

Révision du Plan d'Occupation des Sols

Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	5
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	5
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	6
Article 4 - EMBLEMES RESERVES	12
Article 5 – ESPACES BOISES CLASSES	12
Article 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU BRUIT	13
Article 7 - LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE	13
Article 8 - AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES	13
Article 9 - DISPOSITIONS DES SCHÉMAS ET DES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX	13
Article 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE	14
Article 11 – PREVENTION DES RISQUES MAJEURS	14
Article 12 - ADAPTATIONS MINEURES	15
Article 13 - CAS PARTICULIERS	15
Article 14 - OUVRAGES TECHNIQUES	15
Article 15 - BATIMENTS SINISTRES	16
Article 16 - RAPPEL DE PROCEDURE	16
Article 17 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES ARTICLES DU PLU	17

# Sommaire

<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre I - ZONE UA	20
Chapitre II - ZONE UB	32
Chapitre III - ZONE UC	41
Chapitre IV - ZONE UD	50
Chapitre V - ZONE UG	59
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b>	<b>69</b>
Chapitre I - ZONE UE	70
Chapitre II - ZONE UF	78
Chapitre III - ZONE UX	82
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>88</b>
Chapitre I - ZONE 1AU	89
Chapitre II - ZONE 2AU	102
Chapitre III - ZONE 3AU1	109
Chapitre IV - ZONE 3AU2	113
Chapitre V - ZONE 3AU3	115
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>116</b>
Chapitre I - ZONE A	117

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi en application des dispositions de la Loi d'Orientation Foncière du 31 décembre 1967, du Décret n° 70-1016 du 28 octobre 1970 relatifs aux plans d'occupation des sols, de la Loi du 16 juillet 1971 rendant applicable dans les départements d'outre-mer la Loi du 31 décembre 1967, des Lois n° 83-8 du 7 janvier 1983 et n° 83-663 du 22 juillet 1983, du Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, de la loi 85-30 du 9 janvier 1985, de la loi 87-565 du 22 juillet 1987, de la loi 91-662 du 13 juillet 1991, de la loi 92-3 du 4 janvier 1992, de la loi 93-24 du 8 janvier 1993, de la loi 93-122 du 29 janvier 1993, de la loi 94-112 du 9 février 1994, de la loi 95-115 du 4 février 1995, de la loi 96-1236 du 30 décembre 1996 et de la loi 2 000-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune des Abymes.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

**2.1** - Sauf prescription de dispositions plus contraignantes introduites par le présent règlement, les lois et réglementations en vigueur demeurent applicables.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions législatives et réglementaires:

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 121-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 ;
- Les articles R 150-1, R 150-2 et R 150-3 du Code de l'Urbanisme relatif à l'incidence climatique dans les départements d'outre-mer sur l'implantation et la forme des bâtiments à usage d'habitation ;
- Le décret 48-633 du 31 mars 1948 relatif au régime des eaux dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion ;
- La loi 91-662 d'aménagement national du territoire relative à l'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ;
- La loi 92-3 d'aménagement national du territoire relative à la protection des ressources en eau du 3 janvier 1992 ;
- La loi 92-125 d'orientation relative à l'administration territoriale et à l'intercommunalité du 6 février 1992 ;
- La loi 93-24 d'aménagement national du territoire relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- Le décret 95-408 et 95-409 du 18 avril 1995 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe sont applicables au territoire communal en complément du règlement de la zone considérée, conformément aux articles R-126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme.

En application de ces dispositions, un permis de construire sur des terrains comportant notamment des risques naturels, même classés en zone urbaine, peut être refusé.

**2.2** - S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées sur la liste et les plans joints au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en pièces annexes, affectant l'utilisation ou l'occupation des sols visées aux articles R 126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme.

**2.3** - Le présent règlement ne porte pas atteinte aux plans et cahiers des charges de lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme. Néanmoins, les dispositions des articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Traduction des orientations développées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines équipées, d'appellation «U»,
- Les zones à urbaniser , d'appellation «AU»,
- Les zones agricoles, d'appellation « A »,
- Les zones naturelles et forestières, d'appellation «N»,

délimitées sur les documents graphiques établis aux échelles du 1/5.000e et du 1/2.000e.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'applique qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et qui font l'objet de règles particulières complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

Le plan comporte aussi les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts (article L123-1, et R 123-1 & s du code de l'urbanisme). On y trouve aussi des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L 130-1 du code de l'urbanisme).

### LES ZONES URBAINES D'APPELLATION « U »

**Les zones urbaines U** recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones **U** peuvent avoir une destination spécifique.

Au nombre de neuf, elles sont distinguées par leur affectation principale:

■ **Six zones** ont une vocation urbaine. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les services publics et privés, les activités économiques complémentaires de l'habitat ainsi que les équipements dont la destination et l'importance confèrent à la zone une fonction urbaine hiérarchisée. Ce sont :

■ **les zones UA et UB** qui composent l'armature de l'agglomération principale, les deux premières remplissant une fonction centrale, la dernière une vocation résidentielle.

- **LA ZONE UA** porte sur :

- **les « pièces urbaines », composant l'agglomération principale** des Abymes et organisées autour du centre-bourg, lieu de convergence des flux d'animation de l'espace communal et lieu d'expression et de refondation des fonctions principales de centralité en termes d'équipements et de services au plan local et régional;
- **les « quartiers de ville »** issus des grands programmes d'aménagement urbain de Boisripaux et de Dothémare ayant favorisé l'extension de l'habitat, la constitution d'une plate-forme d'équipements collectifs , d'espaces publics et d'activités ;
- **les « îlots du Centre »** qui font l'objet de programmes opérationnels de restructuration et de renouvellement sous- tendus par la démarche de résorption de l'habitat insalubre multi-sites du bourg.

**La zone UA** comprend quatre secteurs **UAa, UAb, UAc, UAd** caractérisés par des densités et hauteurs différentes.

- **LA ZONE UB** couvre les parties urbanisées plus ou moins denses situées dans la périphérie rapprochée du centre (quartiers de Nérée, Bazin, Quatre Chemins). Dans ces secteurs, elle présente une trame urbaine spécifique qui résulte soit d'anciennes opérations de lotissement (Dothémare Sud) soit du processus de consolidation de l'habitat discontinu de Nérée et du quartier Général De Lacroix.

Elle couvre également les quartiers péri-urbains issus des mouvements d'urbanisation Nord en direction Pointe- d'Or et de Palais-Royal.

Le processus d'urbanisation, révélateur de l'évolution du mode d'habiter rural au mode urbain, génère une tendance de développement d'abord en conurbation, puis qui tend à se densifier. De par la mobilisation relativement faible d'une structure parcellaire de forme longitudinale par une occupation bâtie resserrée le long des voies, ces secteurs urbains présentent des potentiels de densification conditionnée par une remise à niveau fonctionnelle d'ensemble à partir des façades urbaines.

**La zone UB** comprend un secteur, le **secteur UBc** correspond aux programmes d'habitat de Bois-Joli.

- **les zones UC et UD** qui correspondent aux grands quartiers de l'agglomération du Sud-Ouest de la commune caractérisés par des constructions de forme collective et assurant des fonctions complémentaires dans la trame urbaine communale.

- **LA ZONE UC** a une vocation dominante d'habitat et correspond aux quartiers et aux ensembles urbains issus des programmes de formes collective et intermédiaire qui composent l'ossature de l'agglomération Ouest et Sud Ouest de la commune. Ces secteurs dont la structure résulte d'opérations d'urbanisme de grande portée (Grand Camp, Raizet, Anquetil, Baimbridge) présentent une trame composite d'immeubles collectifs et un épannelage moyen à R + 3, certains édifices marquant le paysage urbain par leur volume et leur dimension.

Les équipements collectifs et les services publics et privés d'accompagnement de l'habitat permettent le développement d'une « centralité locale » qu'il convient d'amplifier dans l'ambition d'une promotion de pôles d'appui assurant le relais fonctionnel du centre principal.

**La zone UC** comprend six secteurs :

- Le secteur **UCa** concerne les Quartiers au Raizet et des ensembles établis en prolongement Est du quartier de Anquetil
  - Le secteur **UCb** concerne une partie du quartier de Mortenol établi au contact de la ville de Pointe-à-Pitre qui influence sa dimension urbaine
  - Le secteur **UCc** concerne les grands ensembles du quartier Miquel, établis en mitoyenneté avec la ville de Pointe-à-Pitre, ainsi qu'un ensemble inscrit dans le quartier de Dugazon
  - Le secteur **UCr** correspond au quartier de l'Assainissement
  - Le secteur **UCs** concerne le complexe sportif du CREPS
  - Le secteur **UCt** concerne les tours Anquetil.
- **LA ZONE UD** a également une vocation dominante d'habitat rendue par un tissu bâti de forme individuelle ou intermédiaire qui complète l'ossature de l'agglomération Ouest. Une forme collective est observée dans certains secteurs.

**La zone UD** comprend trois secteurs **UDa et UDb** où les formes urbaines peuvent être plus ambitieuses que sur la zone UD en général, et un secteur **UDh** où le caractère résidentiel est affirmé à travers des formes d'habitat individuel intégrant les sites pentus de Baimbridge et de Pagès.

■ **les zones UG** qui concernent les pôles de vie des principales sections de la commune et les secteurs ruraux de développement.

- **LA zone UG** couvre les zones de vie agglomérées de principales sections et comprend des secteurs plus ou moins denses retenus comme pôles secondaires devant assurer le rôle de commandement vis-à-vis de leurs territoires respectifs dans les Grands – Fonds et dans la péri-urbanisation Nord de la commune.

Elle comprend des secteurs agglomérés concernés par les servitudes aéronautiques qui limitent les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- **la zone UG comporte deux secteurs :**

**Le secteur UGn** concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UG qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.

**Le secteur UGp** correspond aux parties urbaines denses pour lesquelles les orientations du PADD favorisent la fonction de pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine communale.

### ■ **Trois zones** à vocation plus spécifique :

Les zones urbaines **U** à vocation spécifique regroupent des équipements, installations et activités de dimension régionale.

- **la zone UE** portant sur les unités urbaines à vocation d'accueil d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine, qui structurent l'ensemble de l'agglomération des Abymes.

**La zone UE** comprend par ailleurs quatre secteurs :

- **Le secteur UEd** correspond au site de gestion et de traitement des ordures de la Gabarre devant accueillir les installations et les ouvrages programmés dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
  - **Le secteur UEe** concerne le site d'implantation des équipements d'enseignement secondaire de Baimbridge et de Jardin d'Essai.
  - **Le secteur UEn** identifie les espaces ayant un statut d'entrées de ville, d'entrée de quartier, ou de parcs publics.
  - **Le secteur UEs** concerne, sur le secteur de Mamiel, le site d'implantation d'équipements et de services de santé.
- **Zone UF** correspondant aux emprises et installations composant aujourd'hui la plate-forme aéroportuaire de « Pôle Caraïbe ».
  - **Zone UX** destinée à l'accueil d'activités économiques, secondaires et tertiaires, aujourd'hui intégrées dans les tissus urbains de l'agglomération des Abymes.

## LES ZONES A URBANISER D'APPELLATION « AU »

**Les zones à urbaniser AU** concernent les secteurs identifiés pour organiser à terme le développement urbain et pour mettre en oeuvre les principes de mixité et de diversité au même titre que les zones urbaines.

Elles visent à mettre en oeuvre les objectifs et les orientations de développement de l'urbanisation et du territoire arrêtés dans le P.A.D.D., à partir de projets d'aménagements conçus sur les principes de cohérence et d'intégration dans et en périphérie du centre principal et des pôles de vie.

**Les zones à urbaniser AU** portent également sur les parties d'agglomération dont l'occupation bâtie existante appelle des actions de restructuration et (ou) de renouvellement urbains. Elles peuvent avoir une destination particulière, dont une vocation d'accueil d'activités ou d'équipements.

**Les zones à urbaniser AU** concernent enfin des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements ou de réseaux suppose un aménagement ou une organisation d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement dans les conditions appréhendées dans le PADD et fixées par le règlement.

Les zones **AU** se distinguent comme suit :

- **Les zones 1AU** ont pour objet le développement et l'urbanisation à partir des pôles agglomérés constitués en zones U et portent sur une destination dominante d'habitat (**1AUh – 1AUp - 1AUpe – 1AUz**) ou d'activités (**1AUx**).

Elles concernent les secteurs de la périphérie du centre principal pour lesquels sont prévus des programmes de réhabilitation, de restructuration ou (et) d'amélioration du tissu bâti existant (**1AUr**).

Elles portent sur les périmètres concernés par les programmes de rénovation urbaine (**1AUru**).

**Les zones 1AU** portent les projets d'inscription d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération voire de la région, avec **les secteurs 1AUe** destinés à l'accueil d'équipements collectifs (lycée de Baimbridge, ...) et **1AU**s défini dans la perspective de l'inscription du futur centre hospitalier sur le quartier de Perrin..

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou du secteur.

- **Les zones 2AU** concernent les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux supposent une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation. Leur ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée, soit à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions fixées par le règlement en appui du plan d'aménagement.

Elles correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme secteurs porteurs de développement et comme « secteurs de projet » dont la destination générale retenue dans le PADD et le règlement visent à mettre en oeuvre les principes de mixité urbaine et de diversité.

Elles concernent les parties de l'agglomération Sud et Sud- Ouest qui doivent faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain (**2AUr**).

Elles comprennent également les territoires retenus pour la réalisation de programmes de grands équipements ou de services publics (**2AUe**) et les territoires inscrits dans les périmètres de zones d'aménagement concerté dont le plan et le règlement approuvés sont intégrés dans le plan local d'urbanisme (« Opération Boissard **3AU1** », « Parc d'activités et d'équipements de Dothémare « **3AU2** »).

- **Les zones 3AU** concernent les secteurs couverts par une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC), dont l'expression (pièces constitutives du dossier de réalisation de la ZAC) est précisée en annexe.

Elles se distinguent en deux zones :

- **La zone 3AU1** concerne les quartiers de la ZAC dite de Boissard dont le périmètre d'opération de restructuration urbaine intéresse les quartiers de La Croix – Morne Flory, Sonis, Lafont et Boissard.
- **La zone 3AU2** couvre un secteur à caractère économique qui correspond au périmètre de la ZAC dite « Pôle d'activités et d'équipements de Dothémare ».
- **La zone 3AU3** concerne le périmètre de la ZAC dite du Raizet.

#### LES ZONES AGRICOLES D'APPELLATION « A »

**Les zones agricoles A** correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et leur fonction d'équilibre du territoire et de production paysagère et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

**Les zones A** couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Elles se composent de plusieurs types de territoires qui se distinguent par les pratiques et les fonctions sociales et environnementales identifiées sur les territoires dans le diagnostic et confortés dans le cadre du PADD.

Conformément au décret du 24 juillet 2003, certaines de ces zones pourront s'ouvrir à des activités de complément liées à la seule exploitation de la terre en y permettant le développement de structures d'accueil touristique, à condition qu'elles soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrains qui en dépendent.

- **La zone A** concerne les ensembles fonciers du Nord et du Nord-Ouest de la commune dont l'organisation et la distribution des exploitations qui les composent résultent des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière.

