

Chapitre IV – Dispositions applicables en UL

Caractère de la zone

Zone urbaine à destination d'hébergements, d'équipements et d'activités touristiques.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activités et d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- Les constructions et installations à destination de commerce, de bureaux ou d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement des sites d'accueil et d'hébergements touristiques.
- Les constructions et installations à destination d'habitat sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des sites d'accueil et d'hébergements touristiques.
- La construction d'habitations légères de loisir, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.
- La création de nouveaux accès depuis la RD145 Est (Boulevard du Marais) est interdite.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent avoir :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 mètres,
 - une largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour une voie sans trottoir, de 6,50 mètres pour une voie avec 1 trottoir ou de 8 mètres pour une voie avec 2 trottoirs,

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
 - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
 - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
 - Les eaux pluviales des parties communes des opérations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
 - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :
Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.
- Dans les autres secteurs du SDAP :
Les eaux seront :
 - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
 - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

▪ Prescriptions générales :

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

5 - Collecte des déchets

Les opérations d'hébergement touristiques devront prévoir, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations,

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

2/ Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou bien à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur maximale

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...), la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

2/ Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.
- En contexte urbain, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

- Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m².

- Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

5/ Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

6/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
 - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
 - 2 mètres en limites séparatives,
 - 1,20 mètre lorsque la clôture est implantée dans le champ de vision directe sur le littoral ou sur la Gironde à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile ou piétonne.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2/ Normes minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente, ...) :
1 place par hébergement
- Dans le cas d'opérations d'ensemble d'hébergements touristiques (parcs résidentiels, villages vacances, terrains de camping) : une aire de stationnement banalisé d'une capacité au moins égale à 10 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration. Les restaurants ou parties de restaurants destinés aux occupants des terrains de camping - caravaning ou des hôtels pourront être retranchés du calcul des surfaces prises en compte.
- Pour les constructions à destination d'autres activités admises dans la zone :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitat admises dans la zone :
1 place de stationnement par logement.

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente,)
1 place par hébergement
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
1 place par tranche de 10 chambres.
- Pour les constructions à destination d'autres activités admises dans la zone :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitat admises dans la zone :
1 place de stationnement par logement.

3/ Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 25% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 3 mètres.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE UL 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,2.