DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE Up

Zone qui correspond aux emprises portuaires du port de plaisance de Toga dont l'essentiel des terrains fait partie du domaine public maritime (D.P.M). Cette zone a pour vocation l'accueil d'implantations qui participent à l'équipement et à l'animation du port.

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

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations des sols parmi les suivantes :

- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente liée à l'occupation ou l'utilisation du sol autorisée.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions et les aires rattachés aux activités nautiques.
- Les aires de stationnement.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
En l'absence de réseau, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des plages d'implantation des bâtiments figurant au document graphique d'aménagement.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

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

Sans objet.

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne devra jamais être inférieure à 4 mètres. Tout élément architectural (arc, pergola, auvent...) peut être considéré comme créant une liaison permettant ainsi l'implantation de deux constructions à une distance moindre.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle.
Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.
Les bâtiments doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des plages d'implantation des bâtiments figurant au document graphique.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.
La hauteur des constructions au-dessus du sol est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit. Elle est indiquée au document graphique pour chaque plage d'implantation des bâtiments.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Toitures :
Les toitures versants sont interdites sur les bâtiments en R+1 dont la couverture devra obligatoirement être réalisée en toiture terrasse.
Les toitures à dominante deux pentes de 30 à 35% seront réalisées avec des matériaux ni rond, ni rouge. Les corniches en génoise, les solins d'aluminium et la zinguerie apparente sont interdits.
Les toitures terrasses devront soit être revêtues à l'aide de matériaux d'une teinte se rapprochant le plus possible des roches avoisinantes, soit être végétalisées. Les terrasses accessibles ne devront comporter aucun élément susceptible de constituer un écran opaque et permanent en dépassement de la hauteur maximale autorisée des constructions. Seuls sont tolérés les protections amovibles tels que claustras, parasols, dais de toile.
Les éléments techniques prenant place au-dessus du dernier plancher haut seront intégrés à la toiture en cas de couverture traditionnelle, soit placés en retrait minimum de 2 mètres du nu des façades dans le cas de toiture terrasse et d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètres.

Enseignes :
Les enseignes commerciales devront faire l'objet d'un agrément du Service Maritime (phares et balises) en raison des réglementations de signalisation. Elles devront être implantées aux emplacements prévus à cet effet par la Commune. Les enseignes ne feront pas saillies par rapport aux volumes architecturaux.
Dans tous les cas, les projets d'enseignes seront soumis à l'avis de l'architecte Conseil du Département et devront respecter la réglementation en vigueur (lois 217 du 12/ 04/ 43 et 79-1950du 29/12/79).

Terrasses au sol :
Les terrasses au sol couvertes devront respecter les mêmes règles que celles définies pour les toits terrasses accessibles.

Eléments rapportés :
Les éléments d'extraction, de ventilation mécanique ou de climatisation devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier. En aucun cas, il ne sera admis de tels équipements directement en façade ou en toiture sans habillage.

Fermetures :
L'utilisation de matériaux autres que le bois traité ou peint, le fer protégé de la corrosion, l'aluminium et le P.V.C sont interdits.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'emprise du secteur à plan de masse.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

12.1 Constructions neuves et extensions

Il est imposé :

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de l'hôtel, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher et au minimum 1 place pour deux chambres.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'ensemble portuaire, 1 place de stationnement pour 3 places de bateaux. Les places de bateaux gérées par la collectivité publique ne sont pas à prendre en compte pour l'évaluation du nombre de places dues par l'aménageur du port.

12.2 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toutes occupations du sol devront être traitées en espaces verts.
Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Sans objet.

13.2 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.