Ce sont des espaces de grande valeur agronomique et à forte potentialité (rendement, productivité) économique, directement concernés par les objectifs de production, de diversification et de redynamisation au travers d'activités et de filières nouvelles et innovantes.

- **La zone A** regroupe des espaces agricoles péri - urbains caractérisés par des exploitations de petite dimension qu'il y a lieu de préserver du fait de leur structure foncière et de leur situation géographique en rupture avec les espaces agglomérés.

Elle comprend notamment les parties des sections rurales soumises aux servitudes aéroportuaires liées aux zones de bruit imposées par le trafic aérien.

- **La zone A** porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à s'éroder mais qui ont su se maintenir, préserver les acquis sociaux et patrimoniaux et forger une véritable identité de territoires dans les Grands Fonds.

## LES ZONES NATURELLES D'APPELLATION « N »

**Les zones naturelles N** sont des zones soumises à protection en raison de la valeur écologique, environnementale et paysagère, de la richesse et de la sensibilité des milieux et des écosystèmes. Certains secteurs sont retenus dans le PADD pour être aménagés et recevoir des activités ludiques, activités éco-touristiques axées sur la connaissance et la découverte des milieux.

**Les zones N** concernent plusieurs territoires

- **La zone 1N** couvre les grands ensembles naturels de l'Ouest de la commune, les zones humides (mangrove, forêt marécageuse) établies au contact du Grand Cul-de-Sac Marin.

**La zone 1N** comprend deux **secteurs 1Na et 1Nb** destinés à la promotion de ces milieux humides entre espaces ruraux et littoraux :

**Le secteur 1Na** accueille l'espace de Taonaba, espace de découverte et de sensibilisation aux milieux humides.

**Le secteur 1Nb**, est destiné à structurer dans une zone accueillant quelques constructions, les conditions éco-touristiques d'hébergement à proximité du site de Taonaba.

- **La zone 2N** qui correspond aux espaces naturels dont l'intérêt écologique a été scientifiquement reconnu et a fait l'objet d'inventaires floristiques et faunistiques à travers les ZNIEFF. Elles s'établissent sur les grands ensembles naturels de l'Est du territoire, sur la zone dite des « Grands Fonds » et concernent tout autant des massifs boisés que des formations ouvertes (prairies humides en fond de vallée,...) sur lesquelles l'intervention diffuse de l'homme à travers l'agriculture peut être encore sensible.
- **La zone 3N** qui concerne l'ensemble des petites entités naturelles dont l'intérêt écologique ou paysager est d'autant plus fort qu'elles s'inscrivent dans un environnement largement artificialisé (reliques boisées en sommets de mornes, entrées de ville...).
- **La zone 4N** qui porte sur l'ensemble des zones soumises à des risques naturels d'importance et se conforme aux préconisations du Plan de prévention aux Risques. Elle comprend notamment les principaux cours d'eau et leurs vallées basses soumises à des inondations récurrentes.

## ARTICLE 4 - EMBLEMES RESERVES

**4.1** - Les emplacements réservés figurent en annexe du présent règlement avec indication de leurs destination, superficie et bénéficiaire.

Chaque emplacement est indiqué par un numéro figurant également sur les documents graphiques.

**4.2** - Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan local d'urbanisme (Article R 123-1 du CU).

**4.3** - Les emplacements réservés destinés à l'implantation de voies d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au P.L.U.

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés tandis que leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au présent règlement, conformément à l'article R 123-11-d du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction (article L123-1 8°). Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

## ARTICLE 5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU, qui présentent un intérêt tel que la législation générale résultant du code forestier a paru insuffisante pour assurer leur préservation, sans compter que leur finalité est aussi de prévoir les boisements futurs. Les règles de protection des EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L.146-6 du code de l'urbanisme intéressant plus particulièrement les espaces boisés du littoral. Ce régime est aujourd'hui utilisé comme la règle d'inconstructibilité la plus draconienne.

Le champ d'application de la réglementation est large. L'article L.130-1 du code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parc, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Il peut donc s'agir d'espaces boisés urbains ou périurbains. Cette législation concerne aussi bien les espaces boisés à conserver ou à protéger, qu'à créer.

Utilisations du sol autorisées. Toutes les utilisations du sol qui risqueraient de porter atteinte au boisement sont interdites. Il en est ainsi des permis de construire, autorisation de lotir, installations classées, camping, clôtures, défrichements, etc. Par contre des autorisations de coupe ou d'abattage d'arbre peuvent être autorisées.

## ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU BRUIT

### **Bruit des transports terrestres** (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992)

Les nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs au bruit, issus notamment des articles 13 et 14 de la loi susvisée, ont été signés le 7 juin 1999.

Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergement à caractère touristique, édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis :

- à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur,
- à l'arrêté préfectoral du 99-426 portant classement des routes bruyantes situées sur le territoire de la commune des Abymes.

## ARTICLE 7 - LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE

Cette loi vise à améliorer ou à préserver la qualité de l'air par :

- des dispositions de surveillance, d'information,
- des mesures adaptées aux situations de crise,
- ainsi que des actions de planification visant à réduire les pollutions atmosphériques, notamment celles dues aux transports.

## ARTICLE 8 - AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES

### **Habitat**

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, complément de la loi du 13 mars 1990 garantissant un droit au logement pour tous, doit d'une part assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation (art.1<sup>er</sup> de la loi).

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) réalisé en septembre 2002 par le SIVU des communes de Pointe-à-Pitre, Abymes, Gosier et Baie-Mahault, le programme d'intervention fixe des orientations stratégiques pour la ville des Abymes.

## ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DES SCHÉMAS ET DES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

### **8.1 – Communauté d'agglomération**

La ville des Abymes forme, avec la ville de Pointe-à-Pitre, Cap Excellence, première communauté d'agglomération de Guadeloupe créée le 30 décembre 2008.

### **8.2 - Projets et schémas intercommunaux**

Le PLU, qui reste un document communal, doit tenir compte des projets développés dans le cadre supra-communal et régional.

Il devra être compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) valant SCOT et conforme aux dispositions précisées dans le chapitre SMVM.

## ARTICLE 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE

### 9.1 - Patrimoine enfoui : Sites archéologiques

Rappel de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Maire conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

En vertu du code du Patrimoine et notamment du livre V et son titre II, de la loi sur l'archéologie préventive 2001-44 modifiée le 1er août 2003, des décrets d'application 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet de Région, à travers la Direction des Affaires Culturelles (DAC), peut être saisi de tout document d'urbanisme si ce dernier entre dans les cas de figure prévus par l'article 4 des décrets d'application ou si le terrain d'assiette est compris dans un périmètre de zonage archéologique pris par arrêté préfectoral et transmis au maire. L'instruction du dossier peut aboutir à un arrêté de prescription archéologique si l'aménagement prévu, en raison de sa localisation, de sa nature ou de son importance, affecte ou est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

A noter, l'arrêté préfectoral n°2004.361 AD/1/4 en date du 23 mars 2004, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe.

Cet arrêté définit donc des zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application de l'article L522-5 du code du Patrimoine.

### 9.2 - Patrimoine urbain et architectural

Deux immeubles sont protégés au titre des monuments historiques sur la commune des Abymes. Il s'agit de l'habitation Mamiel (arrêté préfectoral n°2006.486 / PREF/DRAC/MH) et de la maison Petreluzzi (arrêté préfectoral n°2008.1370 / PREF/DRAC/MH).

Notons que les périmètres de protection de certains immeubles inscrits sur Pointe-à-Pitre concernent, à la marge le territoire abymien.

## ARTICLE 11 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels** approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il doit donc être annexé au PLU en application des articles L126-1 & R 123-22 du Code de l'Urbanisme par l'autorité responsable de la réalisation du PLU dans un délai maximum de trois mois suivant son approbation.

Ses dispositions priment sur toute autre considération. ¶Les PPRN définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.¶A l'intérieur de ces zones dites « d'aléa », les PPRN réglementent l'utilisation des sols, la façon de construire, l'usage et la gestion des zones à risques dans une approche globale du risque. Les réglementations s'appliquent tant aux futures constructions qu'aux constructions existantes dans le but de maîtriser et réduire leur vulnérabilité.

Le PPRN de la commune des Abymes a été approuvé; il est annexé au présent document.

## ARTICLE 12 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1, alinéa 16 du Code de l'Urbanisme).

Des adaptations peuvent également être envisagées lorsqu'il s'agit de constructions hors normes (pylônes, lieux de culte, équipements sportifs...).

Les dispositions de la Loi portant réforme de l'urbanisme (article 1er) reprises à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, ont défini le cadre général de ces possibilités :

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

S'agissant de travaux sur des bâtiments existants, il est précisé que "lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard".

Ces adaptations mineures ne devront pas aboutir à un changement du type d'urbanisation.

## ARTICLE 13 - CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximum des constructions) et 14 (Coefficient d'occupation du Sol – COS).

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics et d'infrastructures hospitalières.

## ARTICLE 14 - OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

## ARTICLE 15 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les réhabilitations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

## ARTICLE 16 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas cités dans l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
4. Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet.
5. Il est possible de protéger un élément du paysage sans pour autant figer le territoire en application de l'article L 123.1 7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**LE REGLEMENT** détermine l'affectation dominante de chaque zone et définit les dispositions relatives aux conditions et les possibilités maximales de l'occupation du sol. Il se compose de cinq titres dont le présent Titre I.

Il comprend trois sections, déclinés en 14 articles, définissant la nature de l'occupation des sols (articles 1 à 2), les conditions d'occupation des sols (articles 3 à 13) et les possibilités maximales d'occupation des sols (article 14). A travers leur contenu, les articles fixent les dispositions applicables aux terrains compris dans la zone et prévoit des dispositions particulières intéressant des secteurs de zone identifiés par une affectation spécifique ou par des conditions d'occupation du sol propres et repérés par un ou plusieurs indicatifs qui suivent le classement **U, AU, A, et N** de la zone.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les installations susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (dancing, salles de spectacles, cultes, autres activité de loisir, groupes frigorifiques, installation de lavage, carrosseries, menuiseries, et autres activités artisanales) ne seront autorisées que si toutes les précautions nécessaires (implantation, orientation, disposition des ouvertures, isolation acoustique,...) sont prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur. Pour les dancing, salle de spectacle et autres établissements diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, conformément au décret du 15 Décembre 1998, une étude d'impact acoustique sera réalisée, elle sera jointe à la demande de permis de construire. Pour les autres installations, une étude acoustique sera réalisée ou pourra également être prescrite par l'autorité compétente en cas de nécessité.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 ACCES ET VOIRIES**

### **Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Lutte contre l'incendie :**

Tout lotisseur ou promoteur devra intégrer dans son opération la défense incendie.

La sécurité incendie peut être assurée à la condition que les sapeurs pompiers puissent trouver à proximité de tout risque moyen au minimum 120m<sup>3</sup> d'eau utilisable en deux heures :

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou de bouches d'incendies de 100 millimètres normalisés, débitant au minimum 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles

**Eaux Usées :** Les dispositifs de traitement

Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100m pour les lagunes, 50m pour les dispositifs à boues activées, et 35 m pour les décanteurs digesteurs sera respectée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Ordures ménagères

#### *Dispositions générales*

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

#### *Dispositions particulières*

Les dispositions définies précédemment ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

### **Article 5 CARACTERISTIQUES ET FORME DES TERRAINS**

### **Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

C'est la distance entre la limite de propriété et la projection du toit au sol.

### **Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

### **Article 9 EMPRISE AU SOL**

Cette emprise est calculée à partir de la projection verticale de la construction (toiture y compris).

### **Article 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur maximale :**

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de chaque zone, est la différence d'altitude maximale admise entre le point de référence cité dans le règlement et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous les travaux d'adaptation du terrain lié au projet considéré. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés, de lotissements autorisés, et si les règlements particuliers qui les accompagnent le précisent, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels le niveau de remblai de parcelles ou le niveau du fil d'eau de la voie projetée.

#### **Dispositions concernant les constructions à caractère exceptionnel.**

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel telles que château d'eau, cheminées d'usine, silos, supports de transport d'énergie ou de télécommunication n'est pas limitée sauf par des servitudes particulières (aéronautiques, télécommunications, et autres ...).

### **Article 11 ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que pour tout programme groupé de constructions, un local poubelle adapté aux besoins devra obligatoirement être créé sur la parcelle.

### **Article 12 STATIONNEMENT**

### **Article 13 ESPACES LIBRES**

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Définition du coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : le C.O.S est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) constructible, et la surface du terrain d'assiette du projet (articles R 123-10, L 123-1-11 du code de l'urbanisme).

Le C.O.S des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité (pylônes E.D.F., transformateurs, châteaux d'eau...).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### PRESENTATION DE LA ZONE

**La zone UA** porte sur les îlots agglomérés denses qui composent le « Bourg-Centre ». Elle correspond au pôle urbain historique porteur des éléments d'identité donnés par l'évolution des fonctions urbaines (passage du bourg rural aux fonctions directionnelles commandant la plate forme de services décentralisée des pôles de vie des sections) et des modes d'habiter.

**La zone UA** bénéficie d'une démarche particulière portée par les orientations du PADD. Elle vise :

- à mieux positionner l'agglomération-centre dans ses échelles de référence communale à l'appui du projet de requalification de la « RN5 », des perspectives résultant de l'aménagement du pôle d'activités « La Providence », du programme coordonné de renouvellement des tissus urbains défavorisés ;
- à fonder une véritable centralité abymienne forte et équilibrée, expression d'une démarche identitaire : approfondissement des lieux de centralité autour d'une politique de l'habitat (restructuration, amélioration, renouvellement, accueil et résidentialité) axée sur la diversité sociale, poursuite des programmes d'équipements structurants constitués en pôles d'intérêt (culture, sports, services publics), redynamisation commerciale, requalification des espaces publics, des conditions de circulation et de stationnement.

**Le dispositif réglementaire** qui en résulte s'appuie sur les caractéristiques de la trame urbaine existante et intègre les principes énoncés par la « Loi SRU » : densification par le biais d'une formulation diversifiée des règles d'implantation des bâtiments, renouvellement urbain, recomposition de la ville sur elle-même privilégiant la qualité de l'espace public, renforcement de l'attractivité en termes de vocations (habitat, équipements) et des usages.

**La zone UA** est concernée par les risques d'inondation et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**La zone UA** se décline en quatre secteurs qui rendent compte de modes de développements différents et de dispositions réglementaires particulières :

- **le secteur UAa** regroupe les îlots organisés autour du marché et articulés entre l'église et la « RN5 » puis se prolongeant sur la voie principale jusqu'à Boisripeaux. L'ossature urbaine révèle une structure bâtie plus ou moins dense qui résulte d'occupations progressives du foncier à partir d'une trame d'origine rurale.  
La cohérence avec le centre historique est entretenue par les commerces et services de petite taille et les activités artisanales qui contribuent à l'étalement de l'animation urbaine autour du marché aux vivres et le long de l'axe principal.  
L'ordonnancement du quartier Général de Lacroix résultant d'une précédente opération de restructuration est plus régulier : implantation à l'alignement, structure d'îlots de faible épaisseur, hauteur limitée au rez-de-chaussée ou à R+1.
- **le secteur UAb** porte sur les façades urbaines Nord (Bazin) et Sud (Providence – Dothémare).  
La façade Sud est marquée par un alignement sommaire et par un ordre semi-continu ou discontinu rendu par la structure parcellaire et le système de desserte viaire perpendiculaire à l'axe principal.  
L'évolution de la construction sur le modèle de petits immeubles de ville et l'exercice en rez-de-chaussée d'activités de commerces, services et d'artisanat favorisent une trame urbaine à R+2 exprimant des potentialités d'extension en arrière de façade et s'intégrant progressivement dans le contexte du « bourg-centre ».

