



Commune de **MESCHERS sur GIRONDE**

PLAN LOCAL D'URBANISME **Dossier d'Approbation**

SOUS-PRÉFECTURE

24 SEP. 2013

DE SAINTES

PIECE 3.2

**PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE
DE L'ARTICLE L.123.1.5-7° ET
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
POS (dernière procédure)	—	—	Le 23/02/1994
ELABORATION PLU	Le 21/01/2004	Le 29/10/2012	Le 20 20 SEP. 2013

créham

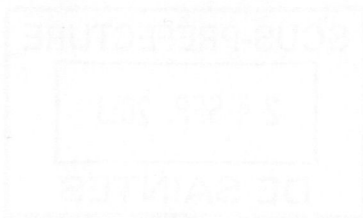
VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

20 SEP. 2013

LE MAIRE: Jean-François NEGRET



Commune de
MESCHERS sur
GIRONDE



PROFONDITEUR	PROFONDITEUR	PROFONDITEUR	PROFONDITEUR

Rappel des dispositions de l'article L.123.1.5-7° et application dans le PLU de Meschers sur Gironde

L'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent "*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*".

A ce titre, le PLU de Meschers sur Gironde :

- identifie un ensemble d'éléments paysagers ou bâtis, qui sont à conserver, à mettre en valeur, et dont la valeur patrimoniale est à préserver,
- définit des prescriptions particulières qui s'imposent à l'ensemble des projets, selon la nature de l'élément identifié.

Les éléments de patrimoine identifiés sont repérés par un symbole spécifique sur le document graphique de zonage (pièce n°4), conformément à l'article R.123.11 h) du Code de l'Urbanisme.

Ils sont listés ci-après selon les références cadastrales connues à la date d'approbation du PLU.

L'obligation de prise en compte des prescriptions particulières définies ci-après est rappelé au règlement du PLU (pièce n° 3.1), notamment à l'article 4 des Dispositions générales et aux articles 11 et 13 des règlements de zones.

Les patrimoines identifiés par le PLU s'inscrivent dans 5 catégories :

- 1/ Les propriétés bâties de caractère et d'intérêt architectural
- 2/ Les parcs et grands jardins boisés
- 3/ Les moulins
- 4/ La façade calcaire troglodytique
- 5/ Les platanes le long de la plage des Nonnes

1/ Les propriétés bâties de caractère et d'intérêt architectural

Description générale

Il s'agit de constructions localisées dans le bourg ou sa périphérie proche, remarquables par leur qualité et leur unité architecturale et/ou qui sont représentatives de l'architecture balnéaire locale.

Les bâtiments sont associées à des éléments extérieurs (tels que murs hauts en pierre en clôture, dépendances, allées plantées,...) qui concourent à la qualité visuelle d'ensemble des propriétés.



Liste des bâtiments identifiés au titre du L.123.1.5-7°

Numéro d'ordre	Section cadastrale	n° de parcelles
1	AD	543 - 405
2	AH	579
3	AH	221 - 222
4	AE	129
5	AE	109
6	AI	511
7	AI	512
8	AI	46
9	AK	308
10	AH	976
11	AK	743
12	AK	57
13	AI	95
14	AI	721
15	AI	105
16	AH	201
17	AK	63

Prescriptions

- Interdiction de démolir, sauf atteinte non économiquement réparable aux structures bâties ou risques avérés pour les personnes et les biens,
 - les bâtiments principaux identifiés et leurs éléments associés (escaliers extérieurs en pierre, ...),
 - les éventuelles dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments de clôture existants (portails, murs et murets en pierre, grilles, ...), qui sont historiquement associés à la propriété et constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés.
- En cas de reconstruction ou de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement des façades et des ouvertures (taille et aspect des fenêtres, éléments de modénature, ...).
- En cas de constructions ou d'installations nouvelles ou bien en cas d'extension :
 - les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales (visibles depuis les voies ou emprises publiques) et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires (non visibles depuis les voies et emprises publiques).
 - les surélévations sont interdites,
 - les travaux mettant en œuvre des techniques et matériaux contemporains (baies vitrées, bois, métal, ...) ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques,
 - les nouvelles clôtures doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural (aspect extérieur, hauteur, grilles ...),
 - les mécanismes d'occultation des baies qui ne sont pas conformes au bâtiment originel (volets roulants, ...) ne doivent être visibles depuis les voies et emprises publiques. Le cas échéant, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

2/ Les parcs et grands jardins boisés

Description générale

Il s'agit de grandes propriétés ponctuant le bourg, dont le caractère paysager et particulièrement arboré contribue à l'image qualitative et à la diversité du tissu urbain. Véritables poumons verts, elles peuvent intégrer le bâti ancien d'intérêt architectural (cf. chapitre précédent).



