

4.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NO

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NO correspond aux 9 villages ostréicoles égrenant la presqu'île (Le Four, Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Piraillan, le Canon, l'Herbe, la Douane, l'Escourre de la Douane (dit village du Phare).

L'ensemble de ces villages à l'exception du Four sont des sites inscrits au titre du décret du 8 juin 1981.

Le village ostréicole du Four est quant à lui englobé dans le site inscrit de la Dune du Sangla et ses abords (décret du 1er juin 1943).

Ces villages représentent un patrimoine architectural emblématique de la commune, historiquement et esthétiquement précieux qu'il convient de préserver dans son authenticité.

Au sein de la zone NO, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE No 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE No 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3. La construction de chai à usage professionnel est admise à condition que cette construction soit réalisée :

- sur un terre-plein concédé par l'autorité gestionnaire du Domaine Public Maritime (DPM) ;
- après avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'autorité gestionnaire du Domaine Public Maritime (DPM), pour la réalisation desdits travaux ;
- après avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'Architecte des Bâtiments de France

2.4. La reconstruction à l'identique après démolition d'une cabane d'habitation ou d'un chai à condition :

- que le projet de démolition soit justifié par un sinistre ou l'état de vétusté de la construction ;
- que le projet de démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'autorité gestionnaire du DPM ;
- que l'ensemble des travaux (démolition et reconstruction à l'identique) fasse l'objet d'un avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.5. L'extension d'un chai professionnel dans la limite de 50% de la superficie de base autorisée (soit 72m² au total) sous réserve que les besoins de l'exploitation le justifient.

ARTICLE NO 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le dessin des allées et ruelles doit être conforme au plan de composition des villages.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

La création de voies nouvelles est interdite.

ARTICLE NO 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE NO 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE NO 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cabane d'habitation et chai de rangement :

L'emprise et la surface de plancher des cabanes d'habitation existantes ne peuvent être modifiées.

Chai à usage professionnel :

En cas de construction d'un chai à usage professionnel : la surface de la construction ne devra pas excéder 48m² (8 mètres de longueur et 6 mètres de largeur).

Par ailleurs, une extension de la construction existante pourra être autorisée dans la limite de 50% de la superficie de base autorisée (= 72m² au total) sous réserve que les besoins de l'exploitation le justifient.

ARTICLE NO 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 2.20m sous sablière
- 4m au faitage

10.2 Dispositions particulières aux chais à usage professionnel

La hauteur de la construction pourra excéder celle prévue par l'article 10.1 en cas de nécessité technique.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de toiture et 8 m au faitage.

ARTICLE NO 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Les cabanes ostréicoles sont considérées comme « Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage.

L'entretien, la restauration, la modification, la construction ou la reconstruction de chais ou de cabanes après démolition doivent faire appel aux techniques anciennes et aux matériaux d'origine (dans la mesure du possible) destinés à maintenir leur aspect général et l'unité d'ensemble.

La démolition totale ou partielle des constructions pourra être refusée pour des raisons de protection du site ou d'ensemble bâti.

Les travaux d'entretien, restauration, modifications doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades de la dimension des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les constructions nouvelles doivent être de volume simple. Le pignon doit être orienté vers le Bassin.

11.2 Façades et aspect extérieur

Cabanes d'habitation et chais de rangement

Les façades des constructions doivent être de type bardage vertical bois. Elles doivent être peintes ou teintées soit de couleur claire soit de couleur sombre (brun ou noir).

Chais à usage professionnel

Les façades des constructions doivent être de type bardage vertical bois (voliges et couvre joints). Elles doivent être :

- soit peintes de couleur claire ou de couleur sombre (brun ou noir),
- soit teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection soit traitées à cœur à l'oxyde de cuivre et laissées « brutes de traitement ».

Sont interdits dans tous les cas :

- Les aspects bardages métalliques et aspect polyester, les aspects plaques fibrociment,
- Les aspects briques creuses, l'aspect parpaing de béton, l'aspect tôles, les structures apparentes en aspect aluminium ou aspect PVC.

La reconstruction à l'identique d'une cabane ou d'un chai à structure maçonnée est autorisée à condition que les façades soient enduites de couleur claire.

Les dégorgeoirs, bassins, murs de quai, descentes et perrés

Ces ouvrages d'art devront être traités de parements de pierre, moellonnés ou bardés de type bois.

11.3 Baies, percements et menuiseries extérieures

La variété des percements sera recherchée.

Pour les cabanes d'habitation l'utilisation de fenêtres d'ateliers ne devra pas être systématisée.

Les fenêtres comporteront des petits bois.

Les portes et volets seront de type bois.

Sont interdits :

- les fenêtres plein cadre,
- les baies vitrées,
- les fenêtres de toit type velux,
- les volets roulants,
- les blocs de climatisation extérieurs.

Les menuiseries et huisseries seront en aspect bois peint soit de couleur blanche soit de couleur vive.

Sont interdits :

- Les aspects PVC et autre aspect matière composite,
- L'aspect métal et l'aspect aluminium.

11.4 Toits et couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal dites tuiles creuses de Gironde ou de tuiles mécaniques dites « tuiles plates ou tuiles de Marseille » de teinte naturelle ou brune.

Sont interdites les couvertures aspects métalliques et celles à base de matériaux aspect bitumineux.

Les toitures devront être à deux pentes minimum :

- de 30 à 35 % pour les couvertures en tuile canal,
- de 50 à 70% pour les couvertures en tuiles mécaniques.

La constitution de fronton de type arcachonnais pourra autoriser des pentes supérieures.

Les toitures terrasses sont interdites.

11.5 Détails architecturaux

Les éléments décoratifs simples (profils de pannes, jambes de force ou consoles supportant les débords de toiture, bois découpés...) seront recherchés de façon à différencier les cabanes et à préserver le caractère pittoresque des villages.

Les équipements techniques situés à l'extérieur de la cabane ou du chai (compteur électriques, bouteilles de gaz) seront intégrés dans des coffres de type bois.

L'ensemble des recommandations à prendre en compte sont déclinées dans le présent règlement, et dans le livret des villages ostréicoles auquel le pétitionnaire est invité à se référer.

ARTICLE NO 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE NO 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les ruelles et les passages entre les cabanes doivent demeurer accessibles et libres de toute construction, aménagement ou installation.

Les sols doivent être laissés en l'état (sable). Ils pourront être ponctuellement stabilisés sous réserve que les matériaux utilisés assurent leur perméabilité (utilisation de grave calcaire ou coquilles d'huitres). Ils pourront, de manière limitée, être recouverts de platelages d'aspect bois (traverses de chemin de fer ou caillebotis).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, liste des essences locales à privilégier (article 6.19 des dispositions générales). L'obtention du permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.