ARTICLE 3

Hameau du Cailleau

Les constructions seront localisées dans la zone prévue à cet effet au plan graphique (légende point n°3, zone grisée).

Les nouvelles constructions et les extensions devront s'intégrer harmonieusement au bâti existant de façon à conserver depuis le bourg de Talmont la vision d'un hameau groupé où les toitures et la végétation seront prédominantes.

Dans le cas où des besoins en logements nouveaux seraient justifiés, le hameau pourra s'étendre au nord de celui-ci et en contrebas jusqu'au chemin vicinal ordinaire n°1 (voir légende n°3 zone délimitée par un tireté).

Le P.O.S. précisera les conditions de la maîtrise de cette urbanisation. Une attention particulière sera apportée à la définition de la trame viaire, à son dimensionnement ainsi qu'à l'implantation des bâtiments.

Il sera fait application de l'article R 123-18 alinéa 3c du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de réaliser des plans de masse lorsqu'il y a lieu d'imposer des prescriptions architecturales.

ARTICLE 4

SITE CLASSÉ

Le site classé qui regroupe les bâtiments du promontoire fortifié conserve son propre système de gestion prévu notamment par le décret du 23 juillet 1975.

ARTICLE 5

Prescriptions architecturales

Certains bâtiments font l'objet de prescriptions spécifiques (légende 5 du plan graphique).

Les bâtiments à conserver devront être maintenus en l'état. Toute transformation qui altérerait les dispositions d'origine sera refusée.

Les bâtiments à démolir ne pourront pas être améliorés ou étendus. Ils devront être démolis.

Les bâtiments à améliorer présentent généralement des dispositions en rupture avec l'architecture locale (étage trop haut, percements trop importants, implantation sans accroche avec le tissu ancien, couleur trop voyante ou utilisation de matériaux non adaptés...). Toute autorisation concernant ce bâti pourra être subordonnée par la réalisation de travaux tendant à atténuer les effets malheureux rencontrés.

Pour l'ensemble des bâtiments existants ou à créer situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP (sauf dispositions spécifiques au site classé), les prescriptions suivantes seront respectées:

- les constructions seront implantées à l'alignement des voies. Il pourra toutefois être imposé un recul pour une partie des bâtiments.
- le faîtage des toitures sera en majorité parallèle à la voie sauf dans le cas où une forte pente du terrain nécessiterait une implantation perpendiculaire à celle-ci.
- les volumes seront de plan nettement rectangulaire avec des largeurs de pignon dans la plupart des cas inférieures à 8,00 mètres. Les toitures seront prévues sans découpes excessives. Les façades seront planes.
- La hauteur sera limitée à un étage sur rez-de-chaussée sauf en bordure immédiate du promontoire de la Roche où un seul niveau pourra être imposé.
- Les dispositions non traditionnelles comme les terrasses en étage, les balcons, porches ou arcades, vérandas... sont interdites.
- Les toitures terrasse de dimensions limitées assurant la jonction entre des toitures en tuile peuvent être autorisées, à l'exception des bâtiments prévus à démolir.
- Des extensions mesurées peuvent être autorisées pour les constructions diffuses situées en dehors de la zone bâtie du hameau du Cailleau à condition que celles-ci restent groupées.

Les mises en oeuvre suivantes seront respectées :

- La pente de la toiture sera comprise entre 28 et 30 pour cent.
- Les rives seront réalisées à la saintongeaise.
- L'égout sera constitué d'une corniche génoise pour les bâtiments d'habitation. Pour les bâtiments annexes, un égout maçonné sera autorisé à condition de ne pas mettre de gouttière.
- La couverture sera impérativement constituée de tuiles creuses en terre cuite dite aussi tuile canal, de tons mélangés et posées sans ordre. Les courants et les chapeaux seront de forme courbe. Pour les hangars agricoles, d'autres matériaux pourront éventuellement être autorisés.
- Dans le cas où une gouttière serait posée, celle-ci sera de forme demi-ronde et fixée nettement en avant du mur. Elle ne sera jamais placée à l'aplomb de celui-ci.
- La gouttière et les descentes en PVC sont interdites.
- Les châssis de toit pourront être interdits notamment s'ils sont visibles depuis des espaces publics. Il pourra éventuellement être autorisé un seul châssis par versant de toiture à condition qu'il soit de dimensions limitées (50 X 75) et qu'il ne fasse pas saillie par rapport au plan des tuiles.
- Les baies seront de proportion nettement verticales.
- Les fenêtres ne comporteront pas d'appuis saillants.
- Certains éléments de modénature notamment les encadrements de baies pourront être imposés en pierre de taille.
- Les murs en agglomérés de béton (ou en briques) seront enduits avec un mortier de tonalité blanche. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée.