Liste des parcelles de parcs et grands jardins identifiés au titre du L.123.1.5-7°

Numéro d'ordre	Section cadastrale	n° de parcelles	Superficie indicative
1	AD	191 - 405	13.540 m ²
2	AC	481 - 1569	3.360 m ²
3	AE	130	2.390 m ²
4	AH	1063	1.300 m ²
5	AE	108	2.730 m ²
6	AI	514	1.890 m ²
7	AI	513	2.890 m ²
8	AI	45	5.590 m ²
9	AH	579	2.000 m ²
10	AK	57	950 m ²
11	AK	833	2.770 m ²

Prescriptions

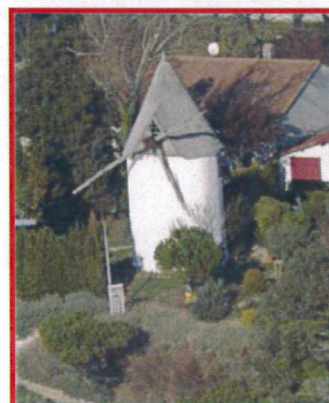
- Les terrains ou parties de terrains identifiés dans la liste ci-dessus et délimités au document graphique doivent conserver leur caractère d'espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- Toutefois, dès lors que le règlement de zone du PLU et les règlements particuliers (PPR, ...) le permettent, et à condition de ne pas supprimer des arbres existants, peuvent être réalisés les aménagements, installations et constructions suivants :
 - . les aménagements d'accès aux parcelles, et d'allées ou chemins internes aux propriétés,
 - . les clôtures,
 - . les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
 - . l'aménagement des constructions comprises en tout ou partie sur les terrains identifiés, et leur extension limitée à 20 % de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
 - . les constructions annexes (piscines, garages, abris de jardins, pergolas, ...) des habitations dont dépendent les terrains identifiés, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces annexes représente un maximum de 100 m² et de 5 % des terrains délimités au document graphique.
- L'abattage des arbres existants, isolés, en bosquets ou en alignements, est interdit sauf demande d'autorisation dûment justifiée par un mauvais état phytosanitaire, ou un risque avéré pour les personnes ou les biens. Les arbres supprimés ou tombés doivent être remplacés par des arbres en nombre au moins équivalent.

3/ Les moulins

Description générale

Edifices anciens utilisant la force motrice du vent pour broyer, battre ou presser les matières premières agricoles.

Les moulins sont des éléments rares et facilement repérables dans le paysage communal. Ils émergent du panorama des falaises et du bourg, plus exceptionnellement au niveau du hameau de Béloire.



Liste des moulins identifiés au titre du L.123.1.5-7°

Numéro d'ordre	Section cadastrale	n° de parcelles
1	AK	875
2	AK	243
3	AK	118
4	AK	113
6	ZE	80

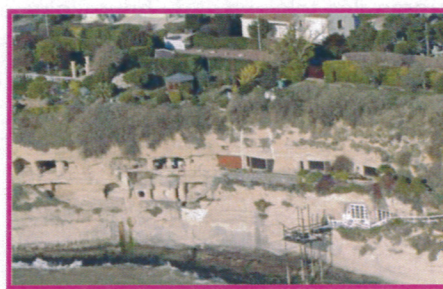
Prescriptions

- Interdiction de démolir l'édifice sauf risque avéré et justifié pour les personnes ou pour les biens. La suppression des constructions ou des éléments bâtis qui ne sont pas d'origine est autorisé, si cela permet de retrouver le caractère originel du moulin, sa volumétrie et/ou son unité architecturale.
- Interdiction de modifier la taille d'origine des ouvertures et de leur adjoindre des éléments et mécanismes d'occultation extérieurs non prévus à l'origine.
- Interdiction d'adjoindre des constructions au volume d'origine, dès lors que ces constructions se situent au dessus du niveau rez-de-chaussée ou bien sont visibles depuis l'espace public.
- En cas de travaux de reconstruction, de restauration, il s'agira de :
 - respecter la volumétrie originelle du moulin (circonférence, hauteur, pente de toit ...)
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine (pierre de taille, moellons, enduits et coloris, toiture en bois ou autre matériaux ...).
- En cas de changement de destination, la création d'ouvertures supplémentaires est admise aux conditions suivantes :
 - leur nombre est limité à 2 maximum par édifice,
 - elles ne pourront être positionnées sur le toit de l'édifice,
 - leur dimensionnement (hauteur, largeur et rapport entre ces deux dimensions) devra être sensiblement équivalent à celui des ouvertures d'origine,
 - les éventuels éléments et mécanismes d'occultation ne devront pas être visibles depuis l'extérieur, sauf à respecter la typologie d'éléments prévus à l'origine sur l'édifice.

