Ville Pointe à Pitre

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Août 2013

Sommaire

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

Sommaire

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	**15**
Chapitre I - ZONE UA	16
Chapitre II - ZONE UB	31
Chapitre III - ZONE UC	44
Chapitre IV - ZONE UD	52
Chapitre V - ZONE UE	63
Chapitre VI - ZONE UH	70
Chapitre VII - ZONE UJ	75
Chapitre VIII - ZONE UR	79
Chapitre IX - ZONE UT	85
Chapitre X - ZONE UX	94
Chapitre XI - ZONE UY	99
Chapitre XII - ZONE UZ	105
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	**108**
Chapitre I - ZONE 1AU	109
Chapitre II - ZONE 2AU	114
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	**120**
Chapitre I - ZONE 1N	121
Chapitre II - ZONE 2N	124

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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 de Pointe-à-Pitre.

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 - Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

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 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire de la commune en zones urbaines équipées, d'appellation «U», en zones à urbaniser , d'appellation «AU», et en zones naturelles et forestières, d'appellation «N», délimitées sur les documents graphiques établis aux échelles du 1/5.000e et du 1/1.000e.
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 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 L123-1/6e, L 123-9 et R 123-32 du code de l'urbanisme). On y trouve aussi des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article R 123-18 C, L 130-1 du code de l'urbanisme).

LES ZONES URBAINES D'APPELLATION « U »

Les zones urbaines (auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement)se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent la construction immédiate de logements ou d'équipements.
Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan annexé, conformément à la légende suivante :

- **LA ZONE UA**, concerne le centre de Pointe-à-Pitre. Elle abrite autour de la place de la Victoire la vieille ville et s'étend jusqu'au nouveau centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville;

- **LA ZONE UB** couvre les abords immédiats du centre ; elle est en grande partie contiguë à la zone UA. Elle comprend la zone de la rue de Nassau à l'Ouest et à l'Est les rues Condé, Dugommier, Vatable, les faubourgs Alexandre Isaac et Victor Hugo et une zone située entre les rues Denfert et Vatable. Plus à l'Est, elle concerne un îlot du Chemin Neuf ;

- **LA ZONE UC** recouvre la périphérie orientale de la ville où s'est établie une urbanisation souvent inorganisée, parfois accrochée sur les pentes des mornes. Un grand nombre d'unités foncières ne sont pas desservies directement par les voies d'accès et les équipements, mais leur orientation et le relief permettent souvent une ventilation et un ensoleillement rendant la vie acceptable, dès l'apport d'équipements indispensables;

- **LA ZONE UD** correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement, de Bergevin et de Lauricisque. C'est une zone dense en raison de la présence des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours ;

- **LA ZONE UE** concerne la zone littorale Sud-Est. Elle comprend les terrains situés au Nord de l'usine Darboussier jusqu'à l'école Dubouchage et au Sud de l'usine jusqu'aux terrains d'assiette de l'université, secteurs actuellement mal urbanisés et destinés à être renouvelés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

- **LA ZONE UH** est située à l'extrême Nord Est de la rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre. Il s'agit de terrains non encore construits, enclavés dans une zone de bâti dense et collectif;

- **LA ZONE UJ** concerne une emprise foncière du cœur de ville destinée à l'accueil du futur palais de justice ;

- **LA ZONE UR** qui correspond aux quartiers dits de la RUPAP, opération de rénovation urbaine des quartiers de Bergevin, Chanzy et Henri IV, zone dense développée autour de grands ensembles, d'immeubles collectifs en forme de barres ou de tours

- **LA ZONE UT**, correspond à la partie de l'Unité Touristique de Bas-du-Fort. Elle comprend essentiellement le môle portuaire qui doit recevoir des logements collectifs et des hôtels, les équipements commerciaux et aménagements touristiques qui leur sont liés;

- **LA ZONE UX** est une zone d'activités des quartiers anciens, liées à la présence du Port;

- **LA ZONE UY** est une zone artisanale et de petites industries du quartier de la rénovation urbaine;

- **LA ZONE UZ** concerne un secteur remblayé contigu à Darboussier qui accueillera la gare maritime et la gare routière.

