

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

**ZONE UP**

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UP comprend :

- Les secteurs 1 UP qui correspondent aux zones portuaires de Port-Maria et de Port-Haliguen.
- Le secteur 2 UP destiné aux activités nautiques et aquatiques : école de voile et piscine sports loisirs.

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **I - Sont admis :**

##### **En secteurs 1 UP et 2 UP**

- la construction des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port et des activités nautiques tels que cales, terres pleins, appontements, sanitaires ainsi que les aires de stationnement.
- La construction de locaux liés aux équipements et aux services publics (ou assimilés).

##### **En secteur 2 UP**

- les constructions et installations nautiques, balnéaires et aqua-ludiques ainsi que celles accueillant des activités pouvant les accompagner.

#### **II - Sont admis sous réserve :**

##### **En secteur 1 UP**

- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter sous réserve qu'elles soient compatibles avec le bon fonctionnement et l'exploitation du port ;
- l'extension d'activités ou de constructions existantes sous réserve que l'extension n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### **III - Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I - Sont interdits :**

En secteurs 1 UP et 2 UP, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UP 1.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 bis du Code Civil.

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 l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvres dangereuses sur la voie principale.

### **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

#### **II - Assainissement**

##### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon avis des services compétents.

##### **Eaux pluviales**

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies dans le prolongement des constructions existantes ou dans un ordre différent peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture, de circulation ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur 1 UP, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m (neuf mètres).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

En secteur 2 UP, la hauteur maximale des constructions autorisées conformément à l'article UP 1, est fixée à 12 m (douze mètres).

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1 et 2 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

- **Clôtures**

Sauf dispositions réglementaires particulières, les clôtures doivent être constituées de grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m doublés de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné.

Les clôtures différentes ne sont pas admises.

### **En secteur 2UP :**

Les murs d'enceinte existants devront être conservés. Ils pourront être restaurés et aménagés en fonction des nécessités de service, d'accessibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE UP 12 - 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 n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les emplacements nécessaires au stationnement de véhicules devront être aménagés sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 300 mètres de celui devant recevoir ladite opération. Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, installation ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et convenablement entretenues.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

### **ARTICLE UP 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.