

## **Chapitre V – Dispositions applicables en UP**

### Caractère de la zone

Zone urbaine d'équipements et d'activités liées au fonctionnement et à la valorisation du site du port.

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- Les constructions à destination d'habitat des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités du port, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage de bureaux, de stockage ou technique nécessaires au fonctionnement des activités du port ou nautiques.
- Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou aux activités portuaires, ou bien à la valorisation touristique du port.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### **1 – Accès**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

## 3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### 2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 – Eaux pluviales

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être :
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

#### ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques:

#### ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou bien en recul par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

#### ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

##### **2/ Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- dans le cas d'impératifs techniques pour les constructions d'activités industrielles ou portuaires.

#### ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **1/ Principes généraux**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

##### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

##### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

#### 4/ Toitures

##### - Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

##### - Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

#### 5/ Façades

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),

#### 6/ Couleurs

Les couleurs dominantes des constructions d'activité non industrielle ou portuaire sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage horizontal métallique : gris,
- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### 7/ Ouvrages annexes - dépôts de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Les citernes et toute installation similaire doivent être localisées, enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles depuis les voies d'entrée et de desserte principale de la zone.

### ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

### ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.