



RÉVISION

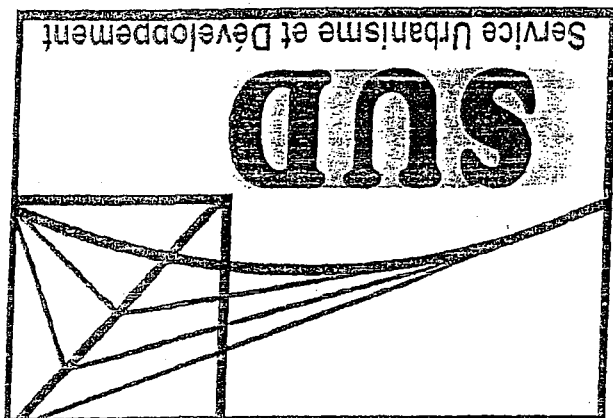
DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

(Ex P.O.S.)

P.L.U. RÉVISÉ (L123.19)

RÈGLEMENT



Dossier approuvé
par le Conseil
Municipal en date du :
20 décembre 2007

Chapitre 26 Dispositions applicables en NLC

Caractère de la zone

Zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés

Rappel :

- Les parcelles touchées par le Périmètre de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire et Recul du Trait de Côte tramé en vagues rouges sur la planche Pyla (CF pièce 4) devront faire application des dispositions réglementaire de la servitude annexées (CF pièce 7.3).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions :

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers :

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellation, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir, dans les conditions fixées à l'article 2.

Les carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- * Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à leur fonctionnement
 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs)

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

- Les installations liées aux aires de sport telles que définies par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles sont nécessaires à leur bon fonctionnement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas en une seule et unique fois 50 % de la S.H.O.N de l'existant sans pour cela dépasser une S.H.O.N. totale par unité foncière de 200m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'organisation et à la surveillance des terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que celles nécessaires aux activités sportives.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée telle que décrite ci-après, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage défini ci-dessous aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (au moins 4 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- Aucun nouvel accès direct sur la RD 112. ne sera autorisé, à fortiori pour toute nouvelle construction

2 - Voirie

- L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique constituera un danger pour la circulation, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux Usées :

- Les installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une étude hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires).
- Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Eaux Pluviales :

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la Commune.

3 - Incendie

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans une secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie.

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes H.T..

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Les constructions nouvelles et les emplacements de tentes et caravanes doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique de toutes voies, et de 25m de l'axe de la RD218.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

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

Sans prescription

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (prise au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux) ne peut excéder 8 m.

Pour les habitations légères de loisirs : 5,5 maximum

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent et dans les tons soutenus à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 25 et 40 % et la couverture doit être réalisée en tuiles canal de teinte claire mélangée.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations. Des écrans végétaux devront dissimuler dans toute la mesure du possible les constructions autorisées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et devront être rendus invisibles des emprises publiques au moyen de haies végétales, arbres, ...

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, une autorisation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie à minimum, jusqu'à concurrence de 1 arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface de terrain.

Les bandes boisées ou à boisser seront soumises aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, en qualité d'espace boisé classé à conserver.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à : 0,06

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Caractère de la zone

Zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur Nrfu correspondant à la Forêt Usagère.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites y compris les travaux d'assèchement ou de comblement des lettres humides, des marais, braous et bernèdes ainsi que toute suppression d'espaces naturels non boisés actuellement (clairière ou arial).

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

- Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme
 - Les occupations et utilisations du sol visées au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement à condition qu'elles concernent :
 - La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU.
 - La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme à l'article 11.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire. De plus en Nrfu les cabanes forestières répertoriées sur la carte Duregne ayant disparu pourront être reconstruite à la condition que des vestiges soient encore visibles sur le site. Dans ce dernier cas, les constructions devront avoir une superficie de 8 x 4 m.
 - Les clôtures à conditions qu'elles aient les caractéristiques définies à l'article 11.
 - Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements pétroliers existants, le pétitionnaire étant tenu de remettre le site en l'état.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Tout aménagement ou création de voie, piste ou sentier nécessaire aux occupations et installations autorisées à l'article 2, y compris sentiers pédestres et pistes cyclables, devra respecter le site tant pour le tracé, que pour les matériaux utilisés, à la seule exception des voies nécessaires à la défense de la forêt contre les incendies, l'exploitation ou la recherche pétrolière sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement (Rappel : Dans l'emprise du site classé, le projet sera soumis à l'avis de la Commission Départementale des Sites - perspectives et paysages).

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

En dehors des cabanes existantes, toute autre construction doit être implantée à une distance :

- de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAU-X-LA TESTE) et de la route départementale 218 (PYLA-BISCARROSSE).
- de 35 m de part et d'autre de la route départementale 259
- de 25 m de part et d'autre de la route départementale 217
- de 50 m de part et d'autre de la piste forestière 214.
- de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer.
- de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan).
- de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux.
- de 50 m aux droits des crastes et canaux.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires à la recherche et à l'exploitation pétrolière sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières.

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Les constructions et installations techniques pour la recherche et l'exploitation pétrolière et les installations de sécurité : sans prescriptions.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées seront de type "cabane" (forestière ou ostréicole selon le milieu) et devront respecter l'environnement. Le bois et les tuiles seront les matériaux uniques à l'exception des cheminées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 40 %. Les teintes des matériaux seront traditionnelles, à savoir brun ou gris-brun pour les parements extérieurs, seules les fenêtres pourront être de couleurs claires voire vives mais traditionnelles.

En cas de reconstruction "à l'identique" après sinistre, les constructions seront :

- soit réalisées conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire (surface, volume, aspect)
- soit conforme aux caractéristiques fixées par le paragraphe précédent (aspect)

Toute clôture de parcelle est interdite à l'exception des clôtures-grillages sur potelet d'une hauteur maximale de 1,80m dans les cas suivants, sous réserve de ne pas barrer ou empiéter sur un chemin :

- pour les jardins dont la superficie clôturée est inférieure à 500m² attenant à une cabane,
- pour les installations liées à l'exploitation des gisements pétroliers,
- pour les installations techniques liées à la navigation aérienne y compris les installations militaires.

Dans le cas des deux dernières installations, une clôture différente pourra être admise sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans prescriptions particulières.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières.

Sans prescriptions particulières.