- La façade Nord s'identifie en secteur de renouvellement urbain. L'entrée de ville s'inscrit dans les orientations du PADD. Les principes d'organisation s'expriment au travers du dispositif réglementaire qui prévoit une marge de recul par rapport à l'axe de la RN5.
- **Le secteur UAc** porte sur les secteurs urbains et les îlots d'habitat collectif ou intermédiaire de Boisripeaux au Nord de l'agglomération Centre.

Le paysage urbain est composé d'immeubles collectifs à épannelage moyen (R+3) regroupés en îlots dont l'homogénéité est marquée par les modes d'implantation fixant le plus souvent un système à l'alignement ;

- formes urbaines et architecturales caractéristiques de l'habitat intermédiaire qui présente des signes d'adaptation à la forme individuelle en bande : jardins aménagés sur la marge de recul par rapport au domaine public, jardins privatifs en fond de parcelle
  - implantation en recul par rapport à la RN5 qui sert de référence à la requalification de l'entrée de ville Nord et aux propositions d'aménagement pour la façade opposée de Bazin/Marie Claire ;
  - espaces publics contenus par les tracés réguliers et maillés de la voirie principale et des rues secondaires.
- **Le secteur UAd** se compose de secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel dont la morphologie est rendue par les lotissements et les opérations groupées de constructions et participe à la composition urbaine de Boisripeaux et de Dothémare.

**Le secteur UAd** donne une trame souvent en ordre continu ou semi-continu (habitat en bande) maillée par une desserte secondaire régulière et soulignée par un dispositif d'alignement en association avec les formes plus denses du secteur **UAc**.

La marge de recul par rapport à la voie est également figée et détermine une forme d'alignement. La bande ainsi observée est mise en valeur par des jardins arborés ou d'agrément. La limite entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par des clôtures.

**Le secteur UAd** concerne des ensembles où la fonction d'habitat domine. Dans la perspective affichée par les orientations du PADD, les équipements et les services de proximité y sont admis de manière à améliorer la qualité du cadre de vie. Celle-ci passe également par l'amélioration de l'environnement de proximité.

## **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,
- 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, caravanages 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 installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2 - Dispositions particulières**

Sont par ailleurs interdites dans les secteurs UAb & UAd en zones de bruit A, B & C (cf Annexes – Servitudes aéroportuaires) les constructions à usage d'habitation collective, les programmes groupés de constructions à usage d'habitation, les opérations de lotissement.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **2.1. Rappels**

- 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.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **2.2. Dispositions générales**

**2.2.1 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone 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'équipement collectif et de services;
- 2.2.1.5 – d'animation et de loisirs ;
- 2.2.1.6 – de structures hôtelières.

## **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 - Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

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

2.2.2.3 - 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 .

2.2.2.4 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

## **2.3 - Dispositions particulières**

### **2.3.1 - Sont par ailleurs admises dans les secteurs UAb & UAd:**

2.3.1.1 - Les équipements de superstructures nécessaires aux activités aéronautiques.

2.3.1.2 - Les constructions à usage de logement nécessaires aux activités aéroportuaires.

### **2.3.2 - Sont admises dans le secteur UAb en zones de bruit A & B (cf Annexes – Servitudes aéroportuaires):**

Les opérations d'amélioration et d'extension mesurée (dans un maximum de 30%) ou de reconstruction de constructions existantes sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil.

### **2.3.3 - Sont admises dans le secteur UAb en zones de bruit C (cf Annexes – Servitudes aéroportuaires):**

Les opérations d'amélioration et d'extension mesurée ou de reconstruction de constructions existantes sous réserve qu'elles n'aboutissent pas à un accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement

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

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

#### **3.1 – Accès**

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- 3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 - Voirie**

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

#### **4.1 - Eau potable**

Un terrain est réputé desservi quand les réseaux s'inscrivent dans une périmètre de 100 m.  
Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Electricité**

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

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

#### **4.3 - Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

- 4.3.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3.1.2 - En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

- 4.3.2.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 4.3.2.2 - 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.

## **4.4 - Ordures ménagères**

### 4.4.1 – Dispositions générales

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

### 4.4.2 - Dispositions particulières

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup> et une largeur de façade sur rue de 3,5 mètres au moins.

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

### **6.1 - Dispositions Générales**

6.1.1 - Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les balcons et les auvents peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 0.50 mètre calculé à partir du bord extérieur de la chaussée. Au premier niveau, les balcons et les auvents sont installés sur toute la longueur de la façade.

6.1.2- Le rez-de-chaussée des bâtiments peut être marqué par un recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu dans la limite de 2.50 mètres.

6.1.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public peuvent s'implanter en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu sans limitation de distance.

6.1.4 - Une implantation autre peut être observée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot;
- Lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observé;
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une implantation en retrait de l'alignement;

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

6.2.1 - L'implantation à l'alignement, ou à la limite qui en tient lieu, reste la règle; toutefois, une marge de recul pourra être autorisée qui ne pourra excéder cinq mètres sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier.

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

### **6.3 - Dispositions particulières au secteur UAc**

6.3.1 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3.2 - Pour des raisons architecturales ou urbanistiques, l'implantation des constructions peut être imposée à la limite de l'alignement ou à la ligne qui en tient lieu ou dans le prolongement des bâtiments existants.

6.3.3 - Les balcons et les saillies de toiture peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 1.50 mètre.

6.3.4 - Les rez-de-chaussée d'immeubles peuvent être marqués par un recul par rapport à l'alignement dans la limite de 2.50 mètres.

6.3.5 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement observée ou dans le prolongement des constructions existantes par rapport à la RN5 ;

6.3.6 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 14 (voie de contournement de la ZAC de Boisripeaux).

### **6.4 - Dispositions particulières au secteur UAd**

6.4.1 - L'implantation à l'alignement, ou à la limite qui en tient lieu, reste la règle; toutefois, une marge de recul pourra être autorisée qui ne pourra excéder cinq mètres sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier.

6.4.2 - Pour des raisons architecturales ou urbanistiques, l'implantation des constructions peut être imposée à la limite de l'alignement ou à la ligne qui en tient lieu ou dans le prolongement des bâtiments existants.

6.4.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la limite d'emprise de la RN5 (déviation), et à 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 14 (« voie de contournement de la ZAC de Boisripeaux »).

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

### **7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

#### **7.1.1 – Dispositions générales**

7.1.1.1 - Une implantation en ordre semi-continu ou discontinu peut être admise dans les cas ci-après énoncés, si la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Sur la marge de reculement les balcons et les saillies non fermées ainsi que les escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite de 1.50 mètre.

L'implantation en ordre semi-continu ou discontinu est admise dans les cas suivants :

7.1.1.1.1 - Pour les construction à usage d'équipement collectif ou de service public.

7.1.1.1.2 - Lorsque la largeur de façade sur voie ou sur l'emprise publique du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la distance entre le bâtiment et la limite séparative doit être marquée au rez-de-chaussée par une clôture édifiée dans la continuité de la façade ou par un dispositif de fermeture matérialisant l'entrée du passage permettant d'accéder au fond de la parcelle.

7.1.1.1.3 - Lorsque l'opération concerne la totalité d'un îlot.

7.1.1.1.4 - Lorsque ce mode d'implantation constitue une caractéristique dominante dans un îlot.

7.1.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

## **7.1.2 – Dispositions particulières aux secteurs UAa, UAb et UAc**

7.1.2.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.2.2 - Une implantation en ordre semi-continu ou discontinu peut être admise si la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.1.2.3 - Sur la marge ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre.

## **7.1.3 – Dispositions particulières au secteur UAd**

7.1.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.3.2 - Une implantation en ordre semi-continu ou discontinu peut être admise si la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.1.3.3 - Dans les tissus bâtis existants, lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à 1,90 mètre.

7.1.3.4 - Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur les limites séparatives aboutissant aux voies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

## **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

7.2.1 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.2.2 - Les extensions de bâtiment et les constructions annexes inscrites sur la limite de fond de parcelle sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

7.2.3 - Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage autre que l'habitation ou l'hébergement, l'implantation sur la limite séparative de fond de parcelle est admise. Dans ce cas, la distance indiquée à l'alinéa 7.2.1 ci-dessus du présent paragraphe s'applique pour les autres niveaux du bâtiment.

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

8.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

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

Néant.

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

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - 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.

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

10.1.3 - 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.

### **10.2 - Dispositions générales**

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R + 2, et ne peut excéder 10 mètres.

Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

10.2.2 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres compté à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

10.2.3 - 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, notamment pour les équipements publics.

10.2.4 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2.5 - Une hauteur supérieure à celle indiquée dans les alinéas 1 et 2 ci-dessus est admise :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif et de service public ;
- pour les constructions à édifier sur la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin ne doit pas excéder 4 mètres, exception faite d'une affectation à un usage d'équipement collectif ou de service public ;
- pour les bâtiments et installations hors normes.

10.2.6 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.3 - Dispositions particulières aux secteurs UAa & UAd**

10.3.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.

10.3.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 10 mètres.

### **10.4 - Dispositions particulières aux secteurs UAa**

10.4.1 - Dans le cas de programmes groupés de constructions, les bâtiments peuvent comporter trois niveaux au maximum et ne peuvent excéder 10 mètres.

### **10.5 - Dispositions particulières au secteur UAc**

10.5.1 - La hauteur des constructions peut être égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'alignement à tout point de l'alignement opposé.

10.5.2 - La hauteur des constructions peut être alignée sur la hauteur des bâtiments existants proches.

10.5.3 - Lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions générales figurant ci-dessus les règles de hauteur sont fixées comme suit :

10.5.3.1- La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3 et ne peut excéder 12 mètres.

10.5.3.2 - Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage de commerce ou de service, la hauteur de ce niveau peut être fixé à 4 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale est portée à 13 mètres.

10.5.3.3 - Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

10.5.3.4 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large.

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

### **11.1 - Dispositions Générales**

11.1.1 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.2 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.4 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.5 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 Les façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

#### **11.2.2 Les Toitures**

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les versants peuvent avoir plusieurs pentes avec une pente comprise entre (20)° et 45°.

Dans le cas où la construction comporte des galeries, la pente de celles-ci est au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en forme courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus

### 11.2.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

### I. Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

### II. Nombre de places de stationnement

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

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.6 - **Établissements commerciaux et Bureaux**:

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-œuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.7 – **Artisanat** :

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

12.8 – **Hôtels & Restaurants** :

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.9 - **Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### 12.10 - **Salles de spectacles et de réunions :**

Une place pour quatre places de spectateurs.

### 12.11 - **Stades et équipement sportifs :**

Une place pour 5 places de spectateurs.

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

12.13 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

## **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 arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.

13.2.3 - Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.2.4 - Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

13.3 - Pour toute demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable à la division, 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**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UA3 à UA13.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

**La zone UB** est caractéristique des abords immédiats du centre. Il s'agit d'une zone urbaine à densité variable, en grande partie contiguë à la zone UA. Elle comprend les quartiers de Nérée, Bazin et Quatre Chemins et les quartiers péri-urbains issus des mouvements d'urbanisation Nord en direction Pointe- d'Or et de Palais-Royal.

Le processus d'urbanisation, révélateur de l'évolution du mode d'habiter rural au mode urbain, génère une tendance de développement en conurbation, puis de densification. La structure parcellaire de forme longitudinale et les modes d'occupation et d'implantation en arrière-plan du linéaire bâti d'origine jouxtant les voies publiques de desserte accompagnant cette évolution, influencent un mode d'implantation du bâti.

La trame bâtie qui en résulte est de forme individuelle et se singularise par :

- une hauteur limitée au simple rez-de-chaussée ou à R+1 ;
- des conditions à l'implantation par rapport aux voies qui déterminent un alignement sommaire, les cas de recul s'inscrivant dans une bande de profondeur variable ;
- un mode d'implantation sur les limites séparatives latérales dû à la structure foncière faite de parcelles de faible à très faible largeur.

La densité de population résidente plaide pour l'inscription de structures de commerces et de services de proximité.

**La zone UB** est concernée par les risques d'inondation, le Plan de Prévention des Risques Naturels et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**La zone UB** comprend un secteur, le **secteur UBc** correspond aux programmes d'habitat de Bois-Joli.

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

### **ARTICLE UB 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 UB 2 notamment. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les activités industrielles non admises à l'alinéa 2.2.1.4 de l'article UB 2 du présent règlement,
- 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 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 ou à déclaration ;
- les installations de camping caravanes et dépôts de caravanes ;
- les stockages de toutes sortes ouvrant sur la façade si la largeur de ceux-ci dépasse 6 mètres et si la superficie excède 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2 - Dispositions particulières**

Sont par ailleurs interdites dans les zones de bruit A, B & C (cf Annexes – Servitudes aéroportuaires) les constructions à usage d'habitation collective, les programmes groupés de constructions à usage d'habitation, les opérations de lotissement.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **2.1 - Rappels**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

## **2.2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après**

2.2.1- Les constructions à usage :

2.2.1.1 - d'habitation ;

2.2.1.2 - hôtelier;

2.2.1.3 - d'équipement collectif;

2.2.1.4 - de commerce, d'artisanat ou d'industrie non classés sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3-1 ci-après;

2.2.1.5 - de bureaux et de services;

2.2.1.6 - d'entrepôts, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3 ci-après

2.2.2 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

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

2.3-1 - Les installations non classées si elles ne sont pas susceptibles, du fait de leur activité, de créer des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussières, bruits, fumées, odeurs...).

2.3-2 - Les extensions des installations visées à l'article UB2 suivant, -notamment de stations services- ne seront autorisées que s'il en résulte une diminution significative des nuisances.

2.3-3 - Une station-service peut être autorisée si elle est située hors de l'emprise publique et liée à une installation de stockage de véhicules automobiles d'une capacité égale à au moins 150 mètres.

2.3-4. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places (cf **Art UB13** du présent règlement).

2.3-5. 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.

\*

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

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

#### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **4.1 - Eau potable**

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

### **4.2 - Electricité**

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

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

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

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

4.3.2.2 - 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.

### **4.4 - Ordures ménagères**

#### **4.4.1 – Dispositions générales**

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

#### **4.4.2 - Dispositions particulières**

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Néant

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, soit dans le prolongement des constructions existantes.

6.1.2 - Si une marge de recul est autorisée, elle sera au minimum de 3 mètres et au maximum de 10 mètres, à la condition que la façade rejoigne le pignon voisin à 80% au maximum de sa profondeur.

6.1.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe de la RN 5 et de la RD 102 .

6.1.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et des canaux, des rebords de pentes abruptes et des pieds de talus. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

6.1.5 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites des cheminements réservés aux piétons.

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

### **7.1. – Dispositions générales**

7.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.2 - Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1.90 mètre.

### **7.2 - Dispositions particulières**

7.2.1 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

7.2.2 - Sur la limite de fond de parcelle, les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.70 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

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

Néant

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - 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.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Dispositions générales**

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 7 mètres.

Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

10.2.2 - Dans le cas de programmes groupés de constructions, les bâtiments peuvent comporter trois niveaux au maximum et ne peuvent excéder 10 mètres.

10.2.3 - Les hauteurs des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ne sont pas définies.

### **10.3 - Dispositions particulières au secteur UBc**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions Générales**

11.1.1 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.2 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.4 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.5 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Les façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

### 11.2.2 - Les toitures

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les versants peuvent avoir plusieurs pentes avec une pente comprise entre 20° et 45°.

Dans le cas où la construction comporte des galeries, la pente de celles-ci est au moins égale à 10°.

Les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public peuvent présenter des toitures conçues en terrasse ou avec un profil courbe.

**En secteur UBc**, les toitures peuvent être conçues en forme courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus

### 11.2.3- Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **I. Dispositions générales**

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

## II. Dispositions particulières

12.5 - Dans les secteurs UBc, le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public dans les conditions définies dans le plan de stationnement ou par le dispositif qui en tient lieu.

## III. Nombre de places de stationnement

### 12.6 - **Constructions individuelles à usage d'habitation :**

2 places par logement.

### 12.7 - **Constructions collectives à usage d'habitation :**

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

### 12.8 - **Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

### 12.9 – **Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

### 12.10 – **Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.11 - **Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### 12.12 - **Etablissements hospitaliers et cliniques :**

Une place pour 2 lits.

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

12.14 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Les espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation 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 arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.

13.2.3 - Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.2.4 - Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

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

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

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UB3 à UB13.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

**La zone UC** porte sur les secteurs urbains de conception et de morphologie particulières qui caractérisent les parties denses des agglomérations Sud et Sud Ouest de la commune.

Elle se compose de secteurs dont l'organisation et le parti architectural résultent des opérations de grande portée (Grand Camp, Anquetil, Baimbridge, Dugazon, etc...) réalisées à partir des années 1960 et qui se prolonge avec la démarche de « quartier de ville » incluant le renouvellement urbain.

Le paysage urbain est composite :

- trame d'immeubles collectifs généralement à R+3 ;
- espaces publics contenus par des tracés très réguliers et maillés de la voirie et par des modes d'implantation des bâtiments souvent homogènes ;
- formes urbaines et architecturales présentant des signes d'adaptation d'une architecture contemporaine au contexte social et urbain de la commune;
- forme individuelle de l'habitat complétant l'ossature.

**La zone UC** rend compte d'un niveau d'équipements et de services d'échelle de quartier ou d'agglomération qui détermine une « centralité locale » au niveau des lieux de vie et d'animation.

**La zone UC** est partiellement concernée par les risques d'inondation et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**La zone UC** comprend des secteurs relevant d'une démarche d'ensemble de requalification et de renouvellement urbains :

- réhabilitation d'immeubles collectifs prenant notamment en compte le rapport à la vulnérabilité sismique ;
- traitement des façades ;
- requalification des équipements, des emprises collectives et de la trame verte, et valorisation de la contrainte hydraulique dans l'aménagement urbain ;
- refondation des lieux de centralité, revivification des activités de commerces et de services,
- requalification des espaces collectifs pour plus de cohésion sociale.

**La zone UC** comprend six secteurs

- Le secteur **UCa** concerne les Quartiers au Raizet et des ensembles établis en prolongement Est du quartier de Anquetil
- Le secteur **UCb** concerne une partie du quartier de Mortenol établi au contact de la ville de Pointe-à-Pitre qui influence sa dimension urbaine
- Le secteur **UCc** concerne les grands ensembles du quartier Miquel, établis en mitoyenneté avec la ville de Pointe-à-Pitre, ainsi qu'un ensemble inscrit dans le quartier de Dugazon
- Le secteur **UCr** correspond au quartier de l'Assainissement qui présente une structure bâtie constituée d'îlots de faible profondeur et marquée par un système d'alignements sur rue représentatif du tissu urbain traditionnel des bourgs ou souligné par une large recul par rapport à la chaussée.
- Le secteur **UCr** concerne aussi les terrains Cayol sur lesquels le développement spontané de constructions a donné lieu à une opération de restructuration ambitieuse du quartier souffrant d'insuffisances et de dysfonctionnements
- Le secteur **UCs** concerne le complexe sportif du CREPS
- Le secteur **UCt** concerne les tours Anquetil dont les caractéristiques typologiques imposent de les distinguer réglementairement.

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

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et les utilisations du sol qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article UC 2.

1.1 - Sont notamment interdits :

1.1.1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

1.1.2 - les installations de camping et de caravaning ;

1.1.3 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1.1.4 - les affouillements ou exhaussements du sol, suivis ou non de construction, sauf impératifs techniques à justifier ;

1.1.5 - Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES**

#### **2.1 - Rappels**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

#### **2.2 - Dispositions générales**

##### **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après**

2.2.1- Les constructions à usage :

2.2.1.1 - d'habitation ;

2.2.1.2 - hôtelier;

2.2.1.3 - d'équipement collectif;

2.2.1.4 - de commerce, d'artisanat ou d'industrie non classés dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;

2.2.1.5 - de bureaux et de services;

2.2.1.6 - d'entrepôts, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3 ci-après

2.2.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.

2.2.3 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

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

Les infrastructures sportives et les constructions qui s'y rapportent (hébergement, restauration, établissements scolaires, centres de formation, habitation, stade, etc, ...).

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

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

### **3.1 – Accès**

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- 3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **4.1 - Eau potable**

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

### **4.2 - Electricité**

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

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

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

### **4.3.2. Eaux pluviales**

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

4.3.2.2 - 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.

### **4.4 - Ordures ménagères**

#### 4.4.1 – Dispositions générales

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

#### 4.4.2 - Dispositions particulières

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Il n'est pas fixé de taille minimale des parcelles. Toutefois en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette disposition s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation.

6.1.2 - L'implantation des constructions à la limite de l'alignement ou à la ligne qui en tient lieu ou dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des raisons architecturales et ou urbanistiques.

6.1.3 - Les balcons et les saillies de toiture peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 1.50 mètre.

6.1.4 - Les rez-de-chaussée d'immeubles peuvent être marqués par un recul par rapport à l'alignement dans la limite de 2.50 mètres.

#### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1 - Les balcons et les saillies de toiture peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 1.50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la berge du canal du Raizet.

6.2.2 - Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance supérieure ou égale à :
  - 15 mètres de la limite d'emprise de la « RN5 » et de la RD de Baimbridge – Dugazon ;
  - 10 mètres de la limite de la voie de Baimbridge entre la « RN5 » et le rond point de Dugazon et de la limite de la route communale de Baimbridge – Chauvel ;
- à l'alignement ou dans le prolongement des bâtiments existants par rapport à la RD 125 dans la zone UC de Grand Camp.

### **6.3. Dispositions particulières au secteur UCr**

6.3.1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, ou dans le prolongement des bâtiments existants.

6.3.2 - Une marge de reculement peut être admise

- lorsque le projet de construction concerne tout ou partie d'un îlot
- lorsque la marge observée est destinée à l'aménagement d'aires de stationnement ou d'espaces verts ou d'espaces collectifs ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement.

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

#### **7.1. Dispositions générales**

7.1.3- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.4 - Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.1.5 - Sur la marge ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre.

#### **7.2. Dispositions particulières au secteur UCr**

7.2.1- Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publique ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

7.2.2 - Sur la limite de fond de parcelle, les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1 - La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.3 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

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

Néant

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - 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.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Hauteurs admises**

#### **10.2.1 - Dispositions générales**

10.2.1.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur indiquée ci-dessus peuvent être adaptée pour tenir compte de la déclivité du terrain par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

10.2.1.2 - Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage de commerce ou de service, la hauteur de ce niveau peut être fixée à 4 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale est portée à 13 mètres dans la zone UC.

10.2.1.3 - Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

10.2.1.4 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large.

#### **10.2.2 - Dispositions particulières**

10.2.2.1 - **Dans le secteur UCa**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de cinq niveaux, soit R+4, et ne peut excéder 15 mètres.

10.2.2.2 - **Dans le secteur UCb**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de sept niveaux, soit R+6, et ne peut excéder 21 mètres.

10.2.2.3 - **Dans le secteur UCc**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de neuf niveaux, soit R+8, et ne peut excéder 27 mètres.

10.2.2.4 - **Dans le secteur UCr**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de cinq niveaux, soit R+4, et ne peut excéder 15 mètres.

Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage de commerce ou de service, la hauteur de ce niveau peut être fixée à 4 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale est portée à 16 mètres dans le secteur UCr.

10.2.2.5 - **Dans le secteur UCs**, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois, la hauteur des constructions pourra être supérieure pour des équipements ou bâtiments spécifiques.

10.2.2.6 - **Dans le secteur UCt**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de seize niveaux, soit R+15.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions Générales**

11.1.1 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.2 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.4 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.5 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Les façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

#### **11.2.2- Les Toitures**

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les versants peuvent avoir plusieurs pentes avec une pente comprise entre 20° et 45°.

Dans le cas où la construction comporte des galeries, la pente de celles-ci est au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en forme courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus.

#### **11.2.3- Les clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **I. Dispositions générales**

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

### **II. Nombre de places de stationnement**

12.6 - **Constructions à usage d'habitation :**

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.7 - **Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.8 – **Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

12.9 – **Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.10 - **Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

Une place pour quatre places de spectateurs.

## **12.12 - Stades et équipement sportifs :**

### **12.12.1 - Dispositions générales**

Une place pour 5 places de spectateurs.

### **12.12.2 - Dispositions particulières au secteur UCs**

Dans le secteur UCs, les stationnements seront adaptés aux besoins.

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

12.14 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Les espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter**

13.21 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.22 - Les espaces libres sur rue doivent être plantés.

13.23 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.24 - Dans chaque unité foncière, les espaces libres (parkings ou aires de jeux) sont plantés.

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

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

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC3 à UC13.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

**La zone UD** comprend les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel. La morphologie est rendue par les lotissements et les opérations groupées de constructions qui ont abouti à la création de quartiers d'habitat individuel présentant des signes d'adaptation de l'architecture traditionnelle et des modes d'occupation du parcellaire. La forme urbaine se compose également de petits immeubles collectifs du type des « Alizés » dans le quartier du Raizet ou dans le quartier de Chauvel.

**La zone UD** présente une trame souvent en ordre continu ou semi-continu, maillée par une desserte secondaire régulière et soulignée par un dispositif d'alignement en association avec les formes plus denses.

La marge de recul par rapport à la voie est également figée et détermine une ligne d'alignement. La bande ainsi observée est mise en valeur par des jardins arborés. La limite entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par des clôtures.

**La zone UD** remplit une fonction dominante d'habitat. Dans la perspective affichée par les orientations du PADD, les équipements et les services de proximité sont admis de manière à améliorer la qualité du cadre de vie. Celle-ci passe également par l'amélioration de l'environnement de proximité.

**La zone UD** est partiellement concernée par les risques d'inondation et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**La zone UD** intègre des secteurs d'habitat aux morphologies particulières :

- **Le secteur UDa** concerne certains secteurs des quartiers du Raizet et de Dugazon où la hauteur des constructions à usage d'habitation de forme collective est autorisée jusqu'à cinq niveaux, soit R+4, sans excéder 15 mètres ;
- **Le secteur UDb** concerne le quartier de Chauvel où la hauteur des constructions à usage d'habitation de forme collective est autorisée jusqu'à six niveaux, soit R+5, sans excéder 18 mètres.

**La zone UD** comprend un secteur **UDh** où le caractère résidentiel est affirmé à travers des formes individuelles de l'habitat qui rendent compte d'une intégration harmonieuse dans les sites pentus de Baimbridge et de Pagès et d'une adaptation des éléments de l'architecture traditionnelle selon un mode d'implantation en discontinu, voire en diffus. Il convient de préserver ces caractéristiques, notamment, par une densité relativement basse.

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

### **ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdites, les constructions et les utilisations du sol qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2.

1.1 - Sont notamment interdits :

1.1.1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

1.1.2 - les installations de camping et de caravanning ;

1.1.3 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1.1.4 - les affouillements ou exhaussements du sol, suivis ou non de construction, sauf impératifs techniques à justifier ;

1.1.5 - Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

#### **2.1 - Rappels**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

#### **2.2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après**

2.2.1- Les constructions à usage :

2.2.1.1 - d'habitation ;

2.2.1.2 - hôtelier;

2.2.1.3 - d'équipement collectif;

2.2.1.4 - de commerce, d'artisanat ou d'industrie non classés dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;

2.2.1.5 - de bureaux et de services;

2.2.2 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

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

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

#### **3.1 – Accès**

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- 3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 - Voirie**

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

#### **4.1 - Eau potable**

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

#### **4.2 - Electricité**

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

#### **4.3 - Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

- 4.3.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3.1.2 - En l'absence ou dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

- 4.3.2.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 4.3.2.2 - 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.

## **4.4 - Ordures ménagères**

### 4.4.1 – Dispositions générales

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

### 4.4.2 - Dispositions particulières

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Néant

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, soit dans le prolongement des constructions existantes, soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de domanialité.

6.2 - L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existants peut être imposé pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

6.3 - Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation peut être subordonnée à la résolution des problèmes de visibilité pour les véhicules.

6.4 - Dans le secteur **UDh**, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°9 et à 8 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou modifiées.

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

### **7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

#### **7.1.1 – Dispositions générales**

7.1.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives est supérieure ou égale à 3 mètres.

7.1.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

#### **7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UDh**

Dans le secteur **UDh**, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies. La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

## **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

7.2.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieure ou égale à 3 mètres.

7.2.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

7.2.3 – Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 - La distance indiquée ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

8.3 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

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

Néant

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - 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.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Dispositions générales**

10.2.3 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 7 mètres.

Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

10.2.4 - Dans le cas de programmes groupés de constructions, les bâtiments peuvent comporter trois niveaux au maximum et ne peuvent excéder 10 mètres.

10.2.5 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 10 mètres.

### **10.3 - Dispositions particulières au secteur UDa**

Dans la zone UD du quartier de Raizet, la hauteur des constructions à usage d'habitation de forme collective ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

### **10.4 - Dispositions particulières au secteur UDb**

Dans la zone UDb du quartier de Chauvel, la hauteur des constructions à usage d'habitation de forme collective ne peut comporter plus de six niveaux, soit R+5, et ne peut excéder 18 mètres.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.2 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.4 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.5 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Les façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

#### **11.2.2 - Les toitures**

Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.

Les toitures peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasses.

Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un profil courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus pour les programmes groupés de constructions, pour les constructions à usage d'habitation de forme collective ou intermédiaire et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### 11.2.4 - Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### I. Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

#### II. Nombre de places de stationnement

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

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

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

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.7 - **Établissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.8 – **Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

### 12.9 – **Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### 12.11 - **Salles de spectacles et de réunions :**

Une place pour quatre places de spectateurs.

### 12.12 - **Stades et équipement sportifs :**

Le nombre de place préconisé est à moduler en fonction de la capacité de l'établissement publique.

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

12.14 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Les espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2.2 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.2.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

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

13.2.5 – Pour les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10% de la superficie est réservée à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

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

### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **§ 1 - Dispositions générales**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UD3 à UD 13.