LES ZONES A URBANISER D'APPELLATION « AU »

Les zones à urbaniser se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas la réalisation immédiate de constructions.
Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende ci-après :

- **LA ZONE 1AU** est une zone naturelle dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de moyen terme. Elle est destinée à porter la nouvelle dimension urbaine du site de Darboussier structurée autour d'une voie de transit qui assurera la circulation Nord-Sud, entrée et sortie de Pointe à Pitre, et de l'ambition d'en faire un nouveau quartier de ville;

- **LA ZONE 2AU** est une zone naturelle dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de court terme. Elle a une vocation d'habitat dominante ; sa mise en œuvre est liée à l'opération de restructuration des quartiers Sud-Est.

LES ZONES NATURELLES D'APPELLATION « N »

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont :

- **LES ZONES 1N** concernent les zones naturelles boisées (îlet Feuille, îlet Chasse, Ilet à Cochons, îlet Boissard) et la partie boisée de la pointe Monroux. Ces secteurs sont par ailleurs soumis à des risques naturels ; ;

- **LA ZONE 2N** couvre un espace naturel qu'il convient de protéger. Elle recouvre le parc boisé du morne Darboussier et quelques installations de sports et de loisirs, qui y seront intégrés.

ARTICLE 4 - EMPLACEMENTS 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 123-32).

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 123-24 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. 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 de Pointe-à-Pitre.

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.1er 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 de Pointe-à-Pitre :

- centre historique : réhabilitation ciblée sur la vacance et le parc privé, résorption des poches d'habitat insalubre résiduelles,

- quartiers d'habitat social : prévention du processus de dévalorisation urbaine, et mise à l'étude de la recomposition urbaine des quartiers,

- politique communautaire : observation et coordination des actions en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération pointoise.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DES SCHÉMAS ET DES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

8.1 – Communauté d'agglomération

La ville de Pointe-à-Pitre forme, avec la ville des Abymes, 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. 111-3-2 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 Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), 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.

9.2 - Patrimoine urbain et architectural

9.2.1 - Zone à caractère pittoresque

Une zone à caractère pittoresque a été approuvée par arrêté préfectoral n° 11 AD/1/5 daté du 10 juin 1976 afin de préserver l'unité architecturale de la vieille ville de Pointe-à-Pitre.

9.2.2 - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

(ZPPAUP - Article 70, loi du 07 janvier 1983)

Une ZPPAUP est à l'étude sur une partie du territoire de la ville (ville ancienne).

LA ZPPAUP est une servitude d'utilité publique : à ce titre, les dispositions de la zone de protection seront annexées au PLU lorsque celle-ci sera approuvée.

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 et R123-24 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 de Pointe-à-Pitre a été approuvé le 30 décembre 2005; 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. 123-1-10, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

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 cultuels, 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 (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. 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).

5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article R. 421-3-1 du Code l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 17 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES DIFFERENTS ARTICLES DU PLU

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 120m3 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.

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 toute construction, 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 constructible, et la surface du terrain d'assiette du projet (articles L 123-14° paragraphe, L 332-1 à 5 inclus et R 123-22).

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

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

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

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

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

La zone UA comprend trois secteurs :

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

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

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

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dispositions générales

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

- Les activités industrielles et artisanales,

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

- Les campings, 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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

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

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

1.3 – Dispositions particulières au secteur UAa

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

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

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

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

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

2.1. Rappels

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

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

2.2. Dispositions générales

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

2.2.1.1 - d'habitation;

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

2.2.1.3 - de bureaux;

2.2.1.4 - d'artisanat;

2.2.1.5 - d'équipement collectif;

2.2.1.6 - de parking.

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

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

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

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

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

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

2.3 - Dispositions particulières au secteur UAa

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

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

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

2.4.2 - Pour le sous-secteur UAb1:
Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces, services, dépôts, hôtels et habitations.

2.4.3 - Pour le sous-secteur UAb2 :
Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces (dont une seule grande surface inférieure à 1.000 m^2 de Surface de Plancher), services, dépôts, silo à voitures et les logements indispensables au gardiennage.

