

CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP

Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions et installations réservées aux activités portuaires, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables. Elle affecte le Domaine Public Portuaire.

Elle comporte trois secteurs :

- UPa et UPb, correspondant aux périmètres constructibles de l'aire de carénage sur lesquels des normes strictes d'insertion paysagère et architecturale sont prévues.
- UPy, correspondant au terre-plein du port d'Armor, destiné au fonctionnement et à l'animation du port.

Cette zone est concernée par un risque de submersion marine. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UP1 – occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article UP2, et notamment les dépôts et déchets sauvages, hors déchetterie prévue à l'article 2.

Article UP2 - occupation et utilisation des sols admises sous condition

I- Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

I - À condition qu'ils soient directement liées aux activités portuaires, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables :

- . les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;
- . les aires de stationnement
- . les affouillements et exhaussements
- . l'aménagement et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement du secteur.

II –uniquement dans le secteur UPa :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires et nautiques :
 - . les constructions artisanales et commerciales,
 - . les constructions de bureaux et de services.
- les affouillements ou exhaussements du sol ;
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

III –uniquement dans le secteur UPb :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires et nautiques :
 - . les déchetteries et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités,
 - . les locaux techniques et sanitaires liés à l'exploitation du port,
 - . les bureaux,
 - . les équipements collectifs.

IV – uniquement dans le secteur UPy :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables :
 - industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'entrepôts et zones de stockage structurées ;
 - d'équipements collectifs
 - hôtelier
 - les zones de stockage
 - les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;
 - les aires de stationnement
 - les affouillements et exhaussements

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UP3 – accès et voiries

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Article UP4 – desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être reliée à un système de traitement des eaux usées, conforme à la réglementation. L'évacuation des eaux usées industrielles et des aires de stationnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les secteurs **UPa** et **UPb**, toute construction ou installation sera accordée directement au réseau d'assainissement collectif.

Pour toute installation de la zone **UP** dont l'activité est présente sur l'aire de carénage, l'assainissement sera assuré par un système spécifique autonome.

Pour le reste de la zone **UP**, c'est-à-dire *hors aire de carénage*, l'assainissement sera assuré par le réseau de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales (hors aire de carénage) seront raccordées sur le réseau de collecte public. Les aménagements réalisés sur les terrains de l'aire de carénage doivent garantir la collecte des eaux pluviales ainsi que leur traitement dans le système de collecte des eaux usées.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.85.

Dans l'impossibilité de respecter le coefficient d'imperméabilisation maximum, des dispositifs de maîtrise et de rétention des eaux pluviales à la parcelle, adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés, en conformité avec la réglementation.

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 UP5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UP6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement avec un minimum de 0,50m.

Dans le secteur *UPa*, les constructions autorisées devront être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport à la voie.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques.

Article UP7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou en recul avec un minimum de 0,50m.

Dans le secteur ***UPa***, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale et laisser une marge d'isolement minimum de 3,00 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale.

Dans le secteur ***UPb***, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Sur l'ensemble de la zone, des dispositions particulières pourront être appliquées aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, postes de transformation électrique et autres ouvrages liés à l'exploitation des réseaux divers), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement.

Article UP8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur ***UPa***, une seule construction est autorisée par parcelle en AOT.

Article UP9 – emprise au sol

En ***UPa***, l'emprise au sol doit être de 50% maximum.

Article UP10 – hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, (cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 10,00 mètres, elle est limitée à 5,00 mètres en **UPa** et **UPb**.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, ni pour les constructions et installations liées aux services d'intérêt collectif.

Article UP11 – aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) la volumétrie

Les constructions devront présenter une simplicité de volume.

2) les toitures et couvertures

Dans toute la zone, les toitures seront à deux pans issus d'un même faitage. Leur couverture devra présenter les formes et teintes de l'ardoise. En **UPy**, d'autres formes peuvent être tolérées.

En outre, dans les secteurs **UPa** et **UPb**, les toitures seront orientées soit perpendiculairement soit parallèlement à l'accès. La pente de toit devra être au minimum de 15°.

3) les façades

Les façades destinées à être enduites le seront dans des teintes pâles (blanc, blanc-cassé, pierre...). Une seule couleur par bâtiment, ou par volume en cas de grand bâtiment, sera acceptée.

Les couleurs des enduits et peintures devront faire référence au nuancier conseil donné en annexe.

L'aspect du bois non traité est également possible de façon ponctuelle. L'aspect de la pierre est permis.

4) les clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre, seront réalisées en treillis métallique, de couleur verte.

Elles pourront être accompagnées d'une haie vive, dont les essences seront choisies parmi celles énumérées à l'article UP13.

En **UPy**, elles seront soit dans le même matériau que celui de la façade du bâti, soit en harmonie avec ce dernier, soit en treillis métallique, de couleur noire.

Dans les secteurs **UPa et UPb**, les clôtures sont obligatoires sur chaque limite de

parcelle.

En **UPa**, elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive sur rue.

Dans le secteur **UPb**, elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Article UP12 – stationnement des véhicules

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

Dans le secteur **UPa**, une place de stationnement au minimum devra être prévue par parcelle construite.

Dans le secteur **UPy**, il doit être ainsi prévu, au minimum, pour :

- *les bureaux* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à cet usage ;
- *les commerces* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente ;
- *les hôtels et restaurants* : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

Article UP13 – espaces libres et plantation

Les espaces non bâtis peuvent faire l'objet d'un traitement végétal paysager. Les essences végétales seront choisies dans la liste suivante :

- *arbres à hautes tiges* : mûrier, pin maritime, pins (maritime, incignis, parasol) acacia, cyprès, chêne vert, if, palmier, tamaris, peuplier neige.
- *arbustes* : genêt, mimosa, argousier, rince-bouteille, mauve, hortensia, oléaria, escallonia, romarin, filaria à feuilles étroites, ciste, lin de Nouvelle-Zélande, abelia, yucca.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UP14 - coefficient d'occupation du sol

Non fixé