#### **§ 2 - Dispositions particulières : secteurs UDh**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

### **PRESENTATION DE LA ZONE**

**Les zones UG** sont affectées principalement à l'habitat, aux services et activités nécessaires à cette urbanisation.

**Les zones UG** sont des zones urbaines qui correspondent aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en liaison avec la demande exprimée par l'évolution démographique et avec l'attrait inhérent au mode d'habitat hors agglomérations urbaines.

**Les zones UG** se caractérisent par une densité relativement faible qui augmente sensiblement pour constituer des petits pôles d'intérêt, ces noyaux s'organisant en village et présentant une ossature urbaine proche de la zone péri-urbaine des agglomérations principales Centre et Sud-Ouest. Ils disposent d'un niveau d'équipements collectifs et de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.

La structure parcellaire hétérogène est très découpée. Elle favorise généralement une urbanisation linéaire le long du réseau viaire secondaire. Le processus d'urbanisation gagne progressivement l'intérieur des terres à l'appui de voies tertiaires de désenclavement de propriétés.

Aussi, les modes d'implantation des constructions et les formes bâties sont diversifiés :

- implantation sur un alignement sommaire par rapport aux voies dans les parties denses ;
- implantation en ordre semi-continu ou discontinu selon la trame foncière ;
- habitat plus ou moins groupé, en bande, diffus ou dispersé en fonction des pentes et du modelé des lieux ;
- modes d'occupation parcellaire et de consommation de l'espace intégrant les éléments de la trame rurale d'origine.

**Les zones UG** sont concernées par les risques d'inondation et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**Les zones UG** comprennent deux secteurs.

- **Le secteur UGp** correspond aux parties urbaines denses pour lesquelles les orientations du PADD privilégient la fonction de pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine communale.
- **Le secteur UGn** concerne les secteurs ruraux de développement établis au contact de secteurs naturels d'intérêt pour leurs valeurs écologiques ou paysagères. Le dimensionnement de ces secteurs est restreint et la densité permise y est faible.

Le **secteur UGn** concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UG qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.

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

### **ARTICLE UG 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 UG 2 notamment. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 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 dépôts et décharges
- les stockages de toutes sortes ouvrant sur la façade si la largeur de ceux-ci dépasse 6 mètres et si la superficie excède 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2 - Dispositions particulières liées au PEB**

Sont par ailleurs interdites dans les zones de bruit A, B & C (cf Annexes – Servitudes aéroportuaires) les constructions à usage d'habitation collective, les programmes groupés de constructions à usage d'habitation, les opérations de lotissement.

#### **1.3 - Dispositions particulières au secteur UGn**

1.3.1 - Sont interdites toutes les constructions à usage autre que celui d'habitation individuelle.

1.3.2 - Sont notamment interdits les programmes de constructions groupées.

### **ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **2.1 - Rappels**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

2.1.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## 2.2 - Dispositions générales

### 2.2.1- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol à usage :

2.2.1.1 - d'habitation ;

2.2.1.2 – hôtelier, touristique, para-touristique ;

2.2.1.3 - d'équipement collectif ;

2.2.1.4 - de commerce, d'artisanat ou d'industrie non classés sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3-1 ci-après ;

2.2.1.5 - de bureaux et de services ;

2.2.1.6 – d'animation et de loisirs ;

2.2.1.7 - d'entrepôts, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3 ci-après

2.2.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.

2.2.3 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2.4 - Les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programmes de constructions groupées.

## 2.3 – Dispositions particulières

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

2.3-1 - Les installations non classées si elles ne sont pas susceptibles, du fait de leur activité, de créer des nuisances inadmissibles pour le voisinage (poussières, bruits, fumées, odeurs...).

2.3-2 - Les extensions des installations visées à l'article UG2 suivant, -notamment de stations services- ne seront autorisées que s'il en résulte une diminution significative des nuisances.

2.3-3. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places (cf **Art UG13** du présent règlement).

2.3-4. 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.

## 2.4 – Dispositions particulières au secteur UGn

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation individuelle.

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

### ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Electricité

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

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

#### 4.3 - Assainissement

##### 4.3.1. Eaux usées

4.3.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Il en va de même pour les lotissements.

4.3.1.2 - En l'absence ou dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

##### 4.3.2. Eaux pluviales

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

4.3.2.2 - 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.

## **4.4 - Ordures ménagères**

### **4.4.1 – Dispositions générales**

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

### **4.4.2 - Dispositions particulières**

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Il n'est pas fixé de taille minimale des parcelles. Toutefois en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, soit dans le prolongement des constructions existantes, soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de domanialité.

6.2 - L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

6.3 - Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation peut être subordonnée à la résolution des problèmes de visibilité pour les véhicules.

6.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines, des rebords de pente abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

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

### **7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

#### **7.1.1 – Dispositions générales**

7.1.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait avec un minimum de 3,00 m dès lors que le linéaire sur voie de la parcelle où est implantée cette construction est strictement supérieur à 10 mètres.

Toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative dès lors que la parcelle sur laquelle elle est implantée présente un linéaire sur voirie inférieur ou égal 10 mètres.

7.1.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 1.90 mètre.

## **7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UGp**

7.1.2.1 - Les dispositions figurant dans les alinéas 7.1.1.1. et 7.1.1.2 du présent § s'appliquent dans le secteur UGp.

7.1.2.2 - Dans les tissus bâtis existants, lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance indiquée à l'alinéa 1.1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à 0,90 mètre pour les façades aveugles et à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

## **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

### **7.2.1 – Dispositions générales**

7.2.1.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point des façades de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieure ou égale à 3 mètres.

7.2.1.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

### **7.2.2 – Dispositions particulières au secteur UGp**

7.2.2.1 - Les dispositions figurant dans l'alinéa 7.2.1. du présent paragraphe s'appliquent dans le secteur UGp.

7.2.2.2 - Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

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

Néant

## **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - 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.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres.

### **10.3. – Dispositions particulières au secteur UGn**

10.3.1 - La hauteur des constructions est fixée à 3 mètres.

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 6 mètres.

10.3.2 – Les combles peuvent être rendus habitables.

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions Générales**

11.1.1 - 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.

11.1.2 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.3 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.4 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.5 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.6 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Les façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

### 11.2.2 - Les toitures

Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.

Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.

Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un profil courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### 11.2.4- Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.80 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **I. Dispositions générales**

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

### **II. Nombre de places de stationnement**

12.6 - **Constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement.

12.7 - **Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

#### 12.8 – **Artisanat** :

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

#### 12.9 – **Hôtels & Restaurants** :

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

12.12 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 - Les espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation 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 arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.

13.2.3 - Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.2.4 - Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

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

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

### **ARTICLE UG 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 lorsque la construction est reliée à un réseau collectif d'assainissement eaux usées et à 0.20 dans le cas contraire.

#### **14.2 - Dispositions particulières**

Dans les secteurs UG soumis aux servitudes aéronautiques (cf Annexes – 5G Servitudes), les opérations de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes sont permises dès lors que la surface hors œuvre nette supplémentaire ne dépasse pas 30% de la SHON d'origine.

#### **14.3. – Dispositions particulières au secteur UGp**

14.3.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

14.3.2 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50 pour les constructions à usage, en tout ou partie, de commerces ou de services et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### **14.4. – Dispositions particulières au secteur UGn**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.15.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

**La zone UE** est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services publics ou privés localisés principalement dans l'agglomération Sud et Sud Ouest et dont la dimension régionale ou l'échelle d'agglomération leur confère un rôle structurant dans la trame urbaine de la ville.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation :

- immeubles de grande hauteur représentatifs de l'urbanisme des années 1960-80 ;
- marge de recul conséquent par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
- parti architectural en rupture avec le bâti traditionnel ;
- espaces libres aménagés et plantés.

**La zone UE** comprend également des espaces collectifs qui participent à la trame verte de l'agglomération tout en accueillant des équipements structurants.

**La zone UE** est partiellement concernée par les risques d'inondation et par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes 5D).

**La zone UE** comprend par ailleurs quatre secteurs :

- **Le secteur UEd** correspond au site de gestion et de traitement des ordures de la Gabarre devant accueillir les installations et les ouvrages programmés dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
- **Le secteur UEe** concerne le site d'implantation des équipements d'enseignement secondaire de Baimbridge et du Jardin d'Essai.
- **Le secteur UEn** identifie les espaces ayant un statut d'entrée de ville, d'entrée de quartier, ou de parc public.
- **Le secteur UEs** concerne, sur le secteur de Mamiel, le site d'implantation d'équipements et de services de santé.

Certains de ces espaces sont identifiés par un classement en secteur **UEn** et ont un statut d'entrée de ville ou de quartier ou de parcs publics.

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

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- 1.1.1 Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier
- 1.1.2 Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- 1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UE2.
- 1.1.4. Les activités industrielles.
- 1.1.5. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, sauf si elles sont liées à la nature ou la destination des équipements et des services.
- 1.1.6. Les activités artisanales incompatibles avec les vocations définies dans l'article UE2 et celles susceptibles d'entraîner pour le voisinage des nuisances ou des inconvénients et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.1.7 Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.1.8 Sous réserve des dispositions de l'article UE2, toute autre utilisation ou occupation du sol est interdite.

#### 1.2. Dispositions particulières au secteur UEd

- 1.2.1 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UEd 2 sont interdites, notamment les constructions et installations destinées à l'habitat temporaire ou permanent.
- 1.2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 2.1. Rappel

- 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir uniquement dans les cas prévus par les articles L.421-3 et R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.4 - 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.
- 2.1.5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

#### 2.2 - Dispositions générales

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol à usage :**

- 2.2.1 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé.
- 2.2.2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement liées à la nature ou à la destination des équipements et des services.

2.2.3 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés avec la vocation de la zone.

2.2.4 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone

### **2.3. Dispositions particulières au secteur UEd**

2.3.1 - Les constructions, installations, ouvrages à caractère techniques compatibles avec la vocation du secteur.

2.3.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

2.3.3 - Les installations classées.

2.3.4 - Les installations et travaux divers

### **2.4. Dispositions particulières au secteur UEn**

2.4.1 - Les constructions et installations à usage d'animation et de loisirs.

2.4.2 - Les constructions, installations, ouvrages à caractère technique compatibles avec la vocation du secteur.

2.4.3 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

\*

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

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

#### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **4.1 - Eau potable**

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

### **4.2 - Electricité**

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

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

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

4.3.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Il en va de même pour les lotissements.

4.3.1.2 - En l'absence ou dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

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

4.3.2.2 - 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.

### **4.4 - Ordures ménagères**

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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

6.2 - L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

6.3 - Dans les secteurs **UEd** et **UEn** les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de voies publiques.

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

### **7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

#### **7.1.1 – Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **7.1.2 – Dispositions particulières**

Les dispositions définies à l'alinéa 7.1.1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions déjà implantées sur les limites séparatives et pour lesquelles sont prévus des travaux de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction.

### **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

7.2.1.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieure ou égale à 3 mètres.

7.2.2.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

Néant

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition de la hauteur**

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

### **10.2 - Dispositions générales, à l'exception des secteurs UEn et UEs**

10.2.1 - Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les hauteurs des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne sont pas définies.

10.2.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres.

### **10.3 - Dispositions particulières**

#### **10.3.1 - Dispositions particulières au secteur UEn**

Pour le secteur **UEn**, la hauteur est limitée à 1 niveau et ne dépasse pas 5 mètres.

Toutefois, sur 30 à 50 % de la surface des constructions, une hauteur sur deux niveaux (R+1) et limitée à 7 mètres, est permise.

#### **10.3.2 - Dispositions particulières au secteur UEs**

Pour le secteur **UEs**, la hauteur est limitée à 2 niveaux et ne dépasse pas 7 mètres.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1 - Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intégreront.

Les projets seront soumis à l'agrément préalable de l'urbaniste-conseil de la ville qui pourra s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.

11.2 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.3 - Les constructions et installations sur rez-de-chaussée transparent (dites sur pilotis) sont interdites.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **12.1 - Dispositions générales**

12.1.1 - Cet article concerne

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des installations et constructions.

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

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles, et une superficie de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.1.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.1.3.1 - 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.

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

## **12.2 - Nombre de places de stationnement**

12.2.1. **Constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement.

12.2.2. **Etablissements commerciaux et bureaux** : outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.2.3. **Activités de services divers** : outre le stationnement des véhicules lourds, 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette.

12.2.4 - **Etablissements d'enseignement** :

- Pour le 1<sup>er</sup> 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.

12.2.5 - **Etablissements hospitaliers et cliniques** :

- 1 place pour 2 lits.

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

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

12.2.7 - **Stades et équipement sportifs** :

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

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

12.2.9 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Les espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter**

Les espaces libres sont plantés sur 60 % minimum de leur surface.

13.2.1 - Aucun arbre existant ne devra être abattu en dehors de l'aire de construction, à moins qu'il ne soit situé à moins d'un mètre de la limite de cette aire ou s'il est considéré comme gênant. Dans ce cas, son abattage devra être autorisé expressément par l'arrêté du permis de construire ou l'accusé de réception de la déclaration préalable.

Les arbres morts ou abattus par nécessité doivent être immédiatement remplacés nombre par nombre, de préférence par des sujets de même espèce.

13.2.2 - Les parties non construites ne peuvent rester en friche ; les parties inesthétiques des édifices ou des aménagements, doivent être dissimulées aux regards par des plantations appropriées et

suffisamment denses. Il en est ainsi notamment de tous les équipements utilitaires, des annexes et des garages, implantés dans les espaces libres.

13.2.3 - Le pétitionnaire sera tenu de présenter en même temps que le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable, le programme de plantations et d'équipements des terrains non bâtis.

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

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

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

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

#### **14.2 – Dispositions particulières au secteur UEn**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

#### **14.3 – Dispositions particulières au secteur UEs**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

La zone UF est une zone urbaine spécifique qui couvre l'ensemble des emprises, des constructions et installations réalisées ou prévues comprises dans le périmètre de l'aéroport « Pôle Caraïbes ».

Les modes d'occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les activités aéroportuaires.

Les conditions d'occupation du sol sont déterminées en fonction des contraintes et des servitudes liées aux activités de la zone aéroportuaire.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

\*

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

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

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UF 2 notamment. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sont notamment interdits :

- 1.1.1 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier
- 1.1.2 - Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- 1.1.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UF2.
- 1.1.4. Les activités industrielles non admises à l'alinéa 2.2.3 de l'article UF 2 du présent règlement,
- 1.1.5. Les activités artisanales incompatibles avec les vocations définies dans l'article UF2 et celles susceptibles d'entraîner pour le voisinage des nuisances ou des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.1.6 - Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.1.7 - Sous réserve des dispositions de l'article UF 2, toute autre utilisation ou occupation du sol est interdite.

## **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **2.1. Rappel**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

### **2.2 - Dispositions générales**

2.2.1 – Les constructions, installations, ouvrages dont la nature ou la destination est liée aux activités aéroportuaires.

2.2.2 - Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement sous réserve d'être liées aux activités de la zone.

2.2.3 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2.2.4 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés avec la vocation de la zone.

\*

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.

Les constructions et installations doivent être reliées le cas échéant aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, en respectant les caractéristiques des réseaux.

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

Néant

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

Les constructions et installations sont implantées en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires.

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

Les constructions et installations sont implantées en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires.