2.4.4 - Pour le sous-secteur UAb3 :
Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces de détail, services, dépôts, hôtels et habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

3.5 - L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voirie publique est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
Les sorties de véhicules doivent impérativement pouvoir s'effectuer en marche avant.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

6.1 - Dispositions Générales

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

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

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

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

6.2 - Dispositions particulières

Pour le secteur UAa

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

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

Pour le secteur UAb

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

Pour le secteur UAc

6.2.4 - L'implantation des constructions et installations sont déterminés par les plans de référence (cf. Orientations d'aménagement du PLU n° 5).
Sur ce secteur, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de la limite effective du rivage, afin de permettre la libre circulation piétonnière. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées sur justifications techniques pour les constructions de faible importance liées à une activité maritime ou portuaire et élaborées pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public.

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

7.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

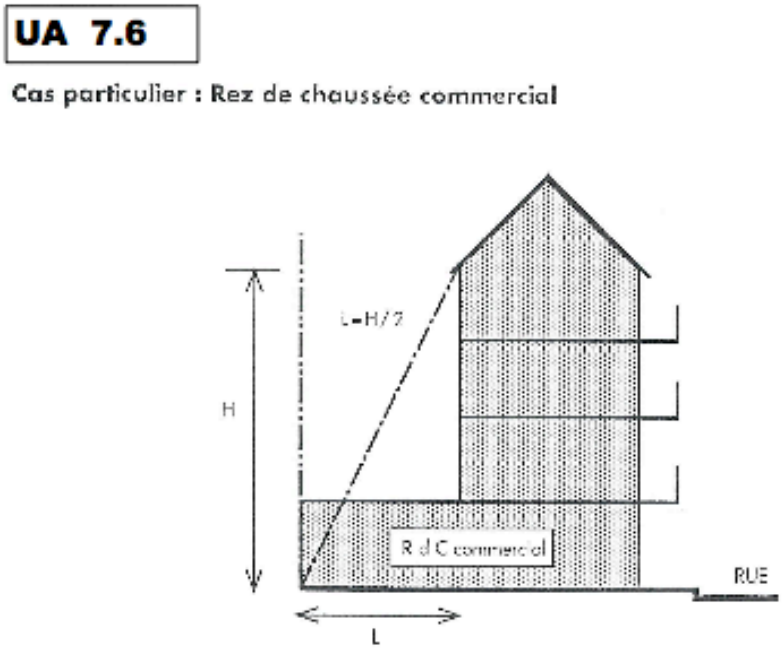
7.5-2 - Pour les unités foncières d'angle d'une grande profondeur (supérieure à 23 mètres quelle que soit la façade considérée comme façade principale), les constructions devront respecter les distances aux limites ainsi que les prospects arrières.

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

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

7.6-1 - Les rez-de-chaussée à usage commercial peuvent couvrir la totalité de l'unité foncière sous réserve de ne pas dépasser le maximum des 300 m² de Surface de Plancher par unité commerciale fixé à l'article UA 2.7.

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



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

Pour le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

8.1 - Dispositions Générales

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

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

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

8.2 - Dispositions particulières au secteur UAb

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

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

9.2 - Dispositions particulières d*ans le cas d'une unité foncière d'une superficie inférieure à 100 m² ou d'une unité foncière d'angle*

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

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

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

9.4. Dispositions particulières pour le secteur UAb

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Rappels

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

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

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

II. Dispositions Générales

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

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

III. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

10.12 - Le long des quais, de l'angle du boulevard Chanzy à l'extrémité donnant sur la Darse de la rue St-John Perse, la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 5 + C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.
Toutefois l'inscription de tels gabarits de construction ne peut pas être de nature à porter atteinte à l'échelle et l'identité des façades du centre ancien existantes (cf Orientations d'aménagement n°1 « interface portuaire »).

