

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre le reste de la partie agglomérée du bourg de Grayan mais également les centres des bourgs de l'Hôpital et de Daugagnan.

Les constructions y seront implantées de préférence en recul par rapport à l'alignement et en ordre semi-continu ou discontinu.

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.

N.B. 3 : La commune de Grayan-et-l'Hôpital étant classée commune forestière, les règles de débroussaillage imposées

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. 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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les opérations à usage d'activités industrielles et d'entrepôts
2. Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
5. Les carrières et gravières.
6. Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole, horticole et d'élevage dans le cadre d'exploitations nouvelles.

ARTICLE UB 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 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.

2. Les affouillements et exhaussement s'ils répondent à des impératifs techniques et s'ils respectent l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification de clôtures sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique.
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. L'extension de bâtiments existants à usage agricole s'ils sont nécessaires à l'activité agricole des exploitations existantes dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 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, à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'intersection de deux rues.

À partir de deux constructions, les bandes et les voies d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

Au-delà d'une profondeur de 50m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quel que soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

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.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m minimum de chaussée.

Une largeur de plate-forme de 6m minimum dont 5m minimum de chaussée est toutefois admise pour les voies restant privées.

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.

L'ouverture d'une voie à la circulation peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

ARTICLE UB 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 (cf. Annexes Sanitaires).

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées, et ceci à titre exceptionnel :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

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, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement ou opération d'ensemble...), à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4 - DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 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) En agglomération le long des routes départementales et pour les autres voies toute construction ou installation doit être implantée :
 - soit à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 5 m.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

2. Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent, et notamment dans le cas de "dents creuses". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) Dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

c) Dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions et justifiant celle-ci.

d) 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.

3. A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ont autorisés, à condition que chacun n'excède pas 50cm de profondeur au nu de la façade.

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

1. Toute construction peut être contiguë à l'une au plus des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie.

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives dont elle n'est pas contiguë au moins égale à 4 m.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées en limite séparative à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas 3,50m au faîtage ou à l'acrotère, dans la bande de 4m à partir de la limite séparative.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions et justifiant celle-ci.

b) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants dans la limite de 30 % de la S.H.O.B. initiale, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

c) 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.

d) Dans le cas de reconstructions après sinistre.

3. Les annexes seront accolées de préférence à la construction principale. Cependant, elles pourront être implantées sur limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage. Une autre implantation pourra être envisagée, mais elle devra être justifiée par une note détaillée avec croquis et photos, démontrant la bonne intégration de l'annexe dans le site, notamment par rapport aux constructions voisines.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol (hors avant toit).

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, 8 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes, sur la limite séparative, La hauteur de l'extension ne peut excéder 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère, dans la bande de 4m à partir de la limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) ou d'intérêts collectifs, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- b) Dans le cas de reconstructions ou d'aménagements de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) 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.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

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, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas sont proscrits :

- les constructions préfabriquées mobiles ;
- les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois...).
- une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti contemporain dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

a) Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles creuses du pays ou similaires, ou de tuiles plates de Marseille. La couleur des tuiles ne pourra être que celle de la terre cuite naturelle.

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, les vérandas dérogent à cette règle.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un « signal » urbain.

Dans tous les cas, hors celui précisé dans l'alinéa 3 précédent, sont interdits :

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières sont autorisées),
- les ouvertures dans les toitures sauf celles qui sont strictement dans le plan de ces toitures.

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.

Les menuiseries seront de teinte claire (blanc, blanc cassé ou gris clair) et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre.

c) Volumétrie

La volumétrie du bâti ancien (pente de toitures, constructions annexes...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

d) Proportions

Les proportions du bâti ancien (volumes, percements...) résultaient des modes de mises en œuvre des matériaux, des techniques de constructions et des éléments de programme. La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple : maintien des proportions de baies plus hautes que larges).

e) Clôtures

La hauteur des clôtures en bordure de voies est limitée à 1,50 m. La hauteur des clôtures en limites séparatives est également limitée à 1,50 m. Les clôtures pleines (mur bahut) doivent avoir une hauteur inférieure à 0,70 m et peuvent être surmontées d'une clôture ajourée.

f) Colorations

Les colorations devront tenir compte du bâti traditionnel de la commune :

- murs (enduits) : sable naturel (ou rosé), ocre,
- toitures : couleur terre cuite naturelle pour les tuiles,

g) Constructions de type contemporain

Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisées à condition que ces derniers soient intégrées au volume du bâtiment.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - PRINCIPE GENERAL

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux nouveaux besoins créés. Elles devront respecter les caractéristiques et les normes minimales décrites ci-dessous.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement (1 pour un logement ayant une superficie inférieure à 50 m² ou pour un logement social) aménagées sur la propriété.

- Pour un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du 1° de l'article L. 720-5 du code du commerce et au 1° de l'article L. 36-1 de la loi d'orientation du commerce du 27/12/1973, la surface affectée aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- Pour toute autre destination : 50% de la S.H.O.N. totale de l'opération.

Pour des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues au présent article s'appliquent.

2 - MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire doit satisfaire aux obligations indiquées ci-dessus,

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places et que leur propriété soit juridiquement et définitivement liée à la construction projetée ;
- soit, lorsque le constructeur justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'implantation ou à proximité immédiate, en satisfaisant à ses obligations par le recours à des solutions de remplacement prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations doivent participer à la mise en valeur des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitations) portant sur plus d'un hectare devront comporter sur au moins 10% de la superficie de l'unité foncière des espaces verts communs.

Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, les liaisons piétonnes paysagées, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

Les aires de stationnement de plus 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. est fixé à 0,40.