

**ZONE UL****CARACTÈRE DE LA ZONE UL**

La zone UL caractérise une zone de loisirs réservée aux terrains de campings. Cette zone est à vocation touristique.

Elle comprend le secteur ULp, correspondant aux campings implantés dans les zones protégées (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Elle comprend également le secteur ULi, correspondant aux campings implantés en zone inondable.

Cette zone est spécialement destinée au camping-caravanage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site,
- à préserver les richesses naturelles et paysagères existantes, dans les secteurs ULp et ULi ,
- à prévenir du risque inondation, dans le secteur ULi.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **ARTICLE UL1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.

Sont également interdits :

- les dépôts et stockage de toute nature, même couverts, autres que ceux autorisés à l'article UL2.
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

**Dans le secteur ULp uniquement** : sont interdits les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant 1.50 mètres.

### **ARTICLE UL 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis (en zone UL et en secteur ULp), excepté pour le secteur ULi :**

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
  - o Qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.
  - o Que la surface de plancher soit inférieure à 100m<sup>2</sup>
- Les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings etc ...)
- Les terrains de camping-caravanage à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A111-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A11-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les annexes ne dépassant pas une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres des constructions existantes et qu'elles s'adaptent au maximum au niveau naturel du sol.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Pour le secteur ULi uniquement, sont admis :****> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- La modernisation des terrains de camping (travaux d'entretien, de mise aux normes et de gestion courants) et l'aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil, de ne pas augmenter le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs et d'une manière générale, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les extensions, si et seulement si elles sont liées à la mise en sûreté des personnes, c'est-à-dire si elles permettent la réalisation d'une zone ou d'un niveau refuge. Elles sont alors limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m<sup>2</sup>. Ces dernières :
  - o Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - o ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

**> Pour les constructions et installations nouvelles :**

Peuvent être admis :

- Les installations de type mobilier récréatif, citernes, aires de jeux seront, autant que possible, conçues pour être amovibles et enlevées en dehors de la période d'ouverture.
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les

inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

- S'il est nécessaire de prévoir des cuves, ces dernières devront obligatoirement être accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

### **ARTICLE UL 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

### **ARTICLE UL 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau

##### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE UL 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UL 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPE**

- 1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1 Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- 2.2 Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

## **ARTICLE UL 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UL6.

## **ARTICLE UL 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UL 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE UL 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.*

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente (recherche d'une harmonie d'ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 7 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Une hauteur différente - jusqu'à 11 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UL 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.  
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**Dans le secteur ULp** : les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2 La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage
- 2.1.3 Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.4 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.
- 2.1.5. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

**Dans les secteurs ULi et ULp** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

##### **2.2. Réseaux téléphoniques**

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## **ARTICLE UL 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les stationnements devront répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Pour les opérations nouvelles d'équipements, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**ARTICLE UL 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE UL 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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