



MACS
Communauté de communes
Marenne Adour Côte-Sud

MODIFICATION N°2 DU PLU
COMPRENANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION
D'UNE PARTIE DE LA ZONE AUtf DU MOURMAOU
POUR DE L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Située sur la commune de Saubrigues

P.L.U. de SAUBRIGUES

4. Règlement

4.1. Plan de zonage

4.2. Règlement littéral

- 1) Règlement de l'ancienne zone AUtf..... page 2
- 2) Règlement de la nouvelle zone AUtk.....page 3

Vu pour être annexé à la délibération n°20190627D05A du conseil communautaire en date du 27 juin 2019



4.2. REGLEMENT LITTERAL

1. Règlement de la zone AUtf

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUtf

Zone dédiée à l'hébergement hôtelier. L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUtf 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUtf 2.

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

- Les ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et des justifications apportées au regard des dispositions de leur intégration dans le site.

ARTICLE AUtf 3 — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Sans objet.~~

ARTICLE AUtf 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Sans objet~~

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement (1) existant ou à créer

ARTICLE AUtf 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (2)

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m des limites séparatives.

ARTICLE AUtf 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Sans objet.~~

ARTICLE AUtf 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Sans objet.~~

~~ARTICLE AUt f 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

Sans objet.

~~ARTICLE AUt f 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS~~

Sans objet.

~~ARTICLE AUt f 12 – STATIONNEMENT~~

Sans objet.

~~ARTICLE AUt f 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS~~

Sans objet.

~~ARTICLE AUt f 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

Sans objet

(1) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

(2) Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

2. Règlement de la zone AUtk

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUtk

Zone équipée ou non, dédiée aux hébergements touristiques exploités sous forme de parc résidentiel de loisirs.

ARTICLE AUtk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas nécessaires à l'exploitation ou à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs (que son exploitation se fasse par cession de parcelles ou en gestion hôtelière) ;*
- Les piscines individuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols au sens du code de l'urbanisme ; sauf ceux liés à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'un PRL ;
- Les résidences mobiles de loisirs.

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

Toute opération d'aménagement devra maintenir en son sein ou sur le terrain mitoyen, un espace inconstructible de 12 mètres de large minimum avec la limite séparative jouxtant un espace boisé identifié comme zone d'aléa potentiel feu de forêt dont 6 mètres qui devront rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Toute opération d'aménagement devra porter sur un tènement foncier de 3 hectares minimum (à 10% près)

Le nombre maximum d'emplacements d'habitations légères de loisirs, est limité à 85 emplacements sur l'ensemble de la zone AUtk.

Sont admis les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent. Un seul logement d'une surface maximum de 150 m² de surface de plancher sera autorisé.

Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°2.

ARTICLE AUtk 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les liaisons douces seront privilégiées au sein des aménagements.

Il ne sera autorisé qu'un accès sur la voie publique dans le cadre de l'aménagement de la zone. Une sortie de secours pourra être autorisée.

L'emploi de matériaux filtrants sera à privilégier pour les revêtements de voies.

ARTICLE AUtk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales :

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et surfaces imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette de l'aménagement sans ruissellement vers le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnements imperméables sera soumis à un prétraitement adapté (séparateur d'hydrocarbures...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués et au stockage des eaux pluviales seront à privilégier (noues paysagères, bassins d'étalement paysagers...).

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts...).

Gestion des déchets :

Il devra être aménagé sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Son implantation devra être intégrée harmonieusement et recevoir l'accord du gestionnaire des déchets

ARTICLE AUtk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations en tout point avant-toits exclus doivent respecter un recul minimum de 10 m en retrait de l'alignementⁱ.

Des implantations autres sont possibles pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE AUtk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESⁱⁱ

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte et équipements nécessaires à la distribution des réseaux) avant-toits exclus au point le plus proche d'un boisement, doit être de 12 mètres minimum. Cette distance sera de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUtk 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être de 4 mètres minimum.