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

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

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

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

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

10.17 - Pour le sous-secteur UAc2:
la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect architectural et caractère des lieux

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

11.2 – Toitures

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

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

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

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

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

11.3 - Ouvertures en façade sur rue

11.3.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

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

11.3.2 - Dispositions particulières

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

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

11.4 - Ouvertures en façade arrière

11.4-1 - Dispositions générales

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

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5-1 - Dispositions générales

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

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

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

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

11.5-2 - Dispositions particulières

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

11.6 – Balcons et auvents

11.6.1 - Les dimensions visibles depuis la rue des éléments en saillie ne doit pas être supérieure à 5 cm afin de respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.
11.6.2 - Toutefois l'épaisseur visible des planchers des balcons pourra atteindre 10 cm.

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

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

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

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

11.7 - Les clôtures

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

11.8 – Enseignes de Publicité

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

11.9 – Dispositifs de climatisation

11.9-1 - Dispositions générales

L'accrochage en façade de dispositifs de climatisation constitue une modification de l'aspect extérieur de la construction au sens de l'article L 421.1 et nécessite l'obtention des autorisations réglementaires.
Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...).

11.9-2 - Dispositions particulières

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

11.10 – Dispositions spécifiques au secteur UAb

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

* Les constructions et installations nouvelles;

* Les extensions de plus de 60 m^2 de Surface de Plancher;

* Les changements d'affectation des installations et constructions.

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

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

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

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

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

- 2 places par logement.

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

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

12.6 - ***Etablissement commerciaux :***

- 1 place pour 40 m^2 de S.H.O.B.

12.7 - ***Bureaux :***

- 1 place pour 15 m^2 de Surface de Plancher

12.8 - ***Restaurants*** :

- 2 places pour 10 m^2 de salle de restaurant.

12.9 - ***Hôtels*** :

- 1 place par chambre.

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

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;

- Pour le second degré, 2 places par classe;

- Pour les établissements universitaires et pour adultes, 1 place pour 4 élèves.

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

- 1 place pour 2 lits.

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

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

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

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dispositions générales

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

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

14.2 - Dispositions particulières au secteur UAa

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

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

14.3 - Dispositions particulières au secteur UAb

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

14.3.1-1 - Sous-secteur UAb1: 6.850 m2.

14.3.1-2 - sous-secteur UAb2 : 3.000 m2.

14.5-3 - Sous-secteur UAb3 : 9.000 m2.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UB est caractéristique des abords immédiats du centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine à forte densité à vocation d'habitat mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour y favoriser la mixité urbaine.
Cette zone est en grande partie contiguë à la zone UA. Elle comprend la zone des rues Condé, Dugommier, Vatable, les faubourgs Alexandre Isaac et Victor Hugo et une zone située entre les rues Denfert et Vatable.
Un îlot du Chemin Neuf est également situé en **zone UB**.

Dans cette zone limitrophe de la vieille-ville, les densités de logements et de population sont encore fortes, les activités moins nombreuses que dans la partie centrale, et représentées surtout par des commerces. Les îlots encore structurés forment une trame urbaine régulière où la grande majorité des unités foncières sont desservies par des voies. L'habitat est encore de qualité assez médiocre dans l'ensemble.

Il s'agit de renforcer le caractère urbain de cette zone en permettant l'extension des activités commerciales, la revalorisation de l'habitat, et un accroissement des normes de confort des populations, sans trop augmenter pour autant les densités de population.

La zone UB comprend quatre secteurs :

Le secteur UBa couvre le quartier de Massabielle où sont édifiés des immeubles sur plusieurs niveaux ;

Le secteur UBb est davantage destiné à l'accueil des équipements collectifs, tel que l'espace de l'université de Fouillole et les équipements sportifs attenants. Le plan directeur du Campus de Fouillole (cf OAP n°11 du PLU) qui définit les zones d'implantation des futurs bâtiments, fait office de plan d'aménagement de secteur pour l'ensemble du périmètre qu'il englobe ;

Le secteur UBc concerne la partie Sud-Est de la ville, à dominante habitat, qui fait l'objet d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Les dispositions réglementaires sont définies conformément au plan d'aménagement général de l'opération (cf OAP n°8 du PLU);

Le secteur UBd, conditionne toute demande d'autorisation de construire à la préalable réalisation d'un plan de masse portant sur l'ensemble de l'unité foncière et justifiant de l'intégration de l'opération à son environnement urbain.

