

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UK est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que de parcs résidentiels de loisirs incluant les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées. Elle répond notamment aux exigences de l'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme.

Elle s'applique aux différents sites existant sur la commune.

Elle se décompose en **trois secteurs** spécifiques :

- Le **secteur UKc** pour encadrer les campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances régulièrement créés et aménagés. Trois sites sont concernés.

- Le **secteur UKh** pour les colonies de vacances et hébergements collectifs de vacances. Ici, quatre sites sont concernés.

- Le **secteur UKprl** pour la copropriété de la Plage accueillant un Parc Résidentiel de Loisirs non hôtelier, lui-même décomposé en deux sous-secteurs :

* le sous-secteur **UKprl 1** couvrant la crête de la dune correspondant à un sous-secteur bâti à la constructibilité limitée.

* le sous-secteur **UKprl 2** couvrant la partie en arrière de la dune correspondant à un sous-secteur partiellement urbanisable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UK 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction de bureaux, de commerces, d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes.

1.3. Les résidences mobiles de loisirs isolées et des habitations légères de loisirs isolées, ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant dans les trois cas l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UK 2.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.7. Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application de l'article R. 111-45 du Code de l'Urbanisme :

2.1. Dans le secteur UKc : les campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Dans le secteur UKh : les colonies et centres de vacances et les structures d'accueil collectif avec hébergement.

2.3. Dans le secteur UKprl : les parcs résidentiels non hôteliers destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.

2.4. S'ils sont strictement liés aux occupations du sol admises sous conditions aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. ci-dessus et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logement de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs et de loisirs.

2.5. Pour les campings en continuité avec les agglomérations et villages existants identifiés au titre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le « durcissement » par de nouvelles constructions permanentes habitations légères de loisirs – HLL –, maisons mobiles – ou mobile homes –, et caravanes qui demeurent dans le périmètre du camping toute l'année) n'est autorisée qu'en continuité avec lesdits agglomérations et villages existants.

Pour les campings se trouvant en discontinuité avec les agglomérations et villages existants identifiés au titre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le « durcissement » par de nouvelles constructions permanentes habitations légères de loisirs – HLL –, maisons mobiles – ou mobile homes –, et caravanes qui demeurent dans le périmètre du camping toute l'année) est interdit.

2.6. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.8. En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès est interdit sur :

- **La RD 1215.**
- **La RD 1 hors agglomération.**

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles (y compris les emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 20 mètres** par rapport à l'axe des autres RD.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'axe des voies de desserte interne des opérations.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres** par rapport à la limite du domaine public fluvial.
- **Dans le secteur UKprl :**
 - **Sous-secteur UKprl 1 :**
 - soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite foncière côté plage,
 - soit **en limite de voie.**
 - **Sous-secteur UKprl 2 :**
 - soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite foncière côté chenal,

- soit **en retrait à une distance d'au moins 3 mètres** par rapport à la limite foncière côté voie ferrée,
- soit **en retrait à une distance d'au moins 2 mètres** par rapport à la limite Nord de la copropriété,
- par rapport aux voies de desserte, le retrait sera conforme aux indications portées sur la plan de zonage pour assurer une largeur suffisante.

6.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Dans les secteurs UKc et UKh, les constructions nouvelles (y compris les emplacements de tentes et de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs) doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.2. Dans le secteur UKprl :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives, à l'exception des parcelles pour lesquelles la zone de constructibilité serait d'une largeur inférieure à 6 mètres. Dans ce cas, la construction pourra être mitoyenne sur une limite. En cas de construction mitoyenne, aucune ouverture n'est autorisée sur la façade en limite de propriété, conformément aux règles générales d'urbanisme.

En aucun cas, l'implantation des constructions sur deux parcelles voisines ne devra entraîner la mitoyenneté desdites constructions.

Pour les lots situés en limites séparatives de la copropriété autres que côté canal et côté dune, un recul inconstructible de 3 mètres sera établi vis-à-vis de cette limite.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

La superficie des emplacements de camping, caravaning, HLL, ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière, y compris les constructions et installations d'aménagement.

- **Dans le secteur UKprl :** non réglementé.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'**égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**

Pour les bâtiments destinées à l'exploitation des opérations visées aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. de l'article UK 2, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**.