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

Les constructions et installations sont implantées en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires.

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

Néant

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations est déterminée en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires.

#### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et ouvrages, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains et naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les conditions de stationnement des véhicules sont déterminées en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires.

### ***ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Les espaces non affectés aux occupations et utilisations du sol liées aux activités aéroportuaires doivent être de maintenus ou aménagés en espaces naturels.

Les aires de stationnement au sol des véhicules doivent traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Compte-tenu de la destination très spécifique de la zone, il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

**La zone UX** est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

La zone UX comprend deux **secteurs** :

- **Secteur UXa**

La nature spécifique du **secteur UXa** implantée à Belle-Plaine et des équipements qu'il abrite (silos, centrale à béton, ...) suppose des adaptations spécifiques déclinées notamment sur les règles de hauteur.

- **Secteur UXd**

Compte tenu de la localisation de la zone à proximité immédiate de la RN5 et des infrastructures routières composant l'entrée de ville de Providence / Dothémare, une qualité urbaine doit être recherchée au travers de la conception des façades des bâtiments orientées sur l'espace public et du traitement paysager de la marge de reculement à mettre en œuvre.

\*

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

### **ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

1.1 - Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, peuvent constituer une gêne ou un danger pour les secteurs avoisinants.

#### **Sont notamment interdits :**

1.2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2 ci-dessus sont interdites.

1.3 - La création d'installations classées, soumises à autorisation.

1.4 - Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

### **2.1. Rappel**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

### **2.2 - Dispositions générales**

**Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :**

2.2.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage de commerces ou de services

2.2.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts.

2.2.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2.2.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

2.2.5 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

2.2.6 - Les installations et travaux divers.

### **2.3 – Autorisations sous conditions**

2.3.1 - Les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.

2.3.2 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

\*

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

### **ARTICLE UX 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.

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 et déchets.

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 les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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 s'effectuent en marche avant.

3.4 - Les sorties particulières doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres et adaptée aux véhicules qui l'empruntent, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

#### **ARTICLE UX 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 reliée 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 - En cas d'absence de réseau d'assainissement séparatif, aucune construction ou installation ne sera autorisée.

4.5 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.6 - L'évacuation des eaux usées industrielles par le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement approprié.

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

4.8 - 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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

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

Néant

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

##### **6.1 – Dispositions générales**

6.1.1 - Les constructions sont implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies.

Au cas où un plan d'organisation de la zone serait prescrit, l'implantation fera référence à l'alignement figurant sur ce plan.

6.1.2 - Une marge de reculement supérieure à la distance donnée ci-dessus peut être observée ou imposée pour l'aménagement d'aires de stationnement répondant aux besoins générés en la matière par la construction ou l'activité exercée.

6.1.3 - Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la (RN11) et de la route de Salle d'Asile (RD 102) et à 12 mètres de la limite d'emprise de la (voie dite déviation de Petit-Pérou).

## **6.2 – Dispositions particulières au secteur UXd**

6.2.1 - Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de la limite d'emprise de la route nationale 5.

6.2.2 - Par rapport aux autres voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur l'alignement ou sur la limite qui en tient lieu.

6.2.3 - Lorsqu'une marge de reculement supérieure est observée ou imposée, celle-ci doit s'inscrire dans une parallèle à l'alignement qui peut être aménagée en espaces verts ou affectée à l'aménagement d'aires de stationnement paysagées.

6.2.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges de la ravine.

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

7.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée sur une limite séparative sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent, et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyen, elles sont implantées de sorte que la distance horizontale, mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

Cette distance n'est pas inférieure à 4 mètres.

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

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

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition de la hauteur**

10.1.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout de toiture et le sol naturel.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés.

### **10.2 – Dispositions générales**

10.2.1 - La hauteur des constructions et installations est fixée à 7 mètres.

10.2.2 - La hauteur indiquée ci-dessus peut être adaptée pour les constructions et installations hors normes.

### **10.3 - Dispositions particulières au secteur UXa**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

11.2.1.2 - Les façades orientées sur la RN5 constituent les façades principales des constructions.

11.2.1.3 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, brique creuses, est interdit. Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, sont interdites.

11.2.1.3 - Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.

11.2.1.4 - Au-delà de 15 mètres de longueur, des décrochements dans les façades peuvent être imposés.

#### **11.2.2 - Clôtures**

11.2.2.1. Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.2.2.2. La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsque celles-ci répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des installations.

11.2.2.3. Les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

#### **11.2.3. Enseignes**

Les enseignes et panneaux publicitaires sont autorisés à condition que leur aspect et leur dimension ne risquent pas de compromettre l'environnement urbain et naturel proche.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet.

12.2 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.3 - La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.40 mètres x 5 mètres.

12.4 - Il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.4 - En plus des espaces visés ci-dessus, 10% de la surface de l'unité foncière doit être plantée.

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

13.6 - Un aménagement paysager comprenant des plantations et (ou) des espaces verts en totalité ou mixtes associant un traitement minéral et un traitement végétal doit être prévu pour les installations classées ou non classées et pour les installations et ouvrages à caractère technique.

13.7 - Les espaces libres orientés sur la RN5 doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des plantations et un engazonnement ou conçu de manière à masquer le stationnement des véhicules susceptibles d'y être créé.

Ces espaces ne peuvent être affectés à des usages de dépôt ou d'entrepôt non couverts, ni de stockage de matériels et de matériaux de toute nature.

\*

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

### **ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UX 3 à UX 13 ci-dessus.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### PRESENTATION DE LA ZONE

La zone 1AU constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en oeuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone 1 AU comprend neuf secteurs:

- un secteur 1 AUe à vocation d'équipements collectifs;
- un secteur 1 AUh dont la vocation dominante d'habitat est affirmée sur la base d'un dispositif réglementaire axé sur une densité basse ou moyenne, une implantation en discontinu, une hauteur qui prolonge l'ossature de l'habitat traditionnel et une intégration au contexte paysager et à l'échelle des lieux;
- un secteur 1 AUp dont les potentialités de développement des pôles secondaires doivent être mobilisées au travers d'un renforcement approprié des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- un secteur 1 AUpe, secteur de développement urbain inscrit au contact du futur Centre Hospitalier Universitaire dont les ambitions d'y inscrire un quartier de ville sont précisées dans les orientations générales d'aménagement du présent dossier.
- un secteur 1 AUr qui concerne une zone d'habitat dans lequel le bâti existant présente un état généralement précaire voire insalubre et s'inscrit à proximité de secteurs urbanisés bien organisés et suffisamment desservis.

Les objectifs d'intégration urbaine, sur la base des principes de mixité et de diversité, passent par la mise en oeuvre d'une démarche d'ensemble de restructuration / renouvellement visant notamment la création ou la modernisation des réseaux de desserte, l'amélioration de la trame bâtie et de l'habitat et une modulation des formes et des densités.

- un secteur 1 AUru porte sur le quartier de Grand-Camp et plus précisément sur le périmètre d'intervention de rénovation urbaine souhaité par la ville et porté par l'ANRU.
- un secteur 1 AUh dont la vocation d'équipements hospitaliers s'inscrit dans le projet de construction nouvelle d'un centre hospitalier sur le quartier de Perrin.
- un secteur 1 AUx est un secteur naturel destiné à remplir une fonction économique de niveau structurant. Il se situe dans la continuité des pôles d'activités du secteur de Petit-Pérou et est réservé essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

- **un secteur 1 AUz** correspondant aux quartiers de Calvaire, Dothémare, Morne Cabrit, Nérée et Nérée-Bazin. Ces quartiers ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité à la fin des années 1990 en vue de la mise en place d'une opération de RHI. Aujourd'hui, un aménageur est en charge de leur restructuration visant à mettre aux normes les réseaux, régulariser le foncier et intégrer ces secteurs au centre-ville. Pour ces quartiers, le projet est défini dans les orientations d'aménagement du PLU. Le maître d'ouvrage ou pétitionnaire fournira, dans son dossier de permis de construire, une note justifiant du choix des matériaux. Celle-ci s'appuiera en particulier sur les critères de dépense énergétique et de contribution à l'effet de serre (fabrication, transports, destruction), déchets et polluants liés à la fabrication ou à la destruction de ces matériaux, à leur durée de vie et leurs possibilités de recyclage. Seront notamment préconisés, les peintures et vernis label « NF environnement », les colles non toxiques, les bois certifiés, matériaux locaux ou recyclés. Le PVC est très fortement déconseillé dès lors qu'il n'est pas utilisé pour les fenêtres et les portes.

\*

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

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article 1AU 2 notamment :

- Les activités industrielles,
- 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 du voisinage.
- Les campings, caravanages 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 sauf dans le secteur 1AU.
- Les installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **2.1 – Rappels**

- 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3 - 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.
- 2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## **2.2 – Dispositions générales**

2.2.1 – Les secteurs de la zone 1AU feront l'objet de projets d'aménagement proposé par les pétitionnaires et approuvé par délibération du conseil municipal, hormis pour les permis relevant de la compétence de l'Etat. Pour ces derniers, le projet d'aménagement fera l'objet d'un avis consultatif de la collectivité.

Les constructions et utilisations autorisées seront conformes au schéma de secteur / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

### **2.2.2 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone :**

2.2.2.1 - Les constructions et utilisations à usage :

- d'habitation ;
- de commerce (ainsi que les dépôts qui leur sont liés) ;
- de bureaux ;
- d'artisanat ;
- hôtelier ;
- d'animation et de loisirs ;
- d'équipement collectif ;
- de parking.

2.2.2.2 - Les opérations d'aménagement sous forme de lotissements et (ou) de programmes groupés de constructions.

2.2.2.3 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou dans le secteur.

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

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

2.2.3.2 - 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 compatibles avec le milieu environnant

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

2.2.3.4 - 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.

2.2.3.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## **2.3 – Dispositions particulières au secteur 1AUr**

### **2.3.1 - Autorisations**

2.3.1.1 - Les constructions et utilisations à usage :

- d'habitation,
- de commerce, service, bureau,
- d'équipement collectif ou de service public,
- d'animation et de loisirs.

2.3.1.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.

2.3.1.3 - Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

## **2.3.2 – Autorisations sous conditions**

2.3.2.1 - Les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 2.2.1 ci-dessus (exception faite de celles indiquées à l'alinéa 2) ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.3.2.2 - Les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 2.2.1 ci-dessus peuvent être autorisées lorsque la desserte en voirie et en réseaux d'eau potable et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement des eaux usées, existe à proximité du projet et présente une capacité suffisante.

## **2.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUx**

### **2.4.1 - Autorisations**

2.4.1.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage de commerces ou de services.

2.4.1.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts.

2.4.1.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2.4.1.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

2.4.1.5 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans le secteur.

2.4.1.6 - Les installations et travaux divers.

### **2.4.2 – Autorisations sous conditions**

2.4.2.1 - Les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 2.3.1 ci-dessus ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.4.2.2 – Les occupations et installations mentionnées au § 2.3.1 ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.

2.4.2.3 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

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

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

3.1.1 - 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 le fond voisin.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les opérations d'aménagement.

4.1.2 - Lorsque les conditions de desserte l'exigent, les équipements techniques de desserte sont installés par l'aménageur ou le constructeur dans le cadre d'une éventuelle PVR mise en place par la commune.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1 - Eaux usées

4.2.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations installées en souterrain raccordées au réseau d'assainissement situé en limite parcellaire, et respecter les caractéristiques dudit réseau.

4.2.1.2 - L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.1.3 - L'évacuation des eaux hospitalières dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.1.4 - Tout rejet d'eaux usées dans les ravines est interdit.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

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.

##### 4.2.3 - Dispositions particulières à la zone 1 AUz

Limitation de l'imperméabilisation : tous les espaces non couverts resteront perméables. Les espaces non plantés pourront être en sable, stabilisé ou dallés de façon non jointive.

### **4.3 - Electricité**

4.3.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution électrique. Il en va de même pour les opérations d'aménagement.

4.3.2 - Dans les cas de programmes collectifs, les locaux techniques EDF, PTT, surpresseurs ...etc doivent être intégrés aux rez-de-chaussées des bâtiments.

### **4.4 - Ordures ménagères**

#### **4.4.1 – Dispositions générales**

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

#### **4.4.2 - Dispositions particulières**

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Dispositions générales**

6.1.1 - Les constructions doivent s'implanter en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.

6.1.2 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu. Elles peuvent s'implanter, en retrait de l'alignement sur une parallèle à l'alignement dont la profondeur ne doit pas excéder 5 mètres, et doit s'inscrire en harmonie avec le retrait marqué par les constructions avoisinantes.

6.1.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

6.1.4 - Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait de la limite des cheminements réservés aux piétons.

### **6.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUh**

6.2.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2.2 - Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

### **6.3 – Dispositions particulières au secteur 1AUpe**

6.3.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RD 106.

6.3.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

6.3.3 – Les principes d'implantation sont définis dans les orientations générales d'aménagement.

## **6.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUr**

6.4.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RN 5 (sens Hibiscus / Petit-Pérou) et de la RN11.

6.4.2 - Une marge de reculement autre que celle indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot;
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une implantation en retrait de l'alignement;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation en retrait de l'alignement.

## **6.5 – Dispositions particulières au secteur 1AUru, 1AUs et 1AUz**

L'implantation des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

## **6.6 – Dispositions particulières au secteur 1AUx**

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies de desserte créées.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Dispositions générales**

7.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.2 - Lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

### **7.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUp**

7.2.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.2.2 - Lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1.90 mètres.

### **7.3 – Dispositions particulières au secteur 1AUr**

7.3.1 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

7.3.2 - Sur la limite de fond de parcelle, les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.70 mètres à l'égout de toiture.

#### **7.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUu & 1AU**

L'implantation des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

#### **7.5 – Dispositions particulières au secteur 1AUx**

7.5.1 - Les constructions sont implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.5.2 - L'implantation en mitoyen est toutefois possible sur une limite séparative sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent, et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

#### **7.6 – Dispositions particulières au secteur 1AUz**

L'implantation des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

Pour les secteurs de Calvaire, Dothémare, Morne Cabrit et Nérée, toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 3,00 m dès lors que le linéaire sur voie de la parcelle où est implantée cette construction est strictement supérieur à 10 mètres.

Toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative dès lors que la parcelle sur laquelle elle est implantée présente un linéaire sur voirie inférieur ou égal 10 mètres.

Concernant les extensions de construction principales ou les constructions d'annexes pour les secteurs de Calvaire, Dothémare, Morne Cabrit et Nérée étant densément construits, ils devront se conformer au coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **8.1 – Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

#### **8.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUr**

La distance indiquée ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

#### **8.3 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUe et 1AU**

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, l'implantation des constructions sera conforme au projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.

#### **8.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUru & 1AUz**

L'implantation des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

#### **8.5 – Dispositions particulières au secteur 1AUpe**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 – Définition de la hauteur**

10.1.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

#### **10.2 - Dispositions générales**

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 13 mètres.

10.2.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 15 mètres.

10.2.3 - La hauteur indiquée ci-dessus peut être adaptée pour les constructions et installations hors normes permises en secteur **1AUx**.

#### **10.3 - Dispositions particulières au secteur 1AUe et 1AUz**

Les hauteurs sont conformes au projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les constructions dans chacun des terrains pourront s'inscrire dans le volume défini par les gabarits types indiqués sur le projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.

