

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UP est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux sites et activités portuaires de la commune (port Bloc, port Médoc), à l'exception de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux qui dispose d'un règlement propre, ainsi qu'aux équipements et installations liés à la fréquentation de la plage de la « Chambrette ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION I

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

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UP 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt si elles ne satisfont pas aux conditions émises aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. de l'article UP 2 ci-après.
- 1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UP 2.

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.8. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à la fonction portuaire, au service des Phares et Balises et à la régie des passages d'eau.

2.2. Les constructions destinées au commerce (notamment restaurants) et à **l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires et touristiques.

2.3. Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises sous condition dans la zone.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations autorisées sous condition à l'alinéa 2.1. ci-dessus et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

Pour les installations classées relevant de la directive européenne SEVESO (seuils hauts et bas), seules sont autorisées l'extension des installations existantes et la création d'installations nécessaires à l'activité des entreprises déjà présentes dans la zone, dans le respect des conditions définies ci-dessus. Les créations *ex nihilo* sont interdites.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone et les différents secteurs, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UP 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 6 mètres** par rapport à l'**alignement** actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles devront être implantées **par rapport aux limites séparatives**, quelles qu'elles soient, **en ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **9 mètres**.

Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de **11 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité

autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

11.2.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
---	---

<p>Autres constructions</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
------------------------------------	--

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UP 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

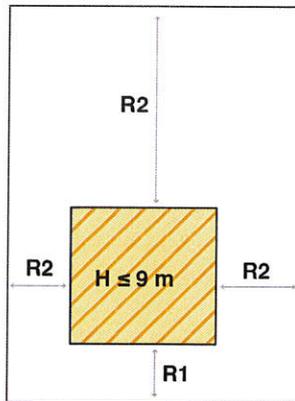
ZONE UP

-  Construction principale
-  Installations légères
-  Bâtiment existant

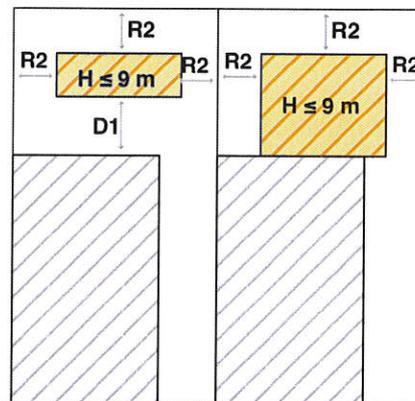
R1 : 6 m minimum
R2 : 3 m minimum
D1 : $R \geq 1/2 H \geq 3$ m
H : hauteur à l'égout du toit

Nota : la RN 1215 s'arrête avant la zone UP de Port Bloc (les reculs ne s'appliquent donc pas).

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

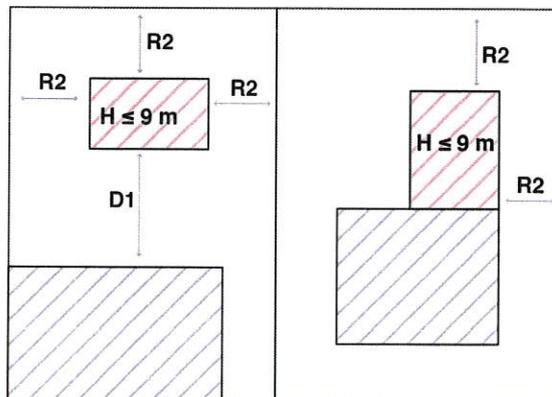


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

