

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UK

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 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 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UK dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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 constructions et opérations à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt.

1.3 - Les installations classées.

1.4 - Les carrières et gravières.

1.5 - Le stationnement isolé de caravane et le camping hors terrains aménagés.

1.6 - Les constructions et les opérations à usage d'activités industrielles et artisanales.

1.7 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions à usage agricole et sylvicole.

1.8 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

1.9 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets, etc.).

1.10 - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier), les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence ainsi que des aires de jeu et de sport liées.

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

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

2.4 - Les constructions liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...) directement liées à la zone.

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ou non nécessaire à la vocation de la zone.

2.6 - Les aires de stationnement directement liées à la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – 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 pourra être interdit.

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

2 – VOIRIE

3.5 - 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.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, 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.

3.8 - L'ouverture d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - 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 muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.3 - 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, ou intégrer un système d'assainissement individuel.

4.4 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, 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 hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Eaux pluviales

4.8 - 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 – AUTRES RESEAUX

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

4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - 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.

4.12 - 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.

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

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

7.1 - Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

9.1 - La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m²).

9.2 - Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35 m² par H.L.L.

9.3 - Lorsqu'il est prévu simultanément les deux occupations du sol, la surface de plancher le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'occupation du sol, selon les normes ci-dessus.

9.4 – L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning de la zone UK de Tastesoule ne doit pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;
- 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.).

10.3 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1- 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.

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

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

Constructions neuves

a) Toitures

11.2.5 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

11.2.6 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

11.2.7 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

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

11.2.9 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

b) Murs

11.2.11 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

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

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

11.2.14 - Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

11.2.15 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

c) Clôtures

11.2.16 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

ARTICLE UK 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage de logement de fonction : deux aires de stationnement par logement ;
- pour les terrains de camping et de caravanage : une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

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

12.3 - Toutes les aires de stationnement doivent être implantées 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 aménagé un espace commun à usage collectif d'au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR