

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### **PRESENTATION DE LA ZONE**

**La zone UA** correspond au centre de Pointe-à-Pitre. Elle couvre, autour de la place de la Victoire, la vieille ville et s'étend jusqu'au centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville.

Outre sa fonction d'habitat, **la zone UA** est le centre administratif, commercial et d'affaires de la ville. Elle concentre les activités tertiaires de la ville et accueille les principaux bâtiments publics (Hôtel de Ville, Sous-préfecture,...), les sièges principaux des banques, des entreprises commerciales à vocation départementale,...

La structure urbaine est caractérisée par un parcellaire très découpé et de petite dimension. Il convient de renforcer l'homogénéité des volumes par des constructions à l'alignement et en mitoyenneté dont une constance d'épannelage est souhaitable (les hauteurs ne dépassant pas quatre niveaux, sauf dans le nouveau centre où la limite maximum est fixée à dix niveaux et pour le front de mer de la rue St John Perse côté Darse au boulevard de Chanzy ainsi qu'une partie du Bd Hanne où la hauteur maximale est fixée à cinq niveaux.

Centre-ville de la ville et de l'agglomération, le renforcement souhaitable de ses dynamiques urbaines passe également par la valorisation de la qualité architecturale du domaine bâti (création de passages sous arcades, maintien des éléments forts de l'architecture traditionnelle,...), ainsi que l'organisation du centre ancien dont l'accès pluriel doit être recherché par des liaisons douces et des cheminements piétonniers. Les liaisons tant typologiques que structurelles entre l'ancien et le nouveau centre devront être renforcées.

**La zone UA** proprement dite comprend les quatre grandes rues commerçantes (rues Henri IV, Schoelcher, Frébault et Nozières) et les rues adjacentes (rues Delgrès, Boisneuf, Peynier, Sadi-Carnot, Barbès, Lamartine, Abbé Grégoire,...), la zone commerciale des quais et le centre d'affaires.

#### **La zone UA comprend trois secteurs :**

- **Le secteur UAa** couvre la partie Est où les dynamiques économiques sont moins fortes qu'en zone UA malgré une densité de population qui demeure importante. Ce sont les rues Général Ruiller, Bébien, République, Cdt Mortenol, François Arago.

Il convient de développer les activités et l'animation commerciale de ce secteur, tout en améliorant la qualité du domaine bâti et les normes de confort des logements.

- **Le secteur UAb** concerne le centre administratif, culturel, commercial et d'affaires de Pointe-à-Pitre.

- **Le secteur UAc** concerne le secteur destiné à recevoir le nouveau quartier projeté sur le domaine portuaire en interface du centre ancien et du quartier de Bergevin.

Dans la vieille ville, une liste des constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée permet la préservation du domaine bâti de qualité. De plus, une zone à caractère pittoresque a été approuvée par arrêté préfectoral n° 11 AD/1/5 daté du 10 juin 1976 afin de préserver l'unité architecturale de ce vieux centre.

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Dispositions générales**

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UA 2 notamment :

- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les campings, caravanes et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

#### **1.2 – Dispositions particulières en dehors des secteurs UAa, UAb et UAc.**

Les immeubles ayant moins de 60% de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits, à l'exception des immeubles destinés aux équipements publics et aux activités de services.

#### **1.3 – Dispositions particulières au secteur UAa**

1.3.1 - Les immeubles qui n'ont pas au minimum 50 % de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits. Cette disposition ne concerne pas les immeubles de services ou d'équipements publics dès lors qu'ils intègrent sur leur unité foncière une capacité de stationnement suffisante à leur fonctionnement.

1.3.2 - Les dépôts et les stockages de toutes natures d'une supérieure à 80 m<sup>2</sup> sont interdits ainsi que ceux non liés directement à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble.

1.3.3 - Sauf pour le secteur UAb et en dehors des dispositions particulières prévues pour le secteur UAa, les dépôts et entrepôts de toutes natures, aussi bien en rez-de-chaussée qu'aux étages des immeubles sont strictement interdits.

