

DECLARATION DE PROJET

valant mise en compatibilité

du PLU de Vendays-Montalivet

PROTECTION DU LITTORAL FACE A

L'EROSION MARINE

PIÈCE N°2

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Les pages modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

Pierre BOURNEL

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du document d'urbanisme a pour objet d'ajuster les dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (dite zone N). Seul l'article 2 doit faire l'objet d'une mise en compatibilité. L'objectif est de compléter les dispositions encadrant les occupations et utilisations du sol admises au sein du secteur Na.

Les ajouts de dispositions sont présentés en **rouge** ci-dessous.

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après (PPRI et PPRL).

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seuls des extensions limitées ou des changements de destination sont autorisés.

Elle comprend sept secteurs :

- **Ne** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **NK** : qui correspond à des aires naturelles de camping et des campings.
- **Nh** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante.
- **Nac** : qui correspond à l'aire de pique-nique et de détente en entrée est de Montalivet.
- **Nloisirs** : qui correspond à un espace pour la réalisation d'un parcours golfique pouvant accueillir des constructions et installations techniques limitées en surface liées à la pratique du golf.
- **Nc** : qui correspond à des centres équestres.
- **Na** : qui correspond à un espace de plage compris entre la limite des plus hautes eaux et 300m de profondeur où seules les constructions nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la présence immédiate de l'eau sont autorisées, **ou répondant à une nécessité technique impérative.**

Les dispositions du présent règlement de la zone N dérogent à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et sur l'emprise foncière d'une exploitation agricole.

2.4 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 50 m autour de la construction principale.

2.5 – En secteur NKa :

- Les emplacements de camping et de caravanning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, à condition que :
 - a) l'emprise des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles n'excède pas 30% de la surface de l'emplacement,
 - b) la superficie minimale de chaque emplacement ne soit inférieure à 100m².
- Les habitations légères de loisirs à condition que la Surface de Plancher des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m² d'emprise au sol (hors terrasses).

2.6 – **En secteur NKb**, les aires naturelles de camping et les constructions et installations liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).

2.7 – **En secteur Ne**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions, ainsi que les constructions et aménagements relatifs à l'accueil des gens du voyage.

2.8 – **En secteur Nac**, les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.9 – **En secteur Nh**, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.

2.10 – En secteur Nloisirs :

- Les espaces verts et parcours de golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public à condition que le projet ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de moins de 3m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa précédent, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les bâtiments et ouvrages à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et d'intérêts collectifs.

2.11 – En secteur Nc, les constructions nécessaires à l'hébergement des chevaux ainsi que les constructions et aménagements relatifs à la pratique de l'équitation.

2.12 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.13 – En secteur Na :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent uniquement être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les installations, constructions et aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité civile sous réserve de répondre à une nécessité technique impérative, et notamment les ouvrages de lutte contre l'érosion marine.