Pour les autres constructions (HLL, ...), à édifier la hauteur ne peut excéder **2,80 mètres** (rez-de-chaussée). A l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

- **Dans le secteur UKprl :**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **3 mètres** (rez-de-chaussée). A l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

11.2.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.3. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

13.3. Les délimitations des emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants.

13.4. L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

13.5. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.6. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.7. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.9. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UK 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

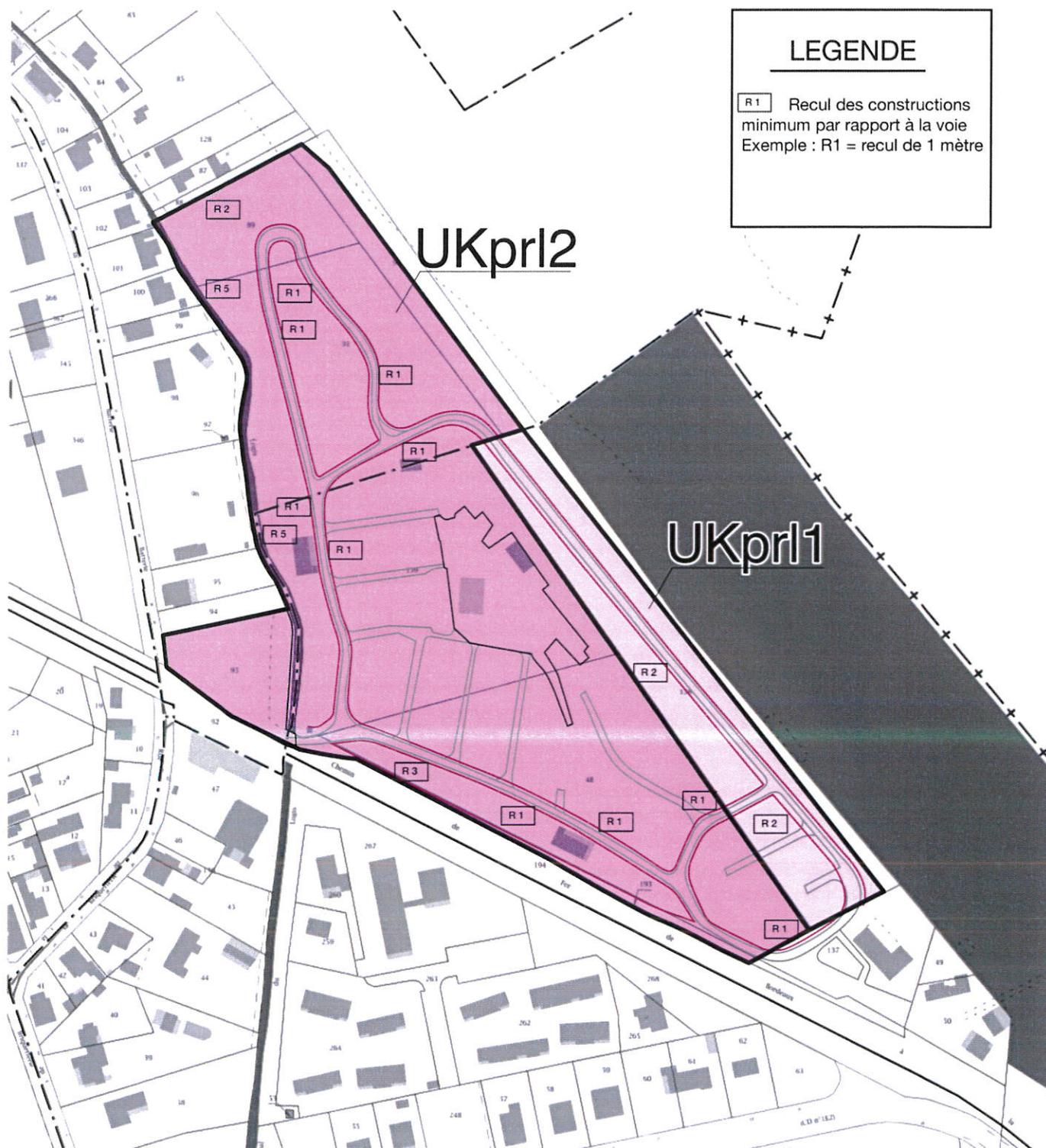
¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

ARTICLE UK 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



**Annexe 1 : Indications graphiques des reculs par rapport aux voies internes
(application de l'article UKprl 6)**



Annexe 1 : schémas d'implantation des constructions sur parcelles privées
(application de l'article UKpr1 7)