#### **10.4 - Dispositions particulières au secteur 1AUh**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1 et ne peut excéder 7 mètres.

#### **10.5 - Dispositions particulières au secteur 1AUp & 1AUpe**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3 et ne peut excéder 14 mètres.

#### **10.6 – Dispositions particulières au secteur 1AUru**

La hauteur des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

#### **10.7 - Dispositions particulières au secteur 1AUz**

Pour les cinq quartiers (Calvaire, Dothémare, Morne Cabrit, Nérée et Nérée-Bazin), dans le cadre d'une extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée sera de :

- R+1+c pour les logements individuels;
- R+3 pour les logements collectifs.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Dispositions générales**

11.1.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 - Il est imposé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les projets soient soumis à l'avis de la commission d'urbanisme de la collectivité dès les premières esquisses.

11.1.3 - L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) demeure applicable.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

11.2.1.2 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, sont interdites.

11.2.1.3. Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.

11.2.1.4. Au-delà de 15 mètres de longueur, des décrochements dans les façades peuvent être imposés.

#### **11.2.2. - Clôtures**

11.2.1 - Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.2.2 – **Dans les secteurs 1AUx**, la mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsque celles-ci répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des installations.

11.2.3 - Les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

#### **11.2.3 - Enseignes**

Les enseignes et panneaux publicitaires sont autorisés à condition que leur aspect et leur dimension ne risquent pas de compromettre l'environnement urbain et naturel proche.

### **11.3 - Dispositions particulières à la zone 1 AUz**

#### **11.3.1 Façades**

Afin de faciliter la ventilation naturelle, aucune façade, ni pignon ne pourra être aveugle, sauf en limite séparative.

L'entrée du logement individuel se fera sur la façade sur rue. Cette même façade disposera d'une galerie dont le linéaire sera au moins égal au tiers de la longueur totale de la façade sur rue.

Aucun compresseur de climatiseur ne pourra être installé sur la façade sur rue. Tous les compresseurs devront être intégrés dans une résille ou un claustra peint dans la même teinte que les façades.

Aucune antenne, parabolique ou autre, ne devra être visible depuis le domaine public, sauf raison technique impérieuse sur les programmes collectifs.

#### **11.3.2 Peintures**

Afin de conserver une qualité climatique dans les logements neufs, les façades devront être dans des teintes claires pour limiter le coefficient d'absorption. Seuls les détails architecturaux et de décoration pourront être de couleur vive.

## 11.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUru

L'aspect extérieur des constructions sera conforme au plan de masse / schéma de référence / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

#### I. Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

#### III. Nombre de places de stationnement

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

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.6 - **Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.7 – **Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

12.8 – **Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.9 - **Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.11 - **Etablissements hospitaliers et cliniques :**

Une place pour 2 lits.

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

Une place pour quatre places de spectateurs.

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

Une 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

### **IV. Dispositions particulières**

#### 12.16 – **En secteur 1AUru,**

Le stationnement sera défini tant sur l'espace public que privé conformément au plan de masse approuvé par délibération du conseil municipal.

12.17 – **En secteur 1AUx,** il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1 – Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.1.2 - Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

13.1.3 - Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués

13.1.4 - Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

13.1.5 - Un aménagement paysager comprenant des plantations et (ou) des espaces verts en totalité ou mixtes associant un traitement minéral et un traitement végétal doit être prévu pour les installations classées ou non classées et pour les installations et ouvrages à caractère technique.

#### **13.2. Dispositions particulières aux secteurs 1AUx**

13.2.1 – Dans les secteurs 1 AUx, les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager (essences locales disposées en cohérence avec le bâti).

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

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1 – Dispositions générales**

14.1.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

14.1.2 - Pour les constructions à usage, en tout ou partie, de commerces ou de services et pour les constructions à usage d'équipement collectif, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.70.

#### **14.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUh**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 lorsque la construction est reliée à un réseau d'assainissement eaux usées et à 0.20 dans le cas contraire.

#### **14.3 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUe, 1AUr, 1AUru, 1AUs, 1Aux & 1AUz**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles 1AU3 à 1AU13.

#### **14.4 – Dispositions particulières au secteur 1AUp**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.

#### **14.5 – Dispositions particulières au secteur 1AUpe**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

La SHON allouée par îlot est précisée dans les orientations générales d'aménagement.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

**La zone 2AU** constitue une zone destinée à être urbanisée à court, moyen ou long terme et correspond aux secteurs de développement urbain qui résultent des orientations du P.A.D.D. et dont la localisation et le périmètre dans la continuité des agglomérations Centre et Sud –Ouest constituent des atouts majeurs pour leur renforcement fonctionnel et leur renouvellement.

Les sites identifiés sont destinés à la création de véritables quartiers de ville, nécessitant la définition préalable d'un projet d'aménagement et d'urbanisme devant sous-tendre une opération d'aménagement d'ensemble.

**La zone 2 AU** comprend des « secteurs de projet » dont la vocation est spécifique. Ces secteurs de projet sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'appui d'une opération d'aménagement ou d'une procédure de modification ou de révision du plan d'urbanisme.

• **Les secteurs 2 AUr** correspondent aux quartiers de l'agglomération Sud et Sud-Ouest, dont l'organisation, marquée par des dysfonctionnements et la composition sociale qui rend compte de situations d'exclusion au plan urbain et au plan économique, sont révélateurs d'un état général de précarité et d'insalubrité de l'habitat.

Les quartiers concernés, Cour Charneau / Cour Ferrant, Terrain Capou, Vieux Bourg, Pont à Matelots, / Morne Ferret, Morne Bernus / Chemin de Fer, Zamia, sont intégrés dans un programme d'ensemble de résorption de l'habitat insalubre multi-sites qui vise au travers d'opérations d'aménagement sectorielles, une recomposition de la trame bâtie, l'introduction de formes et de densités urbaines nouvelles, de structures d'animation et de vie conformes aux principes de mixité urbaine et de diversité sociale.

Le présent règlement définit la nature des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et précise les conditions d'accès et de voirie ainsi que celles relatives à la desserte par les réseaux. Les autres règles sont énoncées dans le cadre du projet d'aménagement et de son mode opératoire.

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

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article 1AU 2 notamment :

- Les activités industrielles,
- 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, caravanages 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 installations ou constructions dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer lesquels sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **2.1 - Rappels**

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, uniquement dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

2.1.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **2.2 – Autorisations**

##### **2.2.1 - Dispositions générales**

2.2.1.1 - Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur la totalité du territoire couvert par la zone ou après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

2.2.1.2 - Sont autorisées:

- les opérations d'aménagement ;
- les constructions liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être créées dans la zone.
- les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation ou la destination de la zone.

## **2.2.2 – Dispositions particulières au secteur 2AUr:**

Sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie,
- d'équipements collectifs et de service public
- de commerce, bureau, service,
- d'animation et de loisir,
- d'activités artisanales.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

13.1.1 - 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 le fond voisin.

13.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

13.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

13.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

#### **3.2 - Voirie**

13.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.

13.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

13.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction doit être reliée aux réseaux de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public ou privé d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Electricité-Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis ou installés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux.

#### **4.4 – Ordures ménagères**

##### 4.4.1 – Dispositions générales

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 tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

##### 4.4.2 - Dispositions particulières

Les dispositions définies dans l'alinéa 4.4.1 du présent article ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

#### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions se faisant face sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. 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. Dans ce cas, les façades latérales peuvent comporter des ouvertures de petites dimensions, n'offrant pas de vues directes et contribuant essentiellement à la ventilation.

8.2 - La distance minimale entre les façades latérales de bâtiments peut être ramenée à 2 mètres dès lors que ces façades ne comportent pas de vue directe. Dans ce cas, les façades latérales peuvent compter néanmoins des ouvertures de petites dimensions, n'offrant pas de vues directes et contribuant essentiellement à la ventilation.

8.3 - Les bâtiments annexes sont exclus du champ d'application du présent article.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

La hauteur maximale est déterminée selon la destination des constructions et le secteur de projet auquel elles appartiennent. Cette hauteur est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Dispositions générales**

11.1.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 - Il est imposé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les projets soient soumis à l'avis des services techniques de la collectivité dès les premières esquisses.

11.1.3 - L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) demeure applicable.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

11.2.1.2 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, sont interdites.

11.2.1.3. Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.

11.2.1.4. Au-delà de 15 mètres de longueur, des décrochements dans les façades peuvent être imposés.

#### **11.2.2. - Clôtures**

11.2.1 - Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.2.2 – La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsque celles-ci répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des installations.

11.2.3 - Les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

#### **11.2.3 - Enseignes**

Les enseignes et panneaux publicitaires sont autorisés à condition que leur aspect et leur dimension ne risquent pas de compromettre l'environnement urbain et naturel proche.

## ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS DES VEHICULES

### I. Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - 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.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

### II. Nombre de places de stationnement

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

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.6 - **Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

12.7 – **Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

12.8 – **Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.9 - **Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.10 - **Etablissements hospitaliers et cliniques :**

Une place pour 2 lits.

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

Une place pour quatre places de spectateurs.

**12.12 - Stades et équipement sportifs :**

Une place pour 5 places de spectateurs.

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

12.14 - 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. 123-1-2 et L. 332-7-1, R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 – Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.2 - Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

13.3 - Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués

13.4 - Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

13.5 - Un aménagement paysager comprenant des plantations et (ou) des espaces verts en totalité ou mixtes associant un traitement minéral et un traitement végétal doit être prévu pour les installations classées ou non classées et pour les installations et ouvrages à caractère technique.

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

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est défini dans le cadre du projet d'aménagement.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU1

#### – Quartiers de la ZAC dite de Boissard

#### 1. Introduction

La zones **3AU1** correspond au territoire couvert par une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

La zone **3AU1** sera conforme au règlement de la ZAC de Boissard approuvée par l'autorité municipale et définissant les orientations d'aménagement.

#### 2. Caractère de la zone

La zone **3AU1** concerne les quartiers de la ZAC dite de Boissard dont le périmètre d'opération de restructuration urbaine intéresse les quartiers de La Croix – Morne Flory, Sonis, Lafont et Boissard. L'organisation urbaine se caractérise par un ensemble de dysfonctionnements, de situations socio-économiques précaires et sensibles et par un état d'insalubrité générale qui appellent une stratégie opérationnelle de renouvellement urbain dans une démarche de cohésion sociale.

L'opération d'aménagement a pour objet la création d'un véritable quartier de ville dont la conception privilégie l'aménagement et la qualité de l'espace public et dont la composition axée sur les principes de mixité urbaine et de diversité sociale est mise en évidence par des formes d'habitat et des densités différenciées, des secteurs à vocation spécifique (équipements collectifs, espaces d'animation et de vie) et par une structure viaire articulée sur des « boulevards urbains » s'intégrant parfaitement dans la trame des voies structurantes de l'agglomération.

Le règlement de la zone d'opération est intégré dans le règlement du PLU sous la référence « **Dispositions applicables à la zone 3AU1 de Boissard** » et portant respectivement sur les quartiers de La Croix – Morne Flory, Sonis, Lafont et Morne Udol/Boissard.

#### 3. Division en secteurs d'aménagement

Chaque quartier identifié ci-dessous fait l'objet d'un règlement de zone propre qui regroupe les dispositions générales et particulières s'appliquant aux secteurs d'aménagement selon la forme urbaine recherchée et la destination retenue.

### 3.1 QUARTIERS LA CROIX ET MORNE FLORY

#### 1.1.1. Secteurs à dominante d'habitation

•**Secteur A** se caractérise par un bâti de forme collective et a une fonction d'animation urbaine par les commerces, services et équipements d'accompagnement de l'habitat. Il a un rôle structurant dans les quartiers La Croix et Morne Flory.

•**Secteur B** tient sa particularité dans l'aménagement en gradins des constructions d'habitation (adaptation à la pente Est du Morne Flory).

•**Secteur C** épouse la pente Ouest du Morne Flory et se caractérise par un habitat de forme individuelle ou intermédiaire disposé en bande autour de l'amphithéâtre.

•**Secteurs G et K** accueillent des programmes groupés de logements de forme individuelle qui introduisent une diversité dans les densités bâties du quartier La Croix.

•**Secteur H** se situe dans l'amphithéâtre de La Croix et complète la morphologie urbaine des secteurs A par la forme collective et les équipements et activités d'accompagnement de l'habitat.

#### 1.1.2 Secteurs à vocation d'équipement

•**Secteur E** est destiné aux équipements socio-éducatifs et scolaires prévus dans le quartier La Croix.

•**Secteur F**, au Sud du Morne Flory, est réservé pour la réalisation d'un programme cohérent d'équipements de portée culturelle, administrative, socio-éducative et suffisamment complet pour structurer le cadre de vie de l'ensemble des quartiers de Boissard.

•**Secteur S** abrite un programme d'équipements de sports et d'animation à La Croix.

#### 1.1.3. Secteurs à vocation d'activités

•**Secteur D** est destiné aux constructions à usage de commerces, bureaux et de services et aux équipements collectifs, et dont l'organisation marque l'entrée Nord du boulevard du lycée.

•**Secteur X** à La Croix a pour objet d'accueillir des activités artisanales de production, réparation et de service.

#### 1.1.4. Secteurs naturels N

L'ensemble des parties en pente et des mornes est intégré dans un secteur naturel homogène N dont l'aménagement en espaces verts, espaces boisés, aires d'animation, doit assurer une qualité du cadre de vie.

Dans ce secteur, la réhabilitation des constructions existantes peut être autorisée et une extension mesurée admise sous certaines conditions.

Le secteur N porte également sur les espaces collectifs aménagés en places ou placettes.

## 1.2. QUARTIER SONIS

### 1.2.1 Secteurs à vocation dominante d'habitation

- **Secteur A** caractérisé par un bâti de forme collective et par une fonction d'animation urbaine (commerces, services, équipements d'accompagnement de l'habitat) le long du boulevard urbain structurant le quartier nouveau.
- **Secteur B** articulé sur les espaces publics (Cour de Sonis et Place du Marché) mis en évidence par des bâtiments de forme collective dont l'ordonnancement permet le traitement des cœurs d'îlots.
- **Secteur C** associant une forme collective qui marque l'entrée Ouest du quartier et une forme intermédiaire et individuelle disposée en front des espaces publics (Promenade ou espace d'animation et liaison inter-quartiers).
- **Secteur H** ou secteur de restructuration prenant en compte la situation précaire du bâti existant au regard des conditions de desserte, de l'état des constructions et de la configuration topographique. La trame individuelle est préservée.

### 1.2.2 Secteurs à vocation d'équipements

- **Secteur E** destiné aux équipements administratifs et services publics, aux équipements scolaires et socio-culturels dont le traitement des façades contribue à marquer la qualité de l'espace public (Cours).
- **Secteur F** destiné à recevoir des équipements collectifs et comprenant l'aménagement d'espaces publics et de structures de proximité.

### 1.2.3 Secteurs naturels N

Les secteurs N constituent une trame d'espaces collectifs aménagés en espaces de référence urbaine (Cours), en aires d'animation et de rencontre (Promenade) et comprend les pentes des reliefs dominants.

