

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUP

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités maritimes et portuaires, regroupant les équipements, les constructions, les établissements artisanaux ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, respecter les orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur et les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager un développement d'ensemble, rationnel, cohérent et harmonieux.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUP 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux activités maritimes, nautiques, portuaires.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- De manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 1AUP 2.

ARTICLE 1AUP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une intégration paysagère et d'une prise en compte l'environnement existant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.
- Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;
- Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus des activités autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent,
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les travaux nécessaires aux dragages d'entretien.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUP 3 : ACCES ET VOIRIE**

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE 1AUP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les déchets solides ou liquides de la production artisanale ou industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoirs ou drainantes, puits d'infiltration ...*) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 1AUP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUP 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 1AUP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 1AUP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUP 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur maximale (au point le plus haut) des bâtiments ne pourra excéder **7 mètres** à compter du niveau du sol.

ARTICLE 1AUP 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES -

- **11.1 - Aspect des bâtiments**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

Les bâtiments seront constitués ou recouverts de bardage bois à pose verticale.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage conformément aux teintes RAL ci-après :

- BRUN : RAL 8014 Brun Sépia

- VERT : RAL 6011 Vert Reseda
: RAL 6013 Vert Ajonc
: RAL 6005 Vert Sapin

- GRIS : RAL 7035 Gris Etain
: RAL 7042 Gris Trafic A
: RAL 7015 Gris Fumé
: RAL 7032 Gris Silex
: RAL 7022 Gris Graphite
: RAL 9005 Noir

- **11.2 - Enseignes**

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment. L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions. Les enseignes lumineuses ne devront pas être en saillie du bâtiment, et leur emprise sur la façade ne devra pas excéder 30% de l'emprise de celle-ci.

- **11.3 - Toitures :**

Les toitures seront à deux pans égaux, appuyés sur le même faîtage, avec un minimum de 35°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les acrotères sont interdits.

- **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

• 11.5 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE 1AUP 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE 1AUP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 5 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Pour toutes plantations nouvelles, les essences choisies devront être locales ou maritimes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

