

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NH, NL, NV, NC, NG, Ncp et Npt

Le secteur NH concerne les secteurs d'habitat isolé, sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Sur ce secteur, seule l'extension limitée sur le bâti existant pour des raisons de confort et de remise aux normes peut être admise.

Cette extension doit être compatible avec les règles édictées par le PPR.

Des parties du secteur NH sont concernées par le PPR

Le secteur NL concerne les terrains de camping caravanning en zone naturelle.

Des parties du secteur NL sont concernées par le PPR

Le secteur NV concerne le village-vacances de la ville de Malakoff et à l'exploitation de terrains de tennis à Bouffard.

Le secteur NV est concerné par le PPR.

Le secteur NC correspond au secteur touristique du phare de la Coubre

Le secteur NC est concerné par le PPR

Le secteur NG correspond au secteur ostréicole de La Grève sur lequel sont implantées des activités touristiques.

Le secteur NG est concerné par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux.

Le secteur Ncp correspond au secteur des cabanes de type ostréicole sur la rive droite du chenal de l'Atelier.

Le secteur Npt correspond au secteur bâti d'entrée de la commune (côté Marennes) destiné à évoluer vers des installations publiques d'accueil et de promotion touristique

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP ne sont pas autorisés ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué toutes les parties du territoire concernées.

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- Pour La Tremblade :
 - pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
 - pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.
- Pour Ronce les Bains :
 - pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.70m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
 - pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.70m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 5.10m NGF.
- Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

En secteurs NH, NL, NC et NG :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction après sinistre sous réserve que la construction soit compatible avec le caractère du secteur,

En secteurs NH et NL :

- les clôtures constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50m,

En secteur NL :

- La mise aux normes des campings caravaning dans le périmètre existant et sans augmentation d'emprise du bâti existant. La mise aux normes se fera qualitativement sans augmentation de capacité d'accueil.
- les piscines,
- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En secteur NV :

- Les occupations et utilisations permises par la réglementation du plan de prévention des risques naturels.

En secteur NG :

- Les activités en lien avec les cultures marines
- L'aménagement et l'extension et les installations nécessaires au fonctionnement des cabanes ostréicoles d'ostréiculteurs en activité
- Les installations nécessaires au fonctionnement des cabanes ostréicoles d'ostréiculteurs en activité
- Les dégustations de produits de la mer à condition qu'il s'agisse d'une activité secondaire d'un établissement ostréicole de première catégorie.
- Les activités de commerce de produits de la mer à l'exception de toute activité de restauration
- La mise aux normes des restaurants* existants
- Les activités culturelles associatives d'initiatives communales, qui servent à l'animation du site dans un esprit patrimonial
- Les commerces de fournitures liées aux activités nautiques
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne constituent pas un remblaiement de cote ou de zone humide et qu'ils s'inscrivent dans le respect du code de l'environnement
- Etant entendu que l'urbanisme et le paysage incluant les activités autorisées, la publicité, le mobilier, les terrasses devront se conformer au cahier de prescriptions à établir dans le cadre d'une étude spécifique portée par la commune.

* définition du restaurant : entités inscrites au registre du commerce et des sociétés soumis à la taxe professionnelle et identifiée sous le code APE numéro 5610 A

En secteur Ncp :

- Sur la rive droite du chenal de l'Atelier uniquement, la création ou la reconstruction de cabanes de type ostréicole contiguë à une concession d'appontement, à usage de rangement du matériel nautique de moins de 20 m² sous réserve du respect du cahier des prescriptions pour la réhabilitation des cabanes ostréicoles anciennes et les appontements repris dans l'article 11

En secteur NC :

- L'aménagement à vocation touristique ou commerciale dans les bâtiments existants sous réserve de ne pas étendre le bâti existant.

En secteur Npt :

- exclusivement, l'aménagement des installations publiques d'accueil et de promotion touristique, ainsi que les constructions nouvelles et extensions nécessaires à cet usage.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**1. Accès :**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Une autorisation d'urbanisme peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de la chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

En l'absence de réseau à proximité, d'autres solutions peuvent être autorisées.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de l'entreprise délégataire (Compagnie des Eaux de Royan à l'heure d'établissement du présent règlement), avant le démarrage des travaux.