## 1.3 QUARTIER LAFONT

### 1.3.1 Secteurs à vocation dominante d'habitation

- **Secteur A** caractérisé par un bâti de forme collective dont l'ordonnancement vise à souligner l'espace public (Boulevard de l'Hôpital et la liaison inter quartiers).
- **Secteur B** présentant un parti urbanistique et architectural décliné par des constructions de forme collective en gradins adaptées à la configuration en pentes du terrain.
- **Secteur C** se distinguant par des constructions hautes (R+7) qui marquent l'entrée du quartier (Place de Lafont) au droit du boulevard de l'hôpital. Le secteur remplit une fonction d'animation urbaine avec commerces, services et bureaux ainsi que services publics et équipements collectifs.
- **Secteur G** se composant de constructions de forme individuelle et intermédiaire organisées en bande à partir du réseau viaire recomposé du morne Lafont.
- **Secteur H** regroupant les îlots d'habitat existants pour lesquels des actions de réhabilitation et d'amélioration du bâti et des programmes de viabilisation doivent viser à lever les dysfonctionnements et à restructurer l'ensemble du tissu urbain.

### **1.3.2 Secteurs à vocations d'équipement**

- **Secteur E** réservé pour la création d'un groupe scolaire
- **Secteur S** réservé pour l'aménagement d'équipements et d'aires de jeux, de sports et de loisirs.

### **1.3.3 Secteur à vocation d'activités X**

Le **secteur X** disposé en front du boulevard de l'hôpital est destiné à la création d'un pôle d'activités regroupant des commerces, services, bureaux et des activités artisanales.

### **1.3.4 Secteur naturel N**

Le **secteur N** occupe la partie haute du morne Lafont et doit être aménagé en espace vert boisé.

## **1.4 QUARTIERS UDOL – BOISSARD**

### **1.4.1 Secteurs à vocation dominante d'habitation**

• **Secteur H** caractérisé par une occupation bâtie de qualité médiocre nécessitant des opérations groupées d'aménagement, de restructuration ou de rénovation. Le secteur couvre l'habitat de fait du quartier Boissard proprement dit.

• **Secteur R** occupant les parties de reliefs et de pentes des mornes Udol et Boissard dont la forme de l'occupation bâtie implique un traitement réglementaire particulier. Le caractère résidentiel est affirmé : implantation en discontinuité, hauteur à R+1 adaptation aux pentes, préservation de la couverture boisée existante.

### **1.4.2 Secteur naturel N**

Le secteur N regroupe l'ensemble des parties en pentes dont l'aménagement en coupure verte est destiné à améliorer sensiblement la composition du quartier et la qualité du cadre de vie.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU2 ZAC de Dothémare – La Providence

#### 1. Introduction

La zone 3AU2 correspond au territoire couvert par une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

De manière générale, il conviendra de se référer aux pièces constitutives au dossier de réalisation de la ZAC et notamment au document graphique joint en annexe.

#### 2. Caractère de la zone

La zone 3AU2 couvre un secteur à caractère économique qui correspond au périmètre de la ZAC dite « Pôle d'activités et d'équipements de Dothémare ».

Le choix de la localisation et le contenu du programme arrêté visent à mettre en œuvre les options de développement d'un pôle d'excellence d'activités et d'équipements générateur de flux de croissance et d'emploi dans le périmètre de l'agglomération- Centre et à proximité des grandes infrastructures régionales (plate-forme aéroportuaire, RN 5, RN 11).

Le parti d'aménagement retenu par le P.A.Z. s'appuie sur une diversité des destinations économiques (industrie, artisanat, commerces, services et structures d'animation) et équipementales (équipements collectifs, services publics et privés) et sur une densité moyenne permettant de distinguer une trame d'espaces naturels intégrant les parties du site en relief ou correspondant au système de ravinement, d'espaces collectifs et d'espaces d'animation concourant à une qualité urbaine indéniable.

#### 3. Distribution de la zone

La zone 3AU2 concerne plusieurs secteurs réservés aux activités industrielles et aux activités d'accueil du public.

- **Secteur A** réservé à l'accueil d'activités tertiaires, y compris hôtellerie ainsi que des activités secondaires « propres », ne générant aucune incommodité, nuisances ou pollutions, et des activités commerciales liées à celles-ci sans constituer la destination principale.
- **Secteur B** destiné à l'accueil d'activités secondaires, à l'exclusion de celles engendrant des nuisances et des pollutions ou des incommodités incompatibles avec l'environnement urbain et naturel du parc d'activités. Le secteur peut également recevoir des activités tertiaires et commerciales sous certaines conditions.
- **Secteur C** ayant une vocation d'accueil de constructions et d'équipements à usage d'activités de commerces, services, bureaux, dont la localisation notamment en façades de la RN5 exige un traitement architectural, urbanistique et paysager de qualité.
- **Secteur D** recevant des constructions et des installations qui concourent à l'animation du pôle d'activités et d'équipements.
- **Secteur E** destiné à recevoir des constructions et établissements à vocation d'activités artisanales et de services de petite dimension dont le regroupement en pôle artisanal complète l'armature des zones UX de l'agglomération.

- **Secteur V** regroupant les espaces naturels (mornes, ravines, talwegs ) qu'il convient de conserver et d'aménager (chenaux d'évacuation des eaux pluviales) dans un rôle de structuration de l'ensemble de la zone.

Chaque secteur de zone fait l'objet de dispositions réglementaires générales et particulières.

Le règlement est intégré dans le règlement du P.L.U. sous la référence « **Règlement 3AU2 du pôle d'activité et d'équipement de Dothémare Ouest** ».

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU3 ZAC du Raizet

#### 1. Introduction

La zone 3AU3 correspond au territoire couvert par une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

La zone 3AU3 sera conforme au règlement de la ZAC de Raizet approuvée par l'autorité municipale et définissant les orientations d'aménagement.

#### 2. Caractère de la zone

La zone 3AU3 concerne les quartiers de la ZAC dite de Raizet.

Le choix de la localisation et le contenu du programme arrêté visent à favoriser le développement d'un quartier d'habitation dans le cadre de l'extension de l'agglomération du Raizet et de sa liaison avec Grand-Camp. De plus, l'implantation de nouveaux équipements doit participer à étoffer l'offre urbaine sur ce secteur.

La ZAC du Raizet, contenue par la zone humide et la mangrove, constitue l'ultime phase d'urbanisation vers l'Ouest.

#### 3. Distribution de la zone

La zone 3AU3 se subdivise en zones constructibles qui se distinguent par la nature et le mode d'utilisation du sol.

- Les **Secteurs D et E** accueillent des équipements publics.
- Le **Secteur B** constitue le centre du quartier ; il pourra comporter des commerces en rdc des bâtiments.
- Les **Secteurs C et H** sont voués à l'habitat collectif.
- Les **Secteurs D et E** accueillent des équipements publics.
- Le **Secteur F** situé en front de la RD 125, est exclusivement réservé aux constructions à usage de bureaux, commerces, ....
- Le **Secteur G** est voué à la création d'équipements collectifs, avec une prédominance pour les aires de sport et de loisirs.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Les **zones agricoles A** couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Les **zones agricoles A regroupent**:

- **Les zones de production** concernent les ensembles fonciers du Nord et du Nord-Ouest de la commune dont l'organisation et la distribution des exploitations qui les composent résultent des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière.

Ce sont des espaces de grande valeur agronomique et à forte potentialité (rendement, productivité) économique, directement concernés par les objectifs de production, de diversification et de redynamisation au travers d'activités et de filières nouvelles et innovantes.

- **Les zones de protection** regroupent des espaces agricoles péri - urbains caractérisés par des exploitations de petite dimension qu'il y a lieu de préserver du fait de leurs structures foncières et de leur situation géographique en rupture avec les espaces agglomérés.

Elles comprennent notamment les parties des sections rurales soumises aux servitudes aéroportuaires liées aux zones de bruit imposées par le trafic aérien.

- **Les zones de promotion rurale** portent sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à s'éroder mais qui ont su se maintenir, préserver les acquis sociaux et patrimoniaux et forger une véritable identité de territoires dans les Grands Fonds.

**La typologie des zones A** est reconnue, réaffirmée et confortée dans le cadre du PADD des Abymes et leurs fonctions sociales et environnementale requalifiées.

Conformément au décret du 24 juillet 2003, ces zones pourront s'ouvrir à des activités de complément liées à la seule exploitation de la terre en y permettant le développement de structures d'accueil touristique, à condition qu'elles soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrains qui en dépendent.

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

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation autre que celles liées à l'exploitation.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **2.1 – Rappels**

- 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2.1.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 & R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3 - 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.
- 2.1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **2.2 – Autorisations sous conditions**

- 2.2.1 - Les constructions et installations classées ou non classées liées à l'activité agricole ainsi que leurs adaptations, extensions, ou réfections.
- 2.1.2 - Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation sous réserve de la réglementation en vigueur les concernant et portant sur la mise en exploitation et la remise en état des sols.
- 2.1.3 - L'extension de constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 20 % de la surface de hors oeuvre nette existante.
- 2.1.6 – Les structures d'accueil touristique au sens de l'article 1 du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003. La réalisation d'aménagements accessoires tels que des gîtes ruraux, campings à la ferme (sous réserve qu'ils n'excèdent pas 20 campeurs), local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme, est possible dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole.

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

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. En l'absence de réseau elle sera desservie par captage, forage ou puits particuliers exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

#### **4.2.1 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation. En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés .

#### **4.2.2 - Eaux usées et vannes**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Toutefois la proximité du réseau public ou privé entraîne l'obligation d'évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé, en respectant ses caractéristiques.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale d'installation (SMI) est fixée par le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (SDDSA) pour le département de la Guadeloupe et pour chaque nature de culture (article L.312-6 du Code Rural) et en fonction des préconisations de l'article A2 – Autorisations sous conditions : alinéas 2-2-1.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 30 mètres de l'axe des routes nationales
- 12 mètres de l'axe des autres voies
- 18 mètres de la limite du domaine public lacustre ou maritime

6.2 - Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et des canaux, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risque naturel.

6.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public ainsi que les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières peuvent s'implanter sur la marge de recul par rapport à la RN5 fixée à l'alinéa 1 ci-dessus.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à :

- trois (3) mètres pour les constructions à usage d'habitation
- cinq (5) mètres pour les autres constructions

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à (4) mètres.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Les combles peuvent être rendus habitables.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à 20 %, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas, la hauteur admise est fixée à 6 mètres du côté de la pente.

10.3 - Pour les autres constructions admises dans la zone, un aménagement de la hauteur fixée ci-dessus peut être autorisé.

## **ARTICLE A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1 - Les constructions de nouveaux bâtiments, la transformation ou la restauration d'immeubles existants ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains et naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

11.2.1 - **Les façades** latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.2.2 - **Les toitures** de constructions à usage d'habitation sont apparentes et ont un ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°.

La pente du toit des galeries est au minimum de 10°.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

\*

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

### **ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments et installations classées ou non classées nécessaires aux activités agricoles, sauf pour les constructions à usage d'habitation.

14.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup> :

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Les **zones naturelles N** couvrent des milieux différents qui selon leur valeur, leur sensibilité, leur environnement présentent des qualités, des vulnérabilités différentes distinguées réglementairement en quatre secteurs:

- Les **secteurs naturels 1N** couvrent les grands ensembles naturels de l'Ouest de la commune. Ils concernent les zones humides (mangrove, forêt marécageuse) établis au contact du Grand Cul-de-Sac Marin. Ces secteurs de grand intérêt naturel, de par leur interface avec le littoral, accueillent deux **sous-secteurs 1Na et 1Nb** destinés, à l'accueil d'un équipement visant la promotion de ces milieux humides entre espaces ruraux et littoraux.

**Le sous-secteur 1Na** accueille l'espace de Taonaba, espace de découverte et de sensibilisation aux milieux humides.

**Le sous-secteur, 1Nb**, est destiné à structurer dans une zone accueillant quelques constructions, les conditions éco-touristiques d'hébergement à proximité du site de Taonaba.

- Les **secteurs naturels 2N** concernent les espaces naturels dont l'intérêt écologique a été scientifiquement reconnu et a fait l'objet d'inventaires floristiques et faunistiques à travers les ZNIEFF. Elles s'établissent sur les grands ensembles naturels de l'Est du territoire, sur la zone dite des « Grands Fonds » et concernent tout autant des massifs boisés que des formations ouvertes (prairies humides en fond de vallée,...) sur lesquelles l'intervention diffuse de l'homme à travers l'agriculture peut être encore sensible.

- Les **secteurs naturels 3N** concernent l'ensemble des petites entités naturelles dont l'intérêt écologique ou paysager est d'autant plus fort qu'elles s'inscrivent dans un environnement largement artificialisé (reliques boisées en sommets de mornes, entrées de ville...).

- Les **secteurs 4N** portent sur l'ensemble des zones soumises aux zones de bruit des axes à grande circulation (cf Loi Barnier) et à des risques naturels d'importance en se conformant aux préconisations du Plan de prévention aux Risques. Ils comprennent notamment les principaux cours d'eau et leurs vallées basses soumises à des inondations récurrentes.

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article 1N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 2.1 – Dispositions générales

Peuvent être autorisés sous réserve d'un plan d'intégration dans le site et d'un plan de plantations :

- 2.1.1 - les équipements nécessaires à l'entretien du site ;
- 2.1.2 - Les constructions liées à l'entretien des lieux et aux activités de promenade et de loisirs
- 2.1.3 - les aménagements liés à l'exploitation touristique;

#### 2.2 – Dispositions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve d'une intégration au site environnant :

##### 2.2.1 - En secteur 1Na

- 2.2.1.1 -Les équipements culturels à usage d'équipements collectifs.
- 2.2.1.2 -Les constructions à usage de restaurants de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- 2.2.1.3 - les équipements légers publics liés aux activités d'animation, de loisir et de détente, les vestiaires et sanitaires pour les équipements sportifs ainsi que des aires de stationnements nécessaires à leur fonctionnement.

##### 2.2.2 - En secteur 1Nb

- 2.2.2.1 -Les constructions à usage de restaurants de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- 2.2.2.2 – Les structures d'hébergement touristique dont la conception doit permettre une intégration optimale à leur environnement
- 2.2.2.3 - L'aménagement des constructions existant avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.2.2.4 - Les constructions destinées à l'hébergement touristique ou de l'activité de loisirs sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité, (aspect architectural et système de constructions).

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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 les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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 s'effectuent en marche avant.

3.4 - Les voies sont bordées de plantations, et notamment de haies vives.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Secteur 1Nb - Pour être constructible, chaque unité foncière existante a une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Secteur 1Nb - Les constructions et installations sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Secteur 1Nb - Les constructions sont implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Secteur 1Nb - Une distance égale à au moins 5 mètres sépare les constructions.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

#### **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteur 1Nb - Les constructions et installations n'ont qu'un niveau, leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,5 mètres.

## **ARTICLE N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1 - Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère du site auquel ils s'intégreront.

11.2 - Tout projet de construction devra être validé par les services compétents de la Municipalité en lien avec le comité de suivi de l'opération Taonaba.

11.3 - Les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.50 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1 - Les espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.1.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **13.2 - Dispositions particulières au secteur 1Na**

L'ensemble de ce secteur doit faire l'objet d'un projet paysager spécifique.

\*

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

### **ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 – Dispositions générales

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol est nul.

14.2 – Dispositions particulières aux secteurs 1Na & 1Nb

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.