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

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 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,

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,

- Les activités industrielles et artisanales,

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

- Les 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 caravanages 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 m2 de surface de plancher;

- Dans les zones situées à proximité des carrières Vatable et Massabielle exposées à des dangers qui peuvent résulter de glissements de terrain ou d'éboulements consécutifs à de fortes pluies ou à des secousses sismiques,

- Il est interdit de construire à moins de 10 mètres du pied de la falaise, toutefois dans le cas d'une falaise confortée les constructions pourront être implantées à 5 mètres.
- Il est aussi interdit de construire à moins de 15 mètres de la crête de la falaise.
- Les constructions en bordure du glacis devront être réalisées avec une structure en béton armé et la façade côté falaise devra être en mesure d'arrêter les blocs présentant un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

- 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 UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

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

2.2.3 - Les extensions d'installations visées à l'article UB2 suivant, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3-2 ci-après.

2.2.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, (poteaux, pylônes...).

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. Les parcs de stationnement couverts sous réserve qu'ils reçoivent l'accord de la ville en ce qui concerne leur volume, leur aspect et leur intégration dans le tissu urbain environnant.

2.3-6 - Les dépôts d'hydrocarbures peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés à l'exploitation des stations visées ci-dessus.

2.3-7 - Des immeubles dont moins de 60% de la surface de plancher nette est destinée à l'habitation peuvent être tolérés sur justifications.

2.3-8. 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 - 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 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 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; Toutefois, cette largeur peut être réduite lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

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

3.5 - 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.

3.6 - 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 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

> 4.4-1 - En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueil des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'évacuation correcte et régulière des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur.

4.6 - Pour toute opération de construction importante, une étude sur l'accessibilité du local où seront déposées les ordures doit être jointe à la demande de permis de construire.

En dehors de la vieille-ville, pour les faubourgs Victor Hugo et Alexandre Isaac, 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m^2, et s'il présente une largeur de façade minimum de 6 mètres.

5.2 - Toutefois, une unité foncière existant avant la date de publication du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1980 et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible quelle que soit sa superficie. Dans ce cas, le recours à l'architecte-conseil de la ville est nécessaire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

6.1.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.

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 balcons peuvent avancer dans les limites fixées à l'article UB 11.

6.1.4 - Les bâtiments sont orientés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou à l'orientation des constructions voisines.

6.2. Dispositions particulières au chemin des Petites Abymes

Pour le Chemin des Petites Abymes, de la rue Vatable à la limite communale, les constructions sont implantées à 6.50 mètres de la limite d'emprise du CD103 (mur de soutènement).

6.3. Dispositions particulières au secteur UBb

On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire (cf OAP n°11 du PLU).

6.4. Dispositions particulières au secteur UBc

Les projets d'implantation des constructions devront se conformer au plan d'aménagement général de la RHI Sortie Sud-Est (cf OAP n°8 du PLU).
Les constructions sont implantées à une distance L de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer supérieure ou égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment (L=H/2).
Si elle est conforme avec le plan d'aménagement général de la RHI Sortie Sud-Est, une tolérance de 1m est admise afin de permettre l'implantation à l'alignement des bâtiments mitoyens.

6.5. Dispositions particulières au secteur UBd

6.5.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.

6.5.2 - En fonction d'une composition urbaine d'ensemble, des décrochements et des reculs peuvent être imposés.

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

7.1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBb :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, si elle existe.

7.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBb et UBc :

Les "passages couverts" permettant un accès latéral aux constructions, et un accès à l'intérieur des unités foncières, sont autorisés en rez-de-chaussée à condition de préserver l'unité architecturale de la façade.

7.2.1 - Dans le cas d'unités foncières dont à la fois la largeur et la profondeur dépassent 15 mètres, les passages en rez-de-chaussée sont obligatoires pour faciliter l'accès et le stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle mais l'ensemble de la façade doit présenter une unité architecturale.

La largeur de ces passages doit être de 3.5 à 6 mètres, et la hauteur ne doit pas dépasser celle autorisée au plafond du rez-de-chaussée.

7.2.2 - Dans le cas d'unités foncières ayant accès sur les quais où est recommandée la construction d'arcades conformément à l'article UB 11, l'alinéa 7.2.1 reste applicable.