4/ La façade calcaire troglodytique

Description générale

Surplombant l'Estuaire de la Gironde, les falaises calcaires de Meschers constituent un site remarquable et unique en France, constitué de grottes troglodytes.



Identification au titre du L.123.1.5-7°

L'identification et les prescriptions suivantes concernent l'ensemble des falaises calcaires et des troglodytes, sur le linéaire indiqué au document graphique.

Prescriptions

La sobriété sera la règle générale afin de respecter au mieux l'identité du lieu.

Tous percements, modifications ou agrandissements sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien dans le respect des prescriptions suivantes :

- l'utilisation de matériaux "néo-régionalistes", sans lien avec l'architecture locale et de matériaux de fortune (tôle ondulée) sont interdits,
- l'utilisation de petits carreaux est proscrite au profit de grandes baies vitrées,
- les teintes des menuiseries et des revêtements extérieurs seront de teinte claire, beige ou crème, de manière à s'intégrer à la couleur des falaises,
- l'adjonction de construction ou d'éléments extérieurs (avant-toit, extension ...) est interdite quelque soit les matériaux utilisés. Toutefois, pour les bâtiments publics, si des extensions s'avèrent souhaitables pour des nécessités d'accueil du public et dans un objectif de valorisation et de protection du patrimoine, il sera possible de déroger à cette prescription.

Les garde-corps protégeant les cheminements piétons d'accès aux troglodytes ou le long de la falaise doivent être en bois teinté clair, en métal sans effet de brillance au soleil ou en pierre calcaire appareillée. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret est fixée à 1 mètre compté de la dalle.

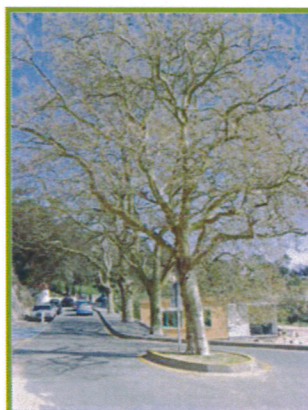
De manière générale, l'utilisation de toute couleur "clinquante" ou de tout matériau générant des effets de "brillance" au soleil est interdite, hormis les vitrages.

5/ Les platanes le long de la plage des Nonnes

Description générale

Les platanes se situent le long de l'avenue des Nonnes et marquent l'entrée sur cette plage urbaine.

Sur l'ensemble du territoire du centre bourg, à l'intérieur du cordon littoral, les espaces publics sont peu végétalisés. C'est pourquoi, ces platanes de qualité doivent être protégés afin de les pérenniser.



Identification au titre du L.123.1.5-7°

L'identification et les prescriptions suivantes concernent l'ensemble des platanes qui longent la voie d'accès à la plage des Nonnes, et dont la localisation générale est indiquée au document graphique.

Prescriptions

- Interdiction d'abattage sauf demande d'autorisation dûment justifiée par un mauvais état phytosanitaire, ou un risque avéré pour les personnes ou les biens.
- Obligation de remplacement par des essences équivalentes des arbres supprimés ou tombés faisant partie de l'alignement identifié.
- Interdiction de construction à moins de 15 mètres des arbres. Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles) admises en zones NR ou Np.
- Interdiction de remblayer le pied des arbres et interdiction de décaisser les sols sur plus de 10 cm à moins de 2 mètres des arbres, sauf en cas de nécessités techniques pour des aménagements publics et à condition de reconstituer un substrat propice au développement des racines
Les travaux destinés à améliorer ou à créer des voies et cheminements publics doivent être réalisés dans le souci de préservation du système racinaire des arbres et d'amélioration de leurs conditions de développement.
- Les interventions de nettoyage et de taille doivent respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

