

CHARTRE POUR L'OCCUPATION DES ANCIENNES CABANES OSTRÉICOLES SITUÉES SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME

PRÉAMBULE

L'équipe municipale a très tôt pris conscience du phénomène d'abandon des « cabanes ostréicoles » dans divers secteurs de la Commune. Ces établissements représentent un intérêt environnemental et patrimonial selon le secteur concerné.

De plus compte tenu des transformations de la profession ostréicole liée à des contraintes économiques, sanitaires, sociales, une pression foncière s'exerce sur ces cabanes qui ne peuvent plus accueillir aujourd'hui l'ostréiculture moderne.

Afin de préserver le paysage et une compatibilité avec la vocation ostréicole de ces immeubles et des activités voisines encore exercées par des professionnels il a été envisagé dans un premier temps, de mettre en place un règlement d'occupation et d'utilisation des établissements situés sur le Domaine Public Maritime.

Ce règlement se double d'un cahier des prescriptions architecturales.

Ces documents selon la volonté de la municipalité pourront éventuellement se transposer à l'ensemble des zones ostréicoles du P.L.U. Et concerner l'ensemble des utilisateurs ou occupants de ces établissements.

Néanmoins, afin de ne pas pénaliser l'implantation d'activités nouvelles, ces prescriptions ne s'appliqueraient que sur des secteurs définis comme protégés en raison de leur cachet particulier.

RÈGLEMENT

Les autorisations d'occupation temporaire du Domaine Public Maritime Portuaire seront attribuées, par préférence, aux professionnels de l'ostréiculture ou de la conchyliculture. A défaut des professionnels inscrits maritimes, la préférence ira à un demandeur la concession d'un établissement et de ses dépendances, avec engagement de prendre en charge l'entretien et la redevance qui y sera rattachée.

Pour les professionnels, pêcheurs et ostréiculteurs, l'autorisation sera accordée pour une durée de dix ans à titre précaire et révocable.

Pour les non-professionnels, l'autorisation sera accordée pour une durée de deux ans à titre précaire et révocable.

Elle sera périmée de plein droit s'il n'en est pas fait usage dans un délai d'un an à partir de la date de sa délivrance.

La durée de l'autorisation ne saurait en aucun cas, dépasser la date d'expiration fixée sur l'arrêté municipal; l'occupation cessera de plein droit à cette date si l'autorisation n'est pas renouvelée.

En cas de retrait de l'autorisation, le pétitionnaire sera tenu, à la première réquisition de libérer immédiatement les lieux.

En toute hypothèse, il devra restituer les lieux dans l'état où il les a trouvés. A cet effet un état des lieux contradictoire devra impérativement être établi.

L'attributaire devra, éventuellement, suivant le choix de l'autorité concédante, c'est-à-dire la Commune de BOURCEFRANC – LE CHAPUS, démolir et enlever toutes installations ou constructions, remettre les lieux en leur état primitif, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, sous quelque prétexte que ce soit. Le titulaire sera responsable de tout dommage causé par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement des installations ou constructions.

En outre, il fera son affaire personnelle de tous travaux de réparation ou d'entretien, si pour quelque motif que ce soit, et notamment pour des questions de sécurité, ils s'avéraient indispensables.

Un plaisancier n'utilisera les installations situées sur le Domaine Public Portuaire, que pour le stockage du matériel nécessaire à l'entretien et à l'utilisation de son bateau de plaisance.

Tout attributaire voulant rénover sa construction (cabane ou appontement) devra:

- en faire la demande auprès de la Mairie,
- respecter le cahier des prescriptions architecturales.

Il s'engagera, en outre, à ne pas l'utiliser à des fins d'habitation permanente, occasionnelle ou saisonnière.

Il n'exercera dans les lieux concédés que l'activité objet de l'arrêté.

Il s'interdira d'y entreposer des carburants, du gaz, ou des appareils de chauffage ou d'éclairage afin d'éviter tout danger d'explosion.

Tout attributaire s'interdira d'effectuer, sur son poste d'accostage ou sur le navire qui peut y accoster, tous travaux susceptibles de provoquer des nuisances.

Il s'interdira d'évacuer à la mer toutes matières et produits de vidange, d'y jeter des décombres, ordures ou liquides insalubres, et il s'interdira d'y faire aucun dépôt de cette sorte, même provisoire.

L'attributaire devra seul supporter la charge de la redevance et de tous les impôts auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis les terrains, aménagements et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu de l'arrêté portant autorisation d'occupation temporaire. Il fera outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévues par le Code Général des Impôts.

Chaque autorisation a un caractère strictement personnel, le pétitionnaire est tenu, sous peine de révocation, d'occuper lui-même et d'utiliser directement, en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition. Toute sous-location est formellement interdite.

En conséquence, il ne lui sera pas permis de sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations existant sur le terrain occupé.

