

**TITRE III**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones urbaines spécifiques**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

La zone UP correspond à l'espace portuaire de Vinaigrerie.

La zone UP a une destination économique et d'équipement de portée communale. C'est une zone urbaine spécifique réservée aux activités de pêche, de plaisance, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin. Les installations, équipements et constructions doivent contribuer à la requalification du secteur littoral de la ville.

La zone UP correspond au site portuaire du centre-bourg qui fait l'objet d'ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance et à la pêche. Celles-ci contribueront à l'animation du port et parallèlement permettant d'ouvrir le centre urbain sur la mer avec un traitement approprié de la façade maritime.

### SECTION I

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

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

###### Sont interdites:

- Les carrières ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les dépôts et décharges.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'inconfort ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune inconfort et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées liés aux services de proximité dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

- Les constructions à usage d'habitation, susceptibles d'être liées et nécessaires au développement de l'activité portuaire.

Dans la zone UP soumis à l'application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites pour une durée de cinq ans. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### 3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### 4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

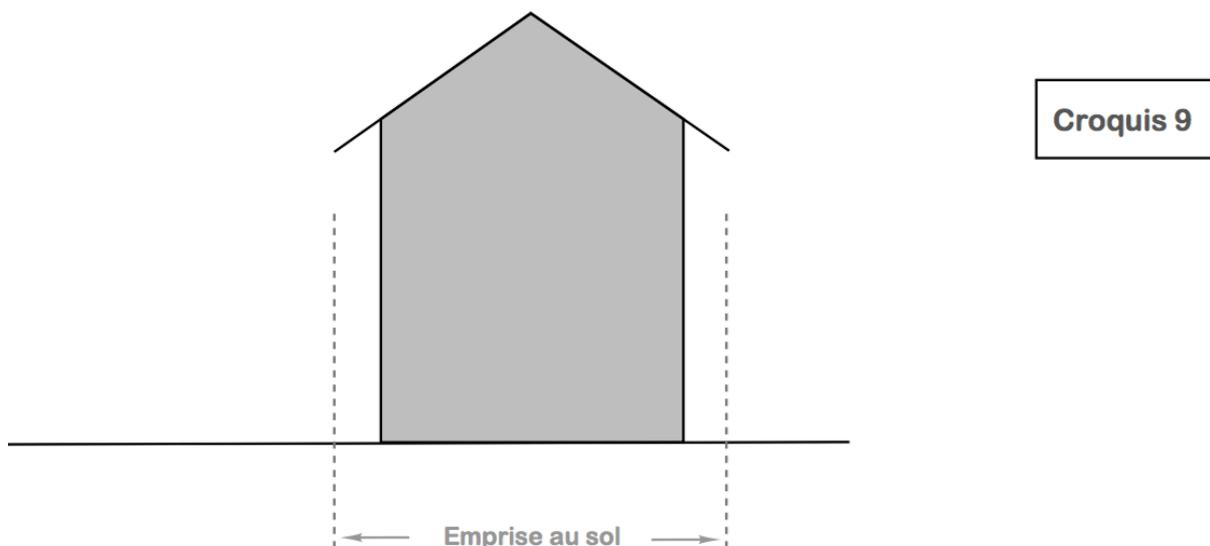
## ARTICLE UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

## ARTICLE UP 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 70%. (voir croquis 9)



## ARTICLE UP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édifices techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

### Hauteurs

La hauteur maximale des constructions sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UP 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain et naturel.
2. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. **Les toitures** peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°
4. **Les clôtures** sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

### 5. Autres dispositions :

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

## ARTICLE UP 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

### **ARTICLE UP 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

### **ARTICLE UP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.