

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUK

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisable à court ou moyen terme selon des caractéristiques identiques à la zone UK voisine destinée à recevoir des emplacements de camping et de caravanning, des habitations légères de loisirs conformément à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence, ainsi que des aires de jeu et de sport.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des réseaux nécessaires : voirie, eau potable, équipements incendies réglementaires (bouche, poteau incendie, réservoir, plan d'eau), assainissement, électricité.

La densité ne devra pas excéder 50 emplacements à l'hectare pour le camping et le caravanning. Aucune installation à usage d'habitation de type camping-caravanning ou habitation légère de loisir ne devra excéder 40 m² de SHON.

N.B. 1 : Certaines parties de la commune sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque lié à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte. Chacun de ces risques fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent P.L.U. Les dispositions prévues par ces **Plans de Prévention des Risques** prévalent, pour les secteurs concernés, sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

N.B. 2 : Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Entrent dans le champ d'application du paragraphe précédent :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire (art. L. 421-1 du C.U.), à un permis de démolir (art. L. 430-1 et L. 430-2 du C.U.), à une autorisation d'installations ou de travaux divers en (art. R. 442-1 et R. 442-2 du C.U.) ;

2° La création de zones d'aménagement concerté (art. L. 311-1 du C.U.) ;

3° Les opérations de d'aménagement régies par les articles R.441-1 et suivants du C.U. ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du C.U. ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable, mais doit respecter les dispositions du présent règlement.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Conformément à la loi n°92-613 du 6 juillet 1992 art. 5, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

ARTICLE IAUK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements à usage d'activités.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
4. Les activités artisanales et industrielles.
5. Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets, etc.).
6. Les carrières et gravières.
7. Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAUK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des logements de fonction ou de gardiennage.
2. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 a b du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
3. Les affouillements s'ils respectent l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme.
4. La reconstruction de tout bâtiment ayant subi un sinistre s'il est assuré la reconduction des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).
5. Les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs, les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence ainsi que des aires de jeu et de sport liées, s'ils sont réalisés exclusivement dans le secteur UK, à condition qu'ils soient réalisés conformément à l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article UK 14 suivant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUK 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE IAUK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage et de régulation, de chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

ARTICLE IAUK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La densité ne doit pas excéder 50 emplacements à l'hectare pour le camping et le caravanning.

Aucune installation à usage d'habitation de type camping – caravanning ou habitation légères de loisirs ne doit excéder 40 m² de SHON (les sanitaires ne rentrent pas dans le calcul de la SHON).

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

1. Toute construction ou installation, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer :

a) R.D.1215 : 75 mètres.

b) Routes départementales hors agglomération :

- 2^{ème} catégorie (RD 101, RD 101^{E3}, RD 102^{E1}) : 25 mètres pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,
- 3^{ème} catégorie (RD 101^{E4}, RD 101^{E5}, RD 101^{E6}) : 15 mètres pour toutes les constructions.

c) 6 mètres pour les autres voies publiques ou privées ainsi que le long des routes départementales en agglomération.

2. Toutefois, Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement

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

Toute construction ou emplacement doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement

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

Sans objet.

ARTICLE IAUK 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAUK 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 6m au faîtage comptés à partir du sol naturel avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Un dépassement peut être toléré pour les équipements collectifs, hôteliers, commerciaux, de thalassothérapie ou sportifs dont les caractéristiques techniques ne permettent pas le respect des prescriptions de la règle générale, sans pouvoir dépasser 9m au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Toutefois, les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE IAUK 11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

a) Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de bardeaux bitumeux ou de tuiles du pays ou similaires. La couleur des tuiles ne pourra être que celle de la terre cuite naturelle.

Pour les constructions à usage d'hébergement (chalets, bungalows,...), d'animation (thalassothérapie, piscine, salle polyvalente, etc.), de services, de kiosques et de bâtiments d'accueil secondaires, les toitures en bardeaux bitumeux et les tuiles seront autorisés.

Dans le cas de réfections ou d'extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques ou similaires à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes. Exceptionnellement, es vérandas dérogent à cette règle.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières et vérandas sont autorisées).

b) Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit : parpaings, briques creuses...

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Constructions à usage d'hébergement

Les façades des constructions à usage d'hébergement doivent être de préférence recouvertes de bois.

A l'intérieur du complexe Euronat, aucune clôture ne pourra être édiflée, même constituée par des haies vives, en dehors des zones à vocation collective, de commerce, d'accueil, de thalassothérapie, d'équipements sportifs...

ARTICLE IAUK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement suivantes :

- pour les constructions à usage de logement de fonction : 2 aires de stationnement par logement ;
- une aire de stationnement par unité d'hébergement touristique.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de lieux de l'opération.

Toutes les aires de stationnement doivent être implantées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

ARTICLE IAUK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

D'une façon générale, les déboisements sont limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la construction.

Dans les marges de reculement, les plantations doivent être conservées ou réalisées afin de dissimuler au maximum les constructions et conserver le caractère forestier de la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.