CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au site urbanisé du Vauléraut situé en frange littorale. Seules les extensions des constructions existantes et les annexes y sont autorisées sans créer d'extension de l'urbanisation. Le PLU vise à y :

- *Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat*
- *Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du quartier*
- *Limiter les impacts sur l'environnement et le paysage*
- *Permettre une densification des espaces urbanisés pour répondre aux besoins des habitants, sans créer de nouveau logement.*

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UP - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UP – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

UP – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

UP - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

UP – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - Le projet ne génère pas d'extension de l'urbanisation au-delà des espaces urbanisés ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - Le projet ne génère pas d'extension de l'urbanisation au-delà des espaces urbanisés ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

UP – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une bonne insertion dans le site

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur maximale de la construction existante.
La hauteur maximale des annexes d'habitations n'excédera pas 3.50 mètres à l'égout du toit.

UP – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques
Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

1) Pour les annexes détachées de la construction principale
2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m^2 d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement…
4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas règlementée.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront sur la ou les limites séparatives on en retrait au moins de 3 mètres.
Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

UP - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
Une simplicité des volumes sera recherchée.

4.1.2. Façades et percements

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.
Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.
Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

4.1.3. Toitures

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.
Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.
Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes détachées de la construction principale
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

4.1.4. Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :
Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

En bordure des voies et des espaces publics :
Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

En limite séparative :
La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions spécifiques :
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.
Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

UP – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les règlementations énergétiques et environnementales en vigueur.
La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

UP - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UP – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

UP – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).
Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.
Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.
Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.
Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UP– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.
Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.
L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).
Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité immédiate.

UP - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UP - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UP – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UP – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des déchets.

UP - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie
Non réglementé.

8.1.3. Electricité
En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement
L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.
Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

<u>Dispositions particulières</u>
Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition d'une desserte en assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UP – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m^2 d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).
Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage…), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,…).
Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UP – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
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, 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.