Il sera également interdit à l'attributaire de céder à un tiers les droits qu'il tient de son autorisation et sauf si elles doivent être démontées et enlevées, de vendre les installations qu'il aura édifiées sur le terrain. La vente d'installations destinées à demeurer en place pourra toutefois être autorisée, à titre de dérogation, s'il est jugé possible et opportun d'accorder simultanément une nouvelle autorisation d'occupation temporaire à l'acquéreur.

L'autorisation sera retirée à l'attributaire s'il ne respecte pas les lois ou règlements applicables à l'objet de l'autorisation, s'il ne maintient pas les ouvrages et leurs abords en bon état général d'entretien et d'aspect, ou s'il ne respecte pas les conditions de l'autorisation et notamment n'honore pas le paiement de sa redevance.

La surface concédée sera matérialisée sur les lieux par les agents de la Commune.

Sous peine d'annulation de l'autorisation de l'occupation temporaire du Domaine Public Portuaire, l'attributaire devra d'une part, tenir en état de propreté les parcelles qui lui seront concédées et d'autre part, éviter tout dépôt de déchets, matériaux usagés ou polluants.

L'attributaire devra justifier d'une assurance particulière couvrant au moins les risques suivants:

- dommages causés aux ouvrages du port,
- renflouement et enlèvement de l'épave en cas de naufrage dans les limites de la concession du port,
- dommages causés aux tiers à l'intérieur du port.

En cas d'utilisation des différentes cales publiques du port, l'attributaire se conformera à la réglementation en vigueur.

Les voies de circulation devront toujours être laissées libres.

Les droits de tiers seront et demeureront expressément réservés.

Le défaut de règlement de la redevance entraînera, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la résiliation immédiate de toute autorisation et la prise de possession du bien concédé.

Tout attributaire prendra l'engagement de laisser visiter, au moins une fois l'an, la place concédée par la Commission du port.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LA RÉHABILITATION DES ANCIENNES CABANES OSTRÉICOLES

INTRODUCTION

La Commune de BOURCEFRANC-LE CHAPUS comporte différents sites ostréicoles qui peuvent être regroupés en différentes catégories d'intérêts pour lesquelles des actions de préservation, voire de mise en valeur peuvent être engagées.

Ainsi le secteur du Chapus, la pointe des Chardons notamment forment des entités de grande qualité dans un environnement remarquable.

Ces secteurs méritent que soient consignées en un document les quelques règles essentielles et nécessaires à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des cabanes ostréicoles qui représentent l'un des intérêts et des richesses de la ville.

Les travaux de réfection complète ou de transformation de ces cabanes ne pourront être entrepris qu'après accord de la Commune.

Ainsi le présent cahier des charges détermine les règles à respecter.

GENERALITES

La cabane est le prolongement à terre du bateau. Elle abrite le matériel et le stockage voire l'activité des exploitations.

L'accès à ces établissements se fait soit par voie de mer (chenal) soit par des chemins publics ou privés. Ces cabanes sont peintes avec la peinture des embarcations. Une teinte foncée de façade (coaltar...) fait ressortir ces coloris contrastées.

Sur les terrains ne comportant pas de cabane, une édification sera possible selon les modalités de l'arrêté d'occupation. Leur volume, leur aspect extérieur et leurs matériaux seront dans le même esprit que celles existantes.

Toutes les cabanes avant rénovation, subiront un traitement anti-termites appliqué par badigeonnage ou pulvérisation d'un produit agréé.

A - INTERIEUR

1°) Structure et Charpente

Les structures porteuses en bois seront conservées ou remise en état éventuellement, dans le même esprit que l'existant.

2°) Plancher

Les sols en plancher seront conservés ou refaits à l'identique, c'est à dire par planches bouvetées ou non posées sur un lambourrage bois.

3°) Grenier – Galetas

Certaines cabanes possédant un galetas (grenier qui à l'origineservait à entreposer la fougère nécessaire à l'emballage des huîtres pourront les conserver (entièrement ou partiellement).

4°) Cheminées

Les cheminées intérieures existantes pourront être conservées et remises en état.

Des Cheminées neuves pourront être réalisés pour les cabanes qui n'en possèdent pas. Elles seront sobres en aspect et en taille et seront proportionnelles à leur environnement. Réalisées en briques ou en pierre.

Les foyers et le conduit de fumée auront une garde au feu par rapport aux bois distante de 20 cm minimum.

Les souches extérieures seront en brique apparente ou recouverte d'enduit ton pierre.

5°) Electricité

L'électricité sera refaite dans tous les cas et remise aux normes en vigueur de l'UTE C 15 100 C 14 100 et additifs.

6°) Eléments spécifiques

Les éléments incorporés à la structure des cabanes rappelant leur spécificité, tel "tables à détroquer" quand ils seront en bon état, seront conservés.