Toutefois, les dépôts directement liés à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble sont autorisés, uniquement en rez-de-chaussée et à condition de ne pas avoir d'accès direct à la façade sur rue et de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Rappels**

2.1.1 - Sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque ainsi que dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés, l'instruction de tout projet se substituant à une construction ou installation ancienne est conditionnée par le dépôt préalable d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L et R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2-1 - Dans ces périmètres, les projets sont de plus soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

### **2.2. Dispositions générales**

**2.2.1 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb les constructions et utilisations à usage :**

2.2.1.1 - d'habitation;

2.2.1.2 - de commerce (ainsi que les dépôts qui leur sont liés);

2.2.1.3 - de bureaux;

2.2.1.4 - d'artisanat;

2.2.1.5 - d'équipement collectif;

2.2.1.6 - de parking.

**2.2.2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

2.2.2.1 - Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.2.2 - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant

2.2.2.3 - Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places

2.2.2.4 - Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant

2.2.2.5 - Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .

### **2.3 - Dispositions particulières au secteur UAa**

Un accès direct en façade d'une largeur maximale de 6 mètres peut être autorisé en rez-de-chaussée pour les dépôts directement liés à une activité ou à un commerce existant dans l'immeuble sous réserve de dispositions particulières pour soigner l'aspect extérieur de la façade.

## **2.4 - Dispositions particulières au secteur UAb, à l'exception des sous-secteurs UAb1, UAb2 et UAb3, les constructions :**

2.4.1 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.4.2 - Pour le sous-secteur UAb1:

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces, services, dépôts, hôtels et habitations.

2.4.3 - Pour le sous-secteur UAb2 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces (dont une seule grande surface inférieure à 1.000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher), services, dépôts, silo à voitures et les logements indispensables au gardiennage.

2.4.4 - Pour le sous-secteur UAb3 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces de détail, services, dépôts, hôtels et habitations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

3.1-1 - La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1, aménagé sur un fonds voisin, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant les livraisons, puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voirie publique est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

Les sorties de véhicules doivent impérativement pouvoir s'effectuer en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimale de quatre mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble "unité foncière - circulation générale".

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

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.

4.6 - Les divers dispositifs doivent permettre un raccordement aux réseaux à venir; un délai de deux ans maximum est admis entre la mise en service du réseau et le raccordement de l'installation ou de la construction à ce réseau.

4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

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

5.1 - Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, et s'il présente une largeur de façade sur rue au moins égale à 6 mètres.

5.1-1 - Toutefois, pour les unités foncières existant avant la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., la superficie et la largeur de façade minimales pour que le terrain soit constructible sont ramenées respectivement à 40 m<sup>2</sup> et à 4 mètres.

5.1-2 - Les unités foncières d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> créées par rattachement de parcelles plus petites postérieurement à la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., sont constructibles si elles présentent une largeur de façade sur rue d'au moins 4 mètres et une superficie minimale de 40 m<sup>2</sup>.

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

### **6.1 - Dispositions Générales**

6.1.1 - L'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire.

6.1.1-1- Le retrait de la façade du rez de chaussée peut être autorisé dans le but de permettre la création d'un passage piéton sous galerie couverte.

6.1.1-2 - Toutefois, pour les constructions existantes qui ne serait pas implantées à l'alignement ou dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique serait souhaitée (cf.liste en annexe), des adaptations à la règle 6.1 pourront être autorisées.

6.1.2 - Les balcons et saillies ne comportant ni Surface de Plancher ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article UA 11.

### **6.2 - Dispositions particulières**

#### **Pour le secteur UAa**

6.2.1 - L'implantation à l'alignement reste la règle; toutefois, une marge de recul pourra être autorisée sur un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres à la condition que la façade ne rejoigne pas les pignons voisins à plus de 80% de leur profondeur.

6.2.2 - Les bâtiments sont alors implantés parallèlement à l'alignement des constructions voisines.

#### **Pour le secteur UAb**

6.2.3 - L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait; ce retrait ne pourra excéder dix mètres sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier.

#### **Pour le secteur UAc**

6.2.4 - L'implantation des constructions et installations sont déterminés par les plans de référence (cf. Orientations d'aménagement du PLU n° 5).

Sur ce secteur, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de la limite effective du rivage, afin de permettre la libre circulation piétonnière. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées sur justifications techniques pour les constructions de faible importance liées à une activité maritime ou portuaire et élaborées pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public.

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

### **7.1 - Dispositions générales**

7.1.1 - Les constructions sont édifiées **obligatoirement en mitoyenneté** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Cette mitoyenneté latérale est autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle existe. Au-delà de ces 15 mètres, les règles de prospect édictées à l'article UA 7.2 s'appliquent.

