

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uip

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uip est destinée aux activités et installations portuaires, maritimes et fluviales

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine (annexe 4 du présent règlement), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.

Elle concerne les secteurs :

- Uip : Aménagements portuaires, fluviaux et maritimes en amont et en aval du barrage d'Arzal
- Uipm : Zone de mouillage en aval du barrage

ARTICLE Uip 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2, y compris les logements de fonction.

ARTICLE Uip 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uip :

- les constructions, ouvrages techniques installations et aire de stationnement de bateau à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.
- les aires de stationnement, celles réalisées en sous-sol sont interdites.
- les installations d'intérêt public.

En secteur Uipm :

- Les aménagements légers en lien direct avec l'usage de la zone en tant que zone de mouillage

ARTICLE Uip 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La dimension des voies ne peut être inférieure à 3,50m de large.

Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Uip 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée. De même, tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'alimentation en eau potable.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une

étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public futur, la construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. L'emprise au sol des constructions devra permettre en cas de non desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées, la mise en place d'un assainissement autonome adapté.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle, prioritairement par rétention et infiltration (en fonction de la capacité du sol à infiltrer, étude à charge du pétitionnaire), ou, à défaut, par rétention et régulation du rejet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Ces dispositions sont détaillées et parfois renforcées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (comprenant le plan de zonage et la notice de zonage) et le règlement de service de CAP Atlantique.

Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40m² d'imperméabilisation.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, espace vert..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système,

En cas d'infiltration, les données suivantes devront être fournies en complément :

- la perméabilité du sol,
- la surface d'infiltration.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
L'emprise au sol des constructions devra permettre de s'assurer d'un espace suffisant pour la mise en place d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales ou la mise en place d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

Les éventuels ouvrages internes aux zones à urbaniser seront réalisés à la charge de l'aménageur.

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

En secteur Uip

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U, les constructions peuvent s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques, soit en retrait d'au moins 1m.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

L'implantation des constructions se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

Les autres constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Uip 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Uip 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Point le plus haut
Uip	6m	7m	9m

ARTICLE Uip 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Les travaux portant sur les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Les volumes des constructions seront simples.

Les façades seront en bois, en maçonnerie enduite ou en bac acier, de teinte sombre, en harmonie avec l'environnement.

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

Clôtures

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture.

ARTICLE Uip 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Uip 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. L'annexe n°3 répertorie les espèces dites invasives qu'il est recommandé de ne pas utiliser pour les espaces végétalisés et les haies végétales constituant les clôtures.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 8 places.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Uip 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uip 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.