

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up est une zone destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, de pêche ou de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liées à l'activité des ports.

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article Up.2 y compris les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation, et y compris les logements de fonction.

Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

1- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.

2- des ouvrages, bâtiments, équipements ou opérations liées aux dragages (affouillement excédant deux mètres de profondeur et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés) ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

3- Peuvent également être autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur :
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.

Article Up.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, avec l'accord préalable de la commune, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

4. Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être privilégiés en raccordement souterrain.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la

surface du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

Sauf indications contraires portées sur le plan, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Les reculs prévus aux autres paragraphes de l'article 6 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation,
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessous pourront être implantés :

- sur le domaine public routier
- à l'alignement des voies concernées ou à distance d'au moins d'un mètre par rapport à cet alignement

Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Up et fixée par la réglementation les concernant.

Les reculs prévus aux autres paragraphes du même article ne sont pas applicables pour les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, poste transformateur, postes ou stations de pompage notamment).

Ces constructions, ouvrages et installations pourront être établis en limite séparative de propriété ou à une distance d'au moins trois mètres aux limites séparatives.

Article Up.8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage -**1° Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2° Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix du matériau.

Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Article Up.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Up.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article Up.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Up.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.