- Les murs en moellons de l'habitation proprement dite seront enduits. Il sera employé un mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) teinté avec un mélange de sable jaune et ocré. La finition sera lissée. Un badigeon au lait de chaux pourra être effectué notamment pour la façade sur rue. Toute peinture est interdite.
- L'enduit sera réalisé au même nu que les éléments en pierre de taille.
- Les murs en moellons pour les clôtures et annexes peuvent être réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de moellons sans joints en creux ou en saillie.
- Les fenêtres comporteront des petits bois avec des carreaux un peu plus hauts que larges. Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre. Les petits châssis jusqu'à 50 cm de large seront à une vitre avec un seul volet.
- Dans les bâtiments anciens, les menuiseries seront en bois et placées entre 15 et 20 cm en retrait du nu extérieur du mur.
- Des volets bois peints se rabattant en façade, sans barre oblique, seront posés aux fenêtres. Les portes seront traitées de manière identique.
- Il pourra être exigé que tout coffret technique posé en façade soit intégré au mur et dissimulé par un volet en bois peint.
- Les menuiseries et éléments d'occultation seront peints avec des couleurs soutenues :
par exemple :
 - pour les menuiseries:
 - blanc cassé RAL 9002
 - gris clair RAL 7035
 - pour les volets:

bleu RAL 5012 - 5014 - 5015

vert RAL 6028 - 6029 - 6032

- Le mur de clôture sera d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,00 m et recouvert ou non de tuiles creuses en chapeau posées dans la longueur. Les piliers de portail seront de même hauteur que la clôture et sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles après réalisation de l'enduit. Les clôtures en fond de parcelle donnant sur le secteur de la Roche seront constituées de végétaux.
- Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne à plat par activité. Elle sera apposée sur le bâtiment au-dessus de l'entrée et sera composée de lettres peintes de 30 cm de hauteur maximum avec éventuellement un éclairage indirect. Les couleurs voyantes ou les éclairages violents sont interdits. Les enseignes drapeau seront figuratives avec une surface maximum de 0,40 m².

ARTICLE 6

Espaces publics et paysages

Les aménagements des voiries existantes seront le plus discret possible afin de ne pas apporter d'éléments nouveaux trop voyants par rapport au paysage plat tels que des giratoires démesurés, des bordures de trottoir...

On veillera à ne pas prévoir d'aménagements trop sophistiqués incompatibles avec la modestie du site en conservant un aspect plus rural qu'urbain. Le nombre de matériaux utilisés au sol sera le plus réduit possible.

En ce qui concerne le mobilier urbain (bancs, tables...) celui-ci sera réduit au strict nécessaire. Il est par ailleurs interdit le long des falaises du promontoire de la Roche.

Chemin piéton :

Les chemins piétonniers en bordure du littoral seront réalisés en grave calcaire avec une largeur maximum de 2,00 m.

Le tracé sera prévu de manière à ne pas avoir recours à un système de protection par rapport aux chutes en bord de falaises incompatible avec les lieux (murs, grillage, poteaux). Une végétation basse sera préférée. Le tracé veillera à prendre en compte les espèces végétales remarquables situées sur le haut de la corniche calcaire.

Des dispositifs adaptés en bois empêcheront l'accès aux cycles et automobiles pour le cheminement prévu en haut de la falaise du secteur de la Roche.

Voies mixtes :

La voirie existante reliant le bourg au Cailleau sera à priorité cycles et piétons. En période d'affluence, les accès au parc de stationnement depuis le CD 145 permettront de réserver cette voie aux seuls déplacements automobiles des riverains.

Son aménagement devra établir une jonction harmonieuse entre ceux à réaliser dans le bourg en site classé et le hameau du Cailleau.

Ligne électrique à déposer - réseaux :

La ligne électrique traversant les marais sera déplacée et enterrée à l'occasion de travaux de modification du réseau (augmentation de la puissance, changement de support...).

Toute intervention sur le réseau de desserte devra prévoir la suppression des supports (câble torsadé en façade ou mise en souterrain selon le cas).

Les poteaux d'éclairage public seront discrets (fixation sur façade en priorité).

Haie végétale et boisement :

Les boisements devront être conservés et régénérés. Ils concernent principalement les arbres de la place publique. Les haies en bordure du promontoire de la Roche servent à focaliser le regard vers la bastide et la Gironde. Elles évitent de percevoir le parc de stationnement. Les haies dans les marais (tamaris, frênes, épineux) seront maintenues.

Point de vue :

Il existe de nombreux points de vue sur la bastide et l'église Saint-Radegonde. Il en est repéré quatre principaux. Deux points de vue sont situés sur les remparts. Un troisième concerne l'accès depuis Meschers avec les terrains compris entre le chenal et la Gironde. Un dernier permet la découverte du site depuis le promontoire de la Roche. Tout projet visible depuis ces points de vue devra particulièrement justifier son insertion. Toutes constructions ou travaux qui seraient jugés de nature à porter atteinte à la protection des abords du site classé seront refusés.

ARTICLE 7

Ouvrages maritimes

Maçonneries :

Les ouvrages maçonnés en pierre de taille (port et protection de talus) seront conservés et restaurés à l'identique.

Toute adjonction (escaliers, divers massifs d'ancrage...) sera réalisée avec les mêmes matériaux.

Enrochements :

Dans le cas où de nouvelles protections de côte seraient nécessaires notamment à l'Ouest du parc de stationnement, il sera prévu en priorité des ouvrages maçonnés dans la continuité de ceux existants. A défaut et après une étude d'insertion particulièrement détaillée, il pourra éventuellement être envisagé l'emploi de blocs de calcaire plats posés de manière régulière et assisée.

Seuls pourront être autorisés les enrochements en calcaire. Les diorites sont interdites.

Pontons :

- Les pontons d'accès au port seront réalisés en bois.
- Les pieux forés et les autres matériaux comme l'aluminium ne sont pas autorisés.
- Les alimentations électriques seront discrètes avec par exemple des coffrets à bardage bois.
- L'éclairage sur mâts est interdit. Des éclairages bas et encastrés pourront être autorisés.

Carrelets:

Les constructions seront réalisées en bois suivant les techniques traditionnelles. Seule la toiture avec un seul versant à faible pente sera couverte d'un papier goudronné.