7.3 - Pour le secteur UBc

Les projets d'implantation des constructions devront se conformer au plan d'aménagement général de la RHI Sortie Sud-Est (cf OAP n°8 du PLU).
Des "passages couverts" ou "découverts" permettant un accès latéral aux constructions, et un accès à l'intérieur des unités foncières sont autorisés.

7.4 - Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBb et UBd

En fond de parcelle, et en dehors des exceptions mentionnées aux articles UB 7.4, 7.5 et 7.6, et sur les autres limites séparatives si la construction n'est pas implantée en mitoyen la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

7.41 - Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition que soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle L=H/2 s'applique à partir du niveau haut du rez-de-chaussée.

7.5 - Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur) :

7.51 - Une adaptation peut être admise à l'alinéa 7.4 afin d'éviter tout décrochement au dernier niveau ;

7.52 - L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.53 - Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

7.6 - Dans le cas d'une <u>unité foncière profonde et large</u> une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle.

Toutefois, la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.7 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades, choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètre, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées à l'alinéa 7.4.

7.8 - Pour le secteur UBb
On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire (cf OAP du PLU n°11).

7.9 - Pour le secteur UBd
On se référera au plan de masse défini sur l'unité foncière.

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 – Dispositions générales (à l'exception des secteurs UBb et UBd)

8.1.1 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre 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 n'est pas inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation, et à 4 mètres si une des deux constructions ne comporte pas de surfaces habitables.

8.1.2 - Dans le cas de construction en arrière d'un bâtiment sur rue, un passage permettant l'accès aux véhicules de défense contre l'incendie devra obligatoirement être aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment sur rue.

8.1.3 - Dans le cas d'une unité foncière petite et profonde (moins de 6 mètres de largeur de façade), la construction d'un deuxième immeuble en fond de parcelle n'est pas autorisée.

8.1.4 - Dans le cas d'une unité foncière profonde où une deuxième construction édifiée en fond de parcelle est possible, l'alinéa 8.1 est applicable, mais une passerelle d'une largeur maximale de 1 mètre reliant les constructions à tous les niveaux peut être exceptionnellement prescrite.

8.1.5 - Dans le cas d'une unité foncière donnant sur deux voies et de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement des deux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres, les constructions qui peuvent être implantées à l'intérieur de la parcelle sur le résidu de terrain suivent la règle édictée à l'alinéa 8.1.
8.1.6 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement des deux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres, le résidu de terrain intérieur à l'unité foncière peut être construit à la condition de laisser une cour intérieure d'une dimension minimale de 8 mètres sur 8.

8.2 – Dispositions particulières au secteur UBb

On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire (cf OAP n°11).

8.2 – Dispositions particulières au secteur UBd

On se référera au plan de masse de l'unité foncière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

9.2 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 100 m2 ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.3 - Pour les constructions à usage autre qu'habitat, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.4 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dispositions générales (à l'exception des secteurs UBb, UBc et UBd)

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

10.1.3 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou possible ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.1.4 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des alinéas précédents, les constructions ont au plus 4 niveaux (R+3) sans que la hauteur totale de la construction n'excède 13 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit.

10.1.4.1 - Les combles, lorsqu'ils existent, peuvent être rendus habitables.

10.1.4.2 - De même, dans le cas où la nature du terrain permet l'utilisation du sous-sol, la réalisation de parkings en demi sous-sol est autorisée; la hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est alors de 14 mètres.

10.1.5 - Dans le cas d'une construction édifiée en fond de parcelle, afin d'éviter des pignons ou murs aveugles de trop grande surface, la hauteur maximale autorisée est de 3 niveaux, soit 10 mètres comptés de l'égout du toit au sol naturel.
Les pignons seront traités par application de l'article R111.23 du code de l'urbanisme.

10.1.6 - La hauteur minimale demandée peut être fixée à 2 niveaux (R+1) après examen architectural de l'insertion de la construction au milieu des constructions voisines.