Des implantations autres sont possibles pour la piscine et pour les bâtiments communs, sous réserve de justification du parti architectural retenu.

ARTICLE AUtk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'occupation maximale des habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, sera limitée à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

L'emprise au sol maximum des bâtiments liés à la gestion du parc résidentiel de loisirs (hors logement et HLL) est de 800 m².

ARTICLE AUtk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Est limitée à R+1 (8 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout) la hauteurⁱⁱⁱ totale des constructions destinées :

- à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent
- aux bâtiments liés à la gestion du parc résidentiel de loisirs.

Les Habitations Légères de Loisirs seront en rez de chaussée et ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur.

Toutefois une hauteur de R+1 (7 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout) sera admise pour 25% maximum des Habitations Légères de Loisirs, lesquelles ne pourront pas être implantées à moins de 50 mètres de l'alignement de la route du Mourmaou.

ARTICLE AUtk 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect extérieur des constructions :

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses, les toits plats et les toits mono pentes sont interdits.

Les agrandissements, surélévations sont interdits sur les HLL.

Clôtures :

Il est ici rappelé qu'il n'est en aucun cas imposé de se clore.

La hauteur maximale des clôtures périphériques à l'opération sur alignement est limitée à 1,80 mètre.

Les murs maçonnés de plus de 0,60 mètre sont interdits, la partie supérieure devant être réalisée en lices disjointes ou en grillage, doublée par une haie arbustive.

Sur les autres limites, les clôtures seront grillagées et limitées à 1,80 mètre de haut.

ARTICLE AUTk 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement^{iv} correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- Une place par emplacement de HLL.
- Une place visiteur pour 4 emplacements dans le parc résidentiel de loisirs.

Les revêtements filtrants seront à privilégier pour la réalisation des aires de stationnement.

ARTICLE AUTk 13 -ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (voir annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Afin de donner un caractère boisé au site dès le début de l'opération, il sera demandé à l'aménageur de planter des arbres qui auront déjà connu une période de croissance.

Les constructions et installations nouvelles devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à les soustraire aux vues depuis les terrains alentours et voies publiques.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur : Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Afin de diminuer le nombre de véhicules sur les routes, la promotion du covoiturage sera mis en œuvre par le gestionnaire du projet.

ARTICLE AUtk 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUtk 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUtk 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ⁱ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

ⁱⁱ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

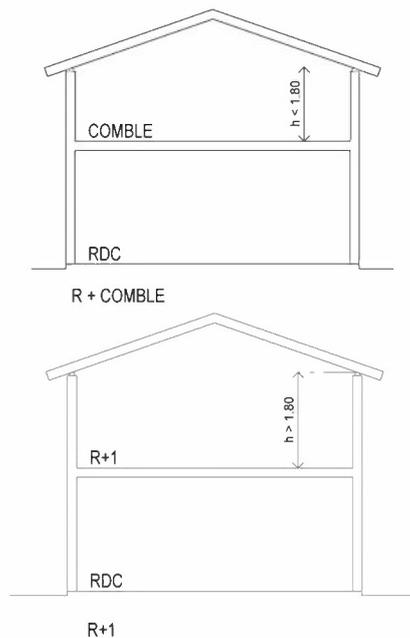
ⁱⁱⁱ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



ANNEXE : Liste des essences végétales locales à privilégier

Arbres :

Alisier Tormalin
Bouleau Blanc
Cerisier
Charme
Châtaignier commun
Chêne pédonculé
Chêne Tauzin
Chêne liège
Chêne des marais
Cognassier
Figuier
Néflier commun
Pin maritime
Pin parasol
Platane
Poirier
Pommier
Prunier
Tilleul

Arbustes :

Abelia
Ajonc
Alisier
Althéa
Arbousier
Aubépine monogyne
Azalée
Bourdaïne
Brande
Bruyères
Ciste
Cornouiller mâle
Daphne
Escallonia
Filaire
Feijoa
Fusain d'Europe
Fusain du Japon
Genêt à balais
Grevilia
Hélianthème
Hortensia