

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UK

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après (PPRI et PPRL).

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UK est destinée à recevoir des équipements de tourisme :

Ont été définis trois secteurs spécifiques au centre de tourisme du Centre Hélio-Marin :

- Le secteur UKb est destiné à recevoir des habitations légères de loisirs. Aucune construction à usage d'habitations légères de loisirs ne devra dépassée 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasse).

Le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) est de 1267.

- Le secteur UKe est destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics (piscines, salle polyvalente, centre de thalassothérapie,...), des habitations légères de loisirs (chalets, bungalows,...) servant de témoins, des logements de fonction et de personnel, des constructions à usage de commerce et de service, une aire d'attente pour camping-cars, ainsi que des aires de sport, de jeu et les bâtiments liés.

- Le secteur UKc est destiné à recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence.

Le nombre maximum d'emplacements est fixé à 1810. Aucune installation à usage d'habitation de type camping-caravaning ou habitation légères de loisirs ne doit excéder 30% de la surface de l'emplacement.

Le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) est fixé à 50 et aucune construction à usage d'habitations légères de loisirs ne devra dépassée 35m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites pour les zones UK et les secteurs UKb, UKe et UKc tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UK2 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions autres que celles nécessaires à l'organisation, au fonctionnement et au gardiennage des terrains de camping et de caravanage

1.2 - les carrières et gravières.

- 1.3 - le stationnement isolé de caravane et le camping hors terrains aménagés
- 1.4 - Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- 1.5 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions à usage agricole et sylvicole.
- 1.6 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- 1.7 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets, etc.).
- 1.8 - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UK 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

**2.1 - En secteur UKb,** les habitations légères de loisirs à condition que la surface des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasse) et que le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) se limite à 1267.  
les annexes aux HLL à condition d'être accolés aux HLL.

**2.2 - En secteur UKe,** les constructions à usage d'habitations légères de loisirs servant de pavillons témoins, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les constructions à usage de commerce et de bureaux, les aires de sport et de jeu, entrepôts, ainsi que les bâtiments liés et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.3 - En secteur UKc :**

- les emplacements de camping et de caravanning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, à condition que :

a) l'emprise des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles n'excède pas 30% de la surface de l'emplacement.

b) la superficie minimale de chaque emplacement ne soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

- les habitations légères de loisirs à condition que :

a) la Surface des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasse)

b) le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) se limite à 50 (soit 1750m<sup>2</sup> de Surface de Plancher).

### **2.4 - Dans le reste de la zone UK :**

- Les emplacements de camping et de caravanning, 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.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage

- Les constructions à usage de commerce ou d'équipement directement liées à la zone.

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 a et 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.

- La reconstruction de tout bâtiment ayant subi un sinistre.

### **ARTICLE UK 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

### **ARTICLE UK 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 5 – DEFENSE INCENDIE

4.9 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

4.10 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.11 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.12 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

**ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Sans objet

**ARTICLE UK 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Toute construction ou emplacement doit être implanté à distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m.

6.2 - Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UK 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Toute construction ou emplacement doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5m.

7.2 - 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, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UK 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6m.

**ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions, et notamment les piscines (enterrées ou semi-enterrées), de moins de 0,60 m de hauteur ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - En secteur UKb et UKc, l'emprise des constructions (HLL) et installations ne pourra excéder 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasse)

9.2 - Non réglementé dans le reste de la zone

**ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au sol naturel avant travaux d'exhaussements ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Les constructions ne peuvent dépasser 3m à l'égout des toits et 4,50m au faîtage. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Un dépassement est admis pour les équipements collectifs, d'hôtellerie, commerciaux, de thalassothérapie ou sportifs dont les caractéristiques techniques ne permettent pas le respect des prescriptions de la règle générale, sans pouvoir dépasser 6m à l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

#### **ARTICLE UK 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants

##### **Toitures**

11.1 - Les toitures : les couvertures des constructions seront en tuiles.

11.2 - Les toitures devront être à 2 pentes minimum, sauf pour les annexes où les toitures à 1 ou 2 pentes ou terrasses avec acrotère seront autorisées. Ces pentes devront être comprises entre 25 et 40%

11.3 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisées à condition que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

##### **Murs**

11.4 - Les façades seront peintes ou enduites de couleur claire à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre, béton brut, bois, glace...)

11.5 - Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, d'un bardage ou d'un enduit à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

11.6 - Pour les constructions à usage d'activités commerciales, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Le projet commercial devra présenter une unité architecturale, une harmonie et une homogénéité afin d'intégrer le traiter des arrières des commerces.

11.7 - Pour les constructions à usage commercial, les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque sont autorisées, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

11.8 - Les façades des constructions à usage d'hébergement (HLL, hébergement hôtelier) doivent être de préférence recouvertes de bois.

**Constructions de type contemporain :**

11.9 - 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.

11.10 - 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.

**Clôture**

11.11 - A l'intérieur du Centre Héliomarin (CHM), 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 UK 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

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

- Pour les constructions à usage de « logement de fonction »
  - deux places de stationnement par logement.
- Pour les terrains de camping, de caravanage,
  - une place de stationnement par unité d'hébergement touristique
- Pour les constructions à usage de HLL et d'hébergement hôtelier
  - une place de stationnement par HLL et par chambre
- Pour les constructions à usage de bureaux
  - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
- Pour les constructions à usage de commerce,
  - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

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

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

**ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Il doit être prévu un espace commun à usage collectif d'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

13.2 - Une protection végétale par plantation et éventuellement mouvement de terrain doit être prévue le long des voies et emprises publiques.

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

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

#### **ARTICLE UK 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans Objet

#### **ARTICLE UK15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Non réglementé

#### **ARTICLE UK16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Non réglementé