Sur le boulevard Roger Letélie et en cas de présence du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des établissements recevant du public ainsi que des établissements ostréicoles est obligatoire.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser le dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le plan du dispositif sera joint à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3. Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le terrain d'assiette du projet doit avoir une superficie suffisante pour un bon fonctionnement de l'installation d'assainissement individuel dans le respect des normes et de la législation en vigueur. En outre le système de traitement devra être implanté à 5 m des habitations, 3 m des limites de la parcelle et des arbres et 35 m de tout puits destiné à la consommation humaine.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à 1,90 m ou plus des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'exploitation forestière et celles liées au sport ou assimilé si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

En secteurs NH, NG, Ncp, NC et NV :

La hauteur maximale du projet doit être en harmonie avec l'existant.

En secteur NL :

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et les bâtiments déjà existants. En particulier, les préconisations à établir dans le cadre de cahiers de prescriptions s'appliqueront après leur validation en conseil municipal.

En secteur NG :

Volumétrie et matériaux :

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume sur plan rectangulaire. Le faîtage doit se situer dans la longueur du bâtiment.

Toiture :

Les toitures seront couvertes en tuiles mécaniques plates. Les débordements de toitures sont autorisés, ainsi que les planches de rives.

L'utilisation de tôles, fibro ciment, zinc,... est interdit, ainsi que les gouttières et descentes d'eau pluviales.

Façades :

Les murs seront traités en bardage bois, réalisé en planche non rabotées.

Les menuiseries seront réalisées en bois.

Les ouvertures seront organisées en linéaire et ne comporteront pas de volet.

L'utilisation de couleur vive est conseillée pour les parois et les menuiseries.

Clôtures

Les clôtures sont interdites.

En secteur Ncp :

Introduction :

Le patrimoine ostréicole de La Tremblade et plus précisément le Chenal de l'Atelier 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 commission et de l'architecte.

Ainsi le présent cahier des charges détermine les règles à respecter en la circonstance après saisine obligatoire de la commission, avant tous travaux.

Généralités :

- sur les terrains ne comportant pas de cabane on pourra édifier après accord de la commission, leur volume et 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- Intérieur

1°) Structure et charpente

Les structures porteuses en bois seront conservées ou remises 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'origine servait à entreposer la fougère nécessaire à l'emballage des huîtres) pourront les conserver (entièrement ou partiellement).

4°) Cheminée

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

Des cheminées neuves pourront être réalisées 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 recouvertes 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 14100 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 ou possibles à rénover, seront conservés.

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

7°) Isolation

Les parois extérieures 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 traitées à la lasure 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 réceptacle type bidon.

Les WC chimiques seront interdits.

Les bacs à laver – évier ou lavabos seront interdits.

B- Extérieur

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 rabotées 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.

Les parements des cabanes réalisés en plaques de fibrociment en bon état pourront être conservés et peints en blanc. 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 sont 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 tuiles mécaniques plates « GUIRAUD » idem aux 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 extérieures portes – fenêtres – planches de rives pourront être tranchées par rapport aux parois verticales.

C- Aménagements extérieurs

1°) Abords

L'environnement extérieur de la cabane devra toujours être entretenu, herbe coupée et gravats ou débris dégagés.

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

Les arbres existants seront conservés.

Des haies de tamaris pourront être plantées, glycines, rosiers grimpants ou treilles seront tolérés.

D – Cabanes en mauvais état

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 déplacées par rapport à l'origine mais devront toutefois conservé les proportions de l'ensemble des cabanes environnantes.

Liste des matériaux et aménagements interdits :

Les murs en béton, briques de parement – carrelage – panneaux de fibro ciment

Les couvertures en amiante ciment – tôles métalliques – zinc etc

Les menuiseries extérieures en aluminium ou PVC

Les isolations et doublages intérieurs des murs et couvertures

Les gouttières et descente d'eau pluviale

Les antennes de télévision

Les stores extérieurs

Les terrasses béton ou carrelage

Les entourages de terrain par clôture – grillage – canisse – brande – panneaux préfabriqués en béton – agglos et enduit ...

Les barbecues

Les noms de baptême en fronton ou à quelque endroit que ce soit

L'éclairage extérieur puissant

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

Tout abattage d'arbres autres que pour les exploitations forestières est interdit. S'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions autorisées dans l'article ND1, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

En secteur NG :

- Des haies de tamaris pourront être plantées ainsi que des glycines, rosiers grimpants ou treilles.
- Les appontements seront réalisés en bois (exclusivement : bastins, poteaux téléphoniques, perches et planches).