CHAPITRE 6 - ZONE UK

La zone UK, secteurs de camping et de caravaning.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du III° de l'article L. 123-1-5.
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. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du III° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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 isolées, des résidences mobiles et des Habitations Légères de Loisirs en dehors des terrains aménagés.

1.8 - Les installations classées.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.9 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Carrières

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

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 caravaning définis aux articles R.443.1 à R.443.16 du Code de l'Urbanisme à condition que le nombre des Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne représentent pas plus de 15 % des emplacements.

2.2 - Les constructions à usage d'établissements commerciaux, à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping ou de caravaning, 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 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

ARTICLE UK3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 PUBLICS

◆ 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 – Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

4.4 – L'évacuation 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 eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

4.6 – Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

4.7 - Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Autres réseaux

4.8 - 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.

4.9 - 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 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

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 RD650 : les constructions ou installations y compris les hébergements de plein air devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 20 m à aménager et à planter obligatoirement conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions ou installations y compris les hébergements de plein air devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et espaces publics.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées à alinéa 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- 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 SEPARATIVES

7.1 - Les constructions ou installations y compris les hébergements de plein air devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.2 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 7.1, 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- 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 UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions ou installation non contiguës y compris les hébergements de plein air, doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 10 % 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.

ARTICLE UK10 : HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

Lorsqu'il sera préconisé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque submersion marine, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ou installation y compris les hébergements de plein air est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface n'excède pas 20 m², ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

* 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.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ 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.

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

11.2 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE UK12 : AIRES DE 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, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement + une aire de stationnement pour 10 visiteurs.

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.

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

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.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

13.5 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

13.6 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être réalisées.

ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.