Les inscriptions existantes écrites ou gravées dans le bois être conservées.

7°) Isolation

Les parois estérieures et la sous-face de la couverture ne seront pas doublées pour isoler thermiquement mais resteront brutes de planches.

8°) Peinture intérieure

Les parois de planches, la structure bois, poteaux – poutres – fermes – pannes – chevrons – lattis etc pourront être traités à la lazure incolore ou laissées brutes.

9°) Sanitaires

Il ne sera pas aménagé de salle d'eau à l'intérieur des cabanes.

Les WC extérieurs existants pourront être conservés et rénovés. Ils seront conservés dans le même type de fonctionnement qu'à l'origine : assise en planches de bois et réceptable type bidon.

Les WC chimiques seront interdits.

Les bacs à laver – évier ou lavabos seront interdits.

B – EXTERIEUR

1°) Enveloppe extérieure

Les parements extérieurs des cabanes en bois seront remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas de trop grande vétusté, mais à l'identique.

Les matériaux employés seront des planches non rabotés sans rainures ni languettes, posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant).

Les joints entre les planches pourront être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur de 1 cm d'épaisseur, cloué côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons pourront être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe (voir croquis).

Dans le cas où ces matériaux seraient en mauvais état, les parois seront à reprendre en bois dans le même principe que les cabanes avoisinantes.

2°) Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront rénovées ou refaites à neuf idem existant.

Dans le cas où elles seront à refaire, elles seront en bois et dans le même principe qu'à l'origine ou similaires à celles en place dans les cabanes en état le long du chenal.

Les portes seront vitrées à la "Charentaise", soit pleines.

Les modifications des fenêtres en portes fenêtres seront interdites.

Des Volets intérieurs ou extérieurs ne seront pas admis.

3°) Couvertures

Les toitures en tôles fibro ciment, zinc etc... seront interdites.

Les cabanes comportant ce type de toiture devront être refaites en tuile mécaniques plates "GUIRAUD" idem couvertures existantes.

Les débordements de toitures sont autorisés ainsi que les planches de rives.

Les couvertures en tuiles existantes seront rénovées.

Aucune gouttière ni descente d'eau pluviale ne seront tolérées.

4°) Couleurs extérieures

Les parois extérieures seront enduites au "Carbonil" à l'ancienne ou peintes en peinture traditionnelle.

Les couleurs pourront être vives, primaires ou claires en s'inspirant de l'ambiance générale.

Les menuiseries – Portes – Fenêtres – Planches de rives pourront être tranchées par rapport aux parois.

C – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

1°) Abords

L'environnement extérieur de la cabane devra toujours être entretenu = herbe coupée – gravats ou débris dégagés (désherbant interdit).

Aucun additif à la construction ne sera toléré du type barbecue, bacs à laver, entourage, terrasse etc... les clôtures bois – brandes ou canisses seront strictement interdites.

Les arbres existants seront conservés.

Des haies de tamaris pourront être plantés. Glycines – rosiers grimpants- Roses trémières ou treilles seront tolérés.

2°) Appontement

Dans le cas d'appontement existant, il devra être remis en état, dans l'esprit des croquis ci-joints.

Les appontements à créer devront être réalisés en bois exclusivement : bastins – poteaux téléphoniques - perches et planches.

Ils pourront être différents les uns des autres.

Sont formellement interdits les structures métalliques et en béton etc...

Les appontements type ostréicoles sont autorisés, c'est à dire maintien des rives par rondins ou piquets enfoncés dans la vase et sacs de coquilles d'huîtres formant un muret de soutènement et 2 à 3 perches pour l'accostage des bateaux.

D – CABANES EN MAUVAIS ETAT

Les cabanes en mauvais état qui seront à reconstruire entièrement le seront à l'identique de leur architecture originelle.

Les fenêtres et portes pourront être déplacés par rapport à l'origine mais devront toutefois conservé les proportions de l'ensemble des cabanes environnantes.

LISTE DES MATERIAUX ET AMENAGEMENTS INTERDITS

- Les murs en béton, brique de parement – carrelage – panneaux de fibro ciment
- Les couvertures en amiante ciment – toles métalliques – zinc etc...
- Les menuiseries extérieures en aluminium ou PVC
- Les isolations et doublages intérieurs des murs et couvertures
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale
- Les antennes de Télévision
- Les stores et volets extérieurs
- Les terrasses béton ou carrelage
- Les entourages de terrain par clôtures – grillage – canisse – brande – panneaux préfabriqué en béton – agglos et enduit...
- Les barbecues
- Les appontements en métal – béton etc...
- Eclairage extérieur puissant
- Les noms de baptême en fronton ou à quelque'endroit que ce soit

Lu et approuvé par le pétitionnaire : Nom et Prénom

A BOURCEFRANC – LE CHAPUS le:.....

Signature