7.1.2 - Si une servitude établie par un acte authentique intéresse la parcelle, la limite de cette servitude est considérée comme une limite séparative lorsqu'un prospect ne peut être observé.

7.1.3 - En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **7.2 - Dispositions particulières aux sous- secteurs UAb 1, 2 et 3 & UAc**

7.2.1 - Les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement. Il n'est pas fixé de profondeur maximum pour les constructions et installations nouvelles

En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **7.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur)**

7.3-1 - L'implantation en fond de parcelle est autorisée.

7.3-2 - Une adaptation à l'alinéa 7.2 pourra être autorisée pour le dernier niveau de la construction afin d'éviter son décrochement en façade arrière; la règle générale reste valable pour les autres niveaux de la construction.

7.3-3 - Si la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, un vide de cour ne respectant pas le prospect arrière pourra être autorisé afin de permettre un meilleur éclairage des constructions et d'éviter un trop grand mur aveugle en façade arrière. La profondeur d'un tel vide de cour (ou puits de jour) est au minimum de 3 mètres et sa largeur au moins égale à la distance entre deux constructions prévue à l'article UA 8.1 (8 mètres en cas de vue directe et quatre mètres dans les autres cas).

## **7.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière profonde et large (plus de 28 mètres de profondeur et de 15 mètres de large)**

7.4-1 - La réalisation de constructions est autorisée en 2ème rang ou bien en fond de parcelle. Elles devront respecter le prospect arrière et les distances entre constructions.

7.4-2 - Toutefois, la mitoyenneté en limite arrière pourra être autorisée; mais la construction aura alors une profondeur comprise entre 5 mètres minimum et 8 mètres maximum ainsi qu'une hauteur maximale de R+2+C.

7.4-3 - La mitoyenneté latérale de cette deuxième construction n'est pas souhaitable; toutefois, elle pourra être autorisée; la construction ne pourra alors avoir plus de quinze mètres de profondeur sauf dans le cas où la construction est implantée en mitoyenneté en fond de parcelle, où la profondeur est alors au minimum de 5 m et au maximum de 8 m, quelle que soit la distance aux limites latérales.

7.4-4 - Lorsqu'une construction est édifée en deuxième rang ou en fond de parcelle, un passage permettant l'accès des véhicules de secours et de défense incendie doit être prévu.

## **7.5 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle**

7.5-1 - La construction est permise sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'une des façades choisie par le pétitionnaire comme façade principale. Au-delà de ces quinze mètres, un vide de cour d'une taille minimale de 3 mètres par 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de la construction sur la deuxième façade et n'est pas sensé respecter le prospect arrière.

7.5-2 - Pour les unités foncières d'angle d'une grande profondeur (supérieure à 23 mètres quelle que soit la façade considérée comme façade principale), les constructions devront respecter les distances aux limites ainsi que les prospects arrière.

## 7.6 - Dispositions particulières dans le cas d'un rez-de-chaussée à usage commercial

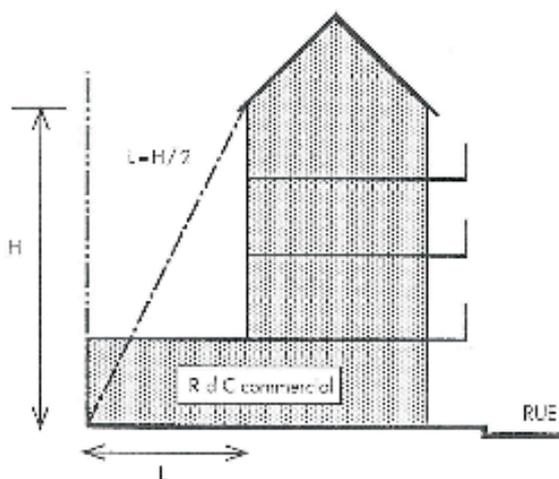
### Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb

7.6-1 - Les rez-de-chaussée à usage commercial peuvent couvrir la totalité de l'unité foncière sous réserve de ne pas dépasser le maximum des 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher par unité commerciale fixé à l'article UA 2.7.

Des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisant aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation devront être mis en place; des plantations ornementales et si possible une couche de terre végétale permettant des plantations devront être prévues sur la dalle de couverture de ce rez-de-chaussée lorsqu'elle existe. (cf. croquis UA 7.6).

