

Chapitre VII

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE UP**

Caractère de la zone

La zone UP est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements, d'établissements liés aux activités industrielles et artisanales de pêche et de loisirs ayant un rapport avec le milieu marin.

La zone UP concerne exclusivement le port de Vieux-Bourg. Cette zone présente des possibilités d'aménagement et d'extension de nature à contribuer à l'amélioration du port et parallèlement permettant d'ouvrir le centre urbain de Vieux-Bourg sur la mer avec un traitement approprié de la façade maritime.

* * *

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU
DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
ADMISES**

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Autorisations

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol dans la mesure où elles ont un lien avec les activités portuaires et maritimes :

1. Les équipements de superstructure du port ;
2. Les constructions à usage d'activités commerciales , artisanales ou industrielles ;
3. Les constructions à usage d'équipement collectif et de service ;
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;

5. Les stations d'avitaillement en carburant des navires et dépôts liés à leur exploitation sous réserve de dispositions particulières pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances.

§ 3. Autorisations sous condition

1. Les installations classées lorsqu'elles sont liées aux activités portuaires.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités portuaires.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de la zone doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Il en est de même pour les conditions d'accès et de débouché sur ces voies.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction utilisant de l'eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis mais devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés dans les conditions fixées par le plan d'organisation du port.

3. Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit pouvoir être raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

L'implantation des constructions peut être réalisée en limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

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

L'implantation des constructions est réalisée avec un recul de trois mètres au moins des limites séparatives du port.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, ci-après prise en compte, est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.
4. Dans le cas où les impératifs techniques l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant excéder 10 mètres.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Compte tenu de la localisation de la zone et de son exposition, les constructions doivent bénéficier d'une parfaite intégration dans la composition urbaine du bourg et respecter l'échelle des lieux.
3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni en façade des constructions, ni sur les clôtures.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

§ 2. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement à déterminer est fonction de la destination des constructions ou des activités qu'elles abritent.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement ou au stockage doivent être aménagés et plantés dès que leur superficie excède 10 m².

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

* * *

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour l'ensemble de la zone.

ARTICLE UP 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant