

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UP est destinée à recevoir les établissements dont les activités sont directement liées à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques et au commerce.

Elle comporte un sous-secteur UPr relatif aux zones exposées au risque de submersion marine.

Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création d'immeubles d'habitation à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UP2.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
5. Les affouillements ou exhaussements, non liés à autorisation.
6. L'ouverture de toute carrière,
7. Les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil commerciale, artisanale, culturelle directement liée à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques,

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

A - Rappels :

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront

maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

1. Toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime, tels que : halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux, dépôts de matériel de carburant...
2. Toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.
3. Toutes constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
4. Toutes constructions ou extensions de terre-pleins directement liés au fonctionnement du port.
5. Les bars et restaurants.
6. L'amélioration, la transformation et l'extension des immeubles d'habitation existants.
7. Les constructions à usage commercial liées à la pêche maritime, à la navigation de plaisance, aux activités touristiques.
8. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
9. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
10. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général.
11. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
12. Les ouvrages de défense contre les marées et les inondations.
13. Les parcs de stationnement.

Par ailleurs, peut être admis, -l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Dans le secteur UPr soumis aux risques de submersion marine), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'affectation de la zone ou du secteur tel que définit au caractère dominant de la zone, ainsi qu'avec les occupations et d'utilisations du sol listées en annexe du présent règlement et ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles s'il peut prouver que le terrain d'assiette de son projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone d'aléa fort :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- la transformation de grange en habitation,

- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'un parking souterrain.

Dans la zone d'aléa moyen :

- les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite, ainsi que les écoles, les piscines publiques...
- les extensions visant à augmenter le nombre de lits dans les établissements recevant du public difficilement évacuables,
- l'installation d'habitations légères de loisirs, l'extension de la capacité d'accueil d'un camping
- la construction d'un parking souterrain.

L'information relative à ce risque figure en annexe du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

Article UP 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Réseaux divers

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

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

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois un recul variable n'excédant pas 2 mètres par rapport à cet alignement pourra être admis pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, postes de transformation,

EDF, abris voyageurs...),

- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, - pour les annexes aux habitations existantes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, postes de transformation d'électricité, ...),

- pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie,

Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

2. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,

Article UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.LU,

- dépassant la hauteur ci-dessus admise,

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées.

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissade en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre de l'article L,123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article UP 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article UP 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager.