

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et de son intérêt écologique (protection de la forêt, des dunes, du littoral, des zones humides, etc...), des paysages et du boisement et de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur **Ne**, correspond à l'emprise de la station d'épuration et de son extension. Cette station assure notamment l'assainissement par lagunage des complexes touristiques de la côte et de l'ensemble de la commune. Elle est également susceptible de recevoir des effluents en provenance de communes voisines.
- Le secteur **Nc**, qui correspond à l'emprise des structures et constructions légères de la plage du Gurp recevant notamment des commerces et des services liés à la fréquentation de la plage.
- Le secteur **Nm**, correspond à l'emprise du terrain de motocross. Y sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité de la zone.
- Le secteur **Ns**, que l'on trouve au sud du Gurp et au sud du camp de tourisme Euronat (à l'intérieur de ses emprises), est destinée à accueillir des aires de jeu et de sport de plein air.

N.B. 1 : Certaines parties de la commune sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque lié à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte. Chacun de ces risques fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent P.L.U. Les dispositions prévues par ces **Plans de Prévention des Risques** prévalent, pour les secteurs concernés, sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

N.B. 2 : Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Entrent dans le champ d'application du paragraphe précédent :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est

subordonnée à un permis de construire (art. L. 421-1 du C.U.), à un permis de démolir (art. L. 430-1 et L. 430-2 du C.U.), à une autorisation d'installations ou de travaux divers en (art. R. 442-1 et R. 442-2 du C.U.) ;

2° La création de zones d'aménagement concerté (art. L. 311-1 du C.U.) ;

3° Les opérations de d'aménagement régies par les articles R.441-1 et suivants du C.U. ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du C.U. ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

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

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable, mais doit respecter les dispositions du présent règlement.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés à conserver figurant au plan sont soumis à autorisation.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Conformément à la loi n°92-613 du 6 juillet 1992 art. 5, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article N 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions :

1. L'aménagement et l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes autres qu'agricoles à condition :

- de ne pas augmenter de plus de 50 % la S.H.O.N. préexistante et que la surface finale de l'ensemble ne dépasse pas 150 m² de SHON.
- de ne pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2. Les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation de la richesse agricole de la zone dans le cadre d'exploitations existantes, comprenant éventuellement des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que celles-ci ne portent pas atteinte au milieu.

3. Les constructions légères pour l'abri du bétail.

4. Les travaux ou installations s'ils ont pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

5. Le changement d'affectation de locaux, leur aménagement et leur restauration pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (relais équestres, pédestres et cyclistes, points pédagogiques, etc.), à condition que le projet contribue soit :

- à mettre en valeur, à faire connaître ou à améliorer le site,
- à maintenir un patrimoine,
- à favoriser la « capillarité » touristique entre le littoral et l'arrière-pays notamment entre le Gulp, le centre Euronat et les bourgs de Grayan et de l'Hôpital et au delà.

6. Les constructions compatibles avec la vocation de la zone (pistes cyclables, pédestres et équestres, relais équestres, pédestres et cyclistes, points pédagogiques, etc...), à condition que le projet contribue soit :

- à mettre en valeur, à faire connaître ou à améliorer le site,
- à maintenir un patrimoine,
- à favoriser la capillarité touristique entre le littoral et l'arrière-pays notamment entre le Gulp, le centre Euronat et les bourgs de Grayan et de l'Hôpital et au delà.

Dans ce cadre, les constructions légères et aménagements directement liés à l'activité pêche de l'étang de la Barreyre, exclusivement dans sa partie Est aménagée, et sous conditions qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du lieu et des sites avoisinants sur le plan écologique et paysager, ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc.) et les travaux ou installations ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux pourront être autorisés.

7. Les bâtiments et ouvrages s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc.)

Dans le secteur Nc :

8 - Les constructions légères à usage de commerce et de service liées à la fréquentation de la plage, à l'exclusion de toute habitation, ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, poste de relevage et de refoulement liés au système d'assainissement collectif de la commune).

Dans le secteur Ne :

9. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au renforcement et au bon fonctionnement de la station d'épuration ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc.) et les travaux ou installations ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

Dans le secteur Nm :

10. Les constructions liées et nécessaires à l'activité de moto-cross de la zone (gardiennage, infirmerie, garages, etc.), ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc.) et les travaux ou installations ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

Dans le secteur Ns :

11. Les aires de jeu et de sport de plein air ainsi que les constructions directement liées, ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc.) et les travaux ou installations ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - VOIRIE

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés.

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

b) Eaux pluviales

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.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer :

a) R.D.1215 : 75 mètres.

b) Routes départementales :

- 2^{ème} catégorie (RD 101, RD 101^E3, RD 102^E1) : 25 mètres pour les habitations et 20m pour les autres constructions,

- 3^{ème} catégorie (RD 101^E4, RD 101^E5, RD 101^E6) : 15 mètres pour toutes les constructions.

c) 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées.

2. **Toutefois**, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

2. **Toutefois**, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstructions, aménagements de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions autres que les bâtiments agricoles ne peut excéder 6m au faîtage ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de bâtiments agricoles d'exploitation, la hauteur sera limitée à 8m au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée:

- a) Dans le cas de reconstructions, d'extension ou d'aménagements de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite ou de l'extension n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- c) Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 du site, aux paysages naturels ou urbains.

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

a) Toitures

Dans le cas de réfections ou d'extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques ou similaires à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes. Exceptionnellement, es vérandas dérogent à cette règle.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation et d'extensions des constructions doivent respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Cette disposition ne s'applique pas aux cours des exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou à créer.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.