### UA 7.6

Cas particulier : Rez de chaussée commercial



7.6-2 - La règle générale de prospect  $L=H/2$  s'applique aux niveaux autres que rez-de-chaussée **à compter du niveau bas** de ce dernier.

### Pour le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle.

## 7.7 - Dispositions particulières pour les constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) :

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **8.1 - Dispositions Générales**

8.1.1 - La distance horizontale mesurée entre deux bâtiments ou entre deux parties de bâtiments se faisant face doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des façades en vis-à-vis, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

8.1.1-1 - Cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions comportant des vues directes ou obliques au sens du Code Civil, et quatre mètres si l'une des deux au moins ne comporte pas de vue.

8.1.2 - Le passage prévu à l'article 7.4-4 est obligatoire en cas de construction de deuxième rang sans accès direct sur une voie satisfaisant aux normes fixées à l'article UA 3.

### **8.2 - Dispositions particulières au secteur UAb**

8.2.1 - Les règles définies ci-dessus s'appliquent, mais la distance entre deux constructions ou parties de construction ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments contigus ou d'équipements commerciaux dont la continuité est expressément souhaitée en rez-de-chaussée.

### **8.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière étroite et profonde (moins de 6 mètres de largeur de façade)**

La construction d'un deuxième immeuble en fond de parcelle n'est pas autorisée, faute d'un accès suffisant pour les véhicules de secours et de défense incendie.

### **8.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension (supérieure ou égale à 23m quelle que soit la façade sur rue considérée)**

Le surplus de terrain intérieur est constructible sous réserve de respecter les distances entre bâtiments ou parties de bâtiment prévues à l'article UA 8.1; toutefois la distance minimale prévue ne peut jamais être, dans ce cas, inférieure à 8 mètres.

Les constructions intérieures pourront être bâties en mitoyenneté en respectant le minimum et le maximum de profondeur prévus à l'article UA 7.5-2.

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

### **9.1 - Dispositions Générales**

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ou d'une unité foncière d'angle**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

### **9.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière comportant un rez-de-chaussée à usage uniquement commercial**

Une emprise maximale de 100% est admise dans la mesure où la construction respecte par ailleurs les autres dispositions du règlement.

### **9.4. Dispositions particulières pour le secteur UAb**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

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

### **I. Rappels**

10.1 - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.2 - Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

10.3 - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **II. Dispositions Générales**

10.4 - La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage.

10.5 - Afin d'améliorer l'insertion dans le paysage urbain, la hauteur minimale des constructions est fixée à R+1. Toutefois une hauteur différente pourra être prescrite pour des motifs architecturaux ou d'insertion dans un cadre urbain particulier.

### **III. Dispositions particulières**

10.6 - Le long de tous les quais, du boulevard de Chanzy (depuis les quais jusqu'à Mortenol), des rues de Provence et A.R. Boisneuf et de la place du Général Ruillier : la hauteur des constructions ne pourra en aucun cas être inférieure à R+2.

10.7 - Autour de la place de la Victoire à l'exception des parcelles concernées par l'article UA 10.10: la hauteur des constructions est obligatoirement égale à R+2+C.

10.8 - Cas des rues étroites (Campenon, Gosset) : la hauteur est limité à R+2+C.

10.9 - Cas des constructions de deuxième rang : la hauteur est limité à R+2+C.

10.10 - Pour les unités foncières proches du Collège Michelet (AL n° 302, 303, 315, 318, 320, 321) et de celles jouxtant les parcelles AL n° 252, 253, 255, 256, 355) : la hauteur maximale des constructions pourra être modulée en fonction de l'insertion dans le bâti.

10.11 - Cas des constructions comportant un parking en sous-sol : les hauteurs maximales des constructions, fixées à l'article UA 10, sont augmentées de 1 mètre.

10.12 - Le long des quais, de l'angle du boulevard Chanzy à l'extrémité donnant sur la Darse de la rue St-John Perse, la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 5 + C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

Toutefois l'inscription de tels gabarits de construction ne peut pas être de nature à porter atteinte à l'identité des façades du centre ancien existantes (cf Orientations d'aménagement n°1 « interface portuaire »).

Le long du boulevard Hanne, entre la rue d'Ennery et la rue du Commandant Mortenol, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

10.13 - Pour le secteur UAb à l'exception des sous-secteurs UAb1 et UAb3 : Il n'est pas fixé de hauteur.