10.2 - Dispositions particulières pour les parcelles ayant à la fois une façade donnant sur la rue du Chemin neuf et une autre sur la rue Raspail

Dans les parcelles ayant à la fois une façade donnant sur la rue du Chemin neuf et une autre sur la rue Raspail les bâtiments ne pourront dépasser trois niveaux (R+2) sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise de la rue Raspail et 4 niveaux (R+3) sur le reste de la parcelle.

10.3 – Dispositions particulières au secteur UBb

On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire (cf OAP n°11 du PLU).

10.4 – Dispositions particulières au secteur UBc

10.4.1 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des alinéas précédents, les constructions ont au plus 4 niveaux (R+3) sans que la hauteur totale de la construction n'excède 13 mètres comptée du sol naturel à l'égout du toit.

10.4.1.1 - Les combles lorsqu'ils existent peuvent être rendus habitables.

10.4.1.2 - De même, dans le cas où la nature du terrain permet l'utilisation d'un sous-sol, la réalisation de parkings en demi sous-sol est autorisée; La hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est alors de 14 mètres.

10.4.2 - Pour des raisons urbanistiques et d'épannelage, des hauteurs plus élevées que celles prescrites aux articles précedents peuvent être admises sur partie d'un projet d'ensemble.

10.4.2.1 - Les constructions peuvent alors atteindre au maximum 6 niveaux, soit R+5 et 19 mètres à l'égout du toit.

10.4.2.2 - Les dispositions prévues à l'alinéa 10.2 restent applicables, la hauteur à l'égout du toit étant portée à 20 mètres.

10.5 – Pour le secteur UBd

10.5.1 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des alinéas précédents, les constructions ont au plus 6 niveaux (R + 5) sans que la hauteur totale de la constrution n'excède 19 mètres comptés du sol naturel à l'égout de toiture.

10.5.1.1 - Les combles, lorsqu'ils existent, peuvent être rendus habitables.

10.5.1.2 - De même, dans le cas où la nature du terrain permet l'utilisation du sous-sol, la réalisation de parkings en demi-sous-sol est autorisée ; la hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est alors de 20 mètres.

ARTICLE UB 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 - La conception des combles et toitures doit s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles voisines.

11.1.31 - Les toitures sont de forme traditionnelle du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°. Lorsque les combles sont habitables, ils doivent présenter des percements de type "chien assis" ou des lucarnes à 3 pentes dont les largeurs cumulées ne dépassent pas le tiers de la largeur de la façade. La pente des chiens assis a au moins 22°.

11.1.32 - Par mesure incitative, un niveau supplémentaire en "mezzanine" est autorisé.

11.1.33 -La pente des toits des galeries est au minimum de 15°.

11.1.34 - Dans le cas d'un retrait au dernier niveau, toute construction du type appentis ou tonnelle est interdite sur le plancher bas créé par ce retrait, si elle avance au-delà des 2 mètres de retrait minimum autorisé.

11.1.35 - Pour éviter le phénomène "d'escalier", les murs latéraux aveugles ne doivent avoir qu'un décrochement au niveau du recul du dernier étage; des adaptations mineures aux articles 7, 8, et 10 sont possibles à cet effet. En façade arrière, le recul du dernier niveau n'est pas souhaitable.

11.1.36 - Les corniches sont peu visibles. Leur hauteur est limitée à 20cm, cette hauteur maximale vaut en règle générale pour les acrotères.
Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - La couleur des revêtements de façade doit s'harmoniser avec l'architecture avoisinante.

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

11.1.42 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.1.43 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit; Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques ou faux bois sont interdites.

11.1.44 - Dans le cas où le rez-de-chaussée couvre l'unité foncière en totalité au-delà des 15 mètres de profondeur autorisés, des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants des locaux doivent être mis en place ainsi que des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture.

11.1.5 - Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités.

11.1.51 - Les menuiseries sont simples. Les volets et autres fermetures doivent rester peu visibles lorsqu'ils sont ouverts.

11.1.52 - Pour les pièces principales, les fermetures métalliques du type “jalousies” ou similaire sont interdites; l'encadrement peut être peint de couleur contrastant avec le revêtement de façade.

11.1.53 - Les claustras de béton sont interdits.

