

CHAPITRE 6 - ZONE UK

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
4. 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.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2.

ARTICLE UK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Constructions*

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usages industriel ou artisanal.
- 1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- 1.7 - Le stationnement des caravanes isolée, des résidences mobiles en dehors des terrains aménagés.
- 1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).

Installations classées

- 1.9 - Les installations classées.

Carrières

- 1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Dans le secteur UKa :

- 1.11 – Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les résidences mobiles.

ARTICLE UK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.443.1 à R.443.16 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 6 soient respectées.

2.2 - Les constructions à usage d'établissements commerciaux, à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping ou de caravanning et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

2.3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à surface équivalente à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.5 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.6 – Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

Dans le secteur UKa :

2.7 – La création et l'aménagement de villages de vacances et de résidences de tourisme classées et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 6 soient respectées.

2.8 – Les constructions à usage d'établissements commerciaux à condition qu'ils soient liés à un village de vacances et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

2.9 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et indispensable au bon fonctionnement de l'établissement.

2.10 - La reconstruction d'un bâtiment existant à surface équivalente à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.11 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.12 – Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

ARTICLE UK3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

ARTICLE UK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

4.3 - Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de pré-traitements éventuels.

4.4 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, traitées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires).

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

Eaux pluviales

4.5 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations du Schéma d'Assainissement des eaux pluviales et garantir, compte tenu de l'imperméabilisation des terrains, une infiltration prioritaire sur le site des eaux pluviales provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. Annexes Sanitaires).

4.6 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par une solution techniquement équivalente.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.8 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UK5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent être implantées comme suit :

6.1 – Par rapport à la RD 3 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait de l'alignement de la voie. Ce retrait détermine une bande paysagère d'une emprise de 25 m à aménager et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions ou installations devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Des règles d'implantation différentes seront admises pour les campings existants inclus en zone urbaine dense.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1, 6.2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE UK7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

8.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

9.2 – La superficie des emplacements de camping, caravaning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UKa :

9.3 – La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UK10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 9 m.

Dans le secteur UKa :

10.3 – La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 9 m.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ CLOTURES

Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires ou sollicitées, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.3 – Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.4 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE UK12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping, de caravaning et les villages de vacances, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

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

ARTICLE UK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 25 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ...

ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,12.

Dans le secteur UKa :

14.2 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4.

Dans la zone UK et le secteur UKa :

14.3 – Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.