10.14 - Pour le sous-secteur UAb1: les constructions ont une hauteur maximale de 21 mètres, mesurés du sol naturel au faîtage.

10.15 - Pour le sous-secteur UAb3: la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4, soit une hauteur maximale de 16 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.16 - Pour le sous-secteur UAc1: la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5, soit une hauteur maximale de 19 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.17 - Pour le sous-secteur UAc2:

la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

#### **IV - Hauteurs de références pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb**

<b>NIVEAU</b>	<b>HAUTEUR TOTALE</b>	<b>HAUTEUR DE REFERENCE A L'EGOUT DU TOIT</b>
<b>R</b>	<b>7 mètres</b>	<b>4 mètres</b>
<b>R+1</b>	<b>11 mètres</b>	<b>7 mètres</b>
<b>R+2</b>	<b>14 mètres</b>	<b>10 mètres</b>
<b>R+3</b>	<b>17 mètres</b>	<b>13 mètres</b>
<b>R+4</b>	<b>20 mètres</b>	<b>16 mètres</b>
<b>R+5</b>	<b>23 mètres</b>	<b>19 mètres</b>

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1 – Aspect architectural et caractère des lieux**

Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

#### **11.2 – Toitures**

11.2.1 - La pente des toitures est de 35° minimum (70%).

11.2.2 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15° (18 à 27%).

11.2.3 - La toiture des rez-de-chaussée à usage commercial pourra être en terrasse au delà des quinze mètres de profondeur définis à l'article UA 7.1.

11.2.4 - L'article UA 11.2 ne s'applique pas pour le terrasson des combles à la Mansart.

11.2.5 - La teinte des éléments de couverture doit être comprise dans une gamme de nuances s'étalant du brun à l'orangé.

#### **11.3 - Ouvertures en façade sur rue**

##### **11.3.1 - Dispositions générales**

11.3.1.1 - Les murs pignons sont interdits en façade sur rue.

11.3.1.2 - A l'exception des façades des rez-de-chaussée commerciaux, les ouvertures ont des proportions verticales, leur largeur ne pouvant être supérieure à la moitié de leur hauteur.

Les axes des ouvertures sont superposés aux axes des ouvertures et les parties pleines aux parties pleines (trumeaux sur trumeaux).

Les axes des ouvertures de vue ou d'accès aux différents étages doivent être super-posés afin de retrouver une verticalité marquée dans la perception des façades.

Les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

### **11.3.2 - Dispositions particulières**

11.3.2-1 - Les ouvertures des façades des rez-de-chaussée commerciaux doivent être de proportions verticales.

11.3.2-2 - La largeur des ouvertures destinées à un accès pour les véhicules automobiles pourra être différente de la norme fixée à l'article UA 11.4 .

## **11.4 - Ouvertures en façade arrière**

### **11.4-1 - Dispositions générales**

Les ouvertures sont de proportions verticales ou découpées en éléments ayant des proportions verticales.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

### **11.5-1 - Dispositions générales**

En façade sur rue, les ouvertures en toiture se font uniquement par des lucarnes.

11.5-1 - Les façades sur rue des lucarnes sont de proportions verticales. Il en est de même pour les baies qui les percent.

11.5-2 - La largeur cumulée des lucarnes est toujours inférieure à 40 % de la largeur totale de la façade qui les supporte.

11.5-3 - L'espace compris entre deux lucarnes n'est pas inférieur à la largeur de la plus grande des deux lucarnes voisines.

### **11.5-2 - Dispositions particulières**

Pour les façades ne donnant pas sur une rue, les ouvertures en toitures pourront être d'un type différent de la lucarne tout en respectant le style des ouvertures traditionnelles.

## **11.6 – Balcons et auvents**

11.6.1 - Les dimensions visibles depuis la rue des éléments en saillie ne doit pas être supérieure à 5 cm afin de respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.6.2 - Toutefois l'épaisseur visible des planchers des balcons pourra atteindre 10 cm.

11.6.3 - Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 à 150 cm maximum et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

11.6.4 - Les garde-corps peuvent être doublés de protections végétales vivantes à l'exclusion de tout autre dispositif.

11.6.5 - Les auvents de protection pour les piétons sont souhaitables dans tous les cas et vivement recommandés lorsqu'il n'y a pas de balcon au premier étage. Ils doivent avancer jusqu'à la limite de la chaussée existante ou projetée moins 50 cm. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

11.6.6 - Les balcons sont continus et obligatoires sur la totalité de la largeur des façades sur rue au premier étage afin de garantir la protection du piéton; toutefois, la discontinuité pourra être autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif assurant une protection équivalente.

Il est souhaitable de retrouver des balcons continus aux autres étages.

### **11.7 - Les clôtures**

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur surface verticale.

Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales.

### **11.8 – Enseignes de Publicité**

La publicité, les pré-enseignes et les enseignes sont régies par les dispositions de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et de ses décrets d'application. Si un Plan Local de Publicité est approuvé par la Ville, il s'applique en lieu et place de la loi susvisée ».

### **11.9 – Dispositifs de climatisation**

#### **11.9-1 - Dispositions générales**

L'accrochage en façade de dispositifs de climatisation constitue une modification de l'aspect extérieur de la construction au sens de l'article L 421.1 et nécessite l'obtention des autorisations réglementaires.

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...).

#### **11.9-2 - Dispositions particulières**

Les façades des constructions dont la conservation ou la reconstruction à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UA 11 ci-dessus.

### **11.10 – Dispositions spécifiques au secteur UAb**

Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect extérieur des constructions et installations, mais les façades réalisées le long du bd Frébault doivent être en harmonie et dégager une forme urbaine homogène, notamment vis à vis des constructions déjà réalisées.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

12.1 - Cet article concerne :

- \* Les constructions et installations nouvelles;
- \* Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher;
- \* Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.3-1 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manœuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

12.3-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

12.4 - **Constructions individuelles à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.

12.5 - **Constructions collectives à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Nette de logement entamée (exemple: un logement de 45 m<sup>2</sup> = 1 place, de 80 m<sup>2</sup> = 2 places, de 125 m<sup>2</sup> = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

**12.6 - *Etablissement commerciaux* :**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

**12.7 - *Bureaux* :**

- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.8 - *Restaurants* :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.9 - *Hôtels* :**

- 1 place par chambre.

**12.10 - *Etablissements d'enseignement* :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe;
- Pour les établissements universitaires et pour adultes, 1 place pour 4 élèves.

**12.11 - *Etablissements hospitaliers et cliniques* :**

- 1 place pour 2 lits.

**12.12 - *Salles de spectacles et de réunions* :**

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

**12.13 - *Stades et équipement sportifs* :**

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

12.14 - La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.15 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes du présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce, en application des articles L. 421-3 et L. 332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Dispositions particulières**

12.16 - Les constructions bordant les rues piétonnes ou les rues pour lesquelles le Conseil Municipal a pris une décision d'aménagement en rue piétonne sont dispensées de la création de surfaces de stationnement.

12.16-1 - La construction de garages est autorisée sous réserve que l'accès se fasse par d'autres voies que la rue piétonne.

12.17 - Dans le cas où le terrain permet la réalisation de parking en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé ne doit pas excéder 2,20 mètres de hauteur sous plafond et doit être muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligations de planter :

13.2-1 - L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative est interdit.  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2-2 - Les espaces libres sont plantés. Les garde-corps des balcons et terrasses peuvent être doublés par des protections végétales vivantes.

13.2-3 - Dans les lotissements, 10% au moins de la surface totale sont traités en espace planté collectif d'un seul tenant.

13.2-4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement.

13.2-5 - Lorsque le projet prévoit d'utiliser la totalité du rez-de-chaussée à usage de commerce et qu'il en résulte une terrasse visible des étages supérieurs, celle-ci devra être couverte d'une couche de terre végétale permettant des plantations d'ornement ou à défaut, recevoir des aménagements plantés.

13.3 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

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

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

#### **14.1 - Dispositions générales**

14.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.1.2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

#### **14.2 - Dispositions particulières au secteur UAa**

14.2-1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.2-2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1,3 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

#### **14.3 - Dispositions particulières au secteur UAb**

14.3-1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur UAb mais des maxima de Surfaces de Plancher constructibles par sous-secteur :

14.3.1-1 - Sous-secteur UAb1: 6.850 m<sup>2</sup>.

14.3.1-2 - sous-secteur UAb2 : 3.000 m<sup>2</sup>.

14.5-3 - Sous-secteur UAb3 : 9.000 m<sup>2</sup>.