11.1.6 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.Les descentes de charge et murs de refend en saillie sont interdits. Les potelets sont de faible section et régulièrement espacés.

11.1.61 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée.

11.1.62 - Les garde-corps des balcons sont ajourés en matériaux légers (bois ou métal); ils ont un mètre de haut. Leur géométrie est simple.

11.1.63 - Les auvents sont de faible dimensions; ils doivent avancer jusqu'à 50cm.de la limite de la chaussée.

11.1.64 - Les enseignes sont de petites dimensions, elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

11.1.7 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.
Les clôtures visibles de la rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.
Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales.

11.1.8 - Les réseaux sont peu visibles. L'accrochage en façade est discret.

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

11.1.10 - Des aménagements mineurs aux dispositions de l'article 11 sont possibles, sous réserve d'accord de l'architecte-conseil de la ville.

11.1.11 - La parcelle située à l'intersection des rues Chemin neuf et Raspail devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de marquer l'entrée de ville:

-Les murs pignons donnant sur le carrefour sont interdits
-L'ensemble des façades donnant sur la voie publique (rue du Chemin neuf, carrefour, rue Raspail) devront être traitées avec le même soin.

11.2 – Dispositions particulières au secteur UBb

L'unité architecturale existante doit être préservée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;

- Les extensions de plus de 60 m^2 de surface de plancher hors oeuvre nette;

- Les changements d'affectation des installations et constructions.

Dispositions générales

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

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres.

12.3 - Dans le cas où la nature du terrain permet la réalisation de parkings en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé n'excède pas 2.20 mètres de hauteur sous plafond et est muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

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

2 places par logement

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

1 place par 60 m2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.43 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:***

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.44 - ***Restaurants*** :

1 place pour 10 m^2 de salle de restaurant

12.45 - ***Hôtels*** :

1 place par chambre

12.46 - ***Etablissements d'enseignement*** :

pour le premier degré : 1 place par classe

pour le second degré : 2 places par classe

pour les établissements d'enseignement pour adultes :

25 places pour 100 élèves.

12.47 - ***Etablissements hospitaliers et cliniques*** :

50 places pour 100 lits.

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

1 place pour 10 places de spectateurs

12.49 - ***Stades et équipements sportifs :***

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.6 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières au secteur UBb :

12.7 - On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire (cf OAP n°11 du PLU).

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

13.21 - L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative est interdit.

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

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés. Les garde-corps des balcons sont doublés par des protections végétales vivantes.

13.23 - Dans les lotissements, 10% au moins de la surface totale est aménagée en espace libre collectif d'un seul tenant.

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

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

13.26 - 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

Dispositions générales

14.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols de la zone est fixé à 1.75.

14.2 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 2 lorsque la construction comporte des combles habitables.

14.3 - Pour les unités foncières de moins de 100 m2, aucun cœfficient d'occupation des sols n'est fixé.

Dispositions particulières au secteur UBb

14.4 - On se référera au plan d'aménagement directeur du campus universitaire.

Dispositions particulières au secteur UBc

14.5 - Le cœfficient d'occupation des sols est fixé à 1.5.

14.6 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

Dispositions particulières au secteur UBd

14.8 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,2.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UC recouvre la périphérie orientale de la ville où s'est établie une urbanisation qui souffre de son inorganisation, parfois accrochée sur les pentes des mornes. Un grand nombre d'unités foncières ne sont pas desservies directement par les voies d'accès et les équipements.

Le tissu est composé d'un habitat le plus souvent de type traditionnel, accompagné d'activités artisanales et commerciales.

Les quartiers demandent une certaine restructuration et dédensification. Il s'agit de leur faciliter une évolution vers un niveau d'équipement meilleur en permettant l'aménagement ou la reconstruction sur des parcelles insuffisamment desservies par les réseaux de voirie.

L'ensemble de la zone comprend le quartier Massabielle, de la rue Dugommier jusqu'à la limite de la Commune, et une partie du quartier "Bas de la Source" donnant sur la rue Raspail.

Le secteur UCa comprend la partie de la Cour Zamia, desservie par une voirie régulière, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de la sortie sud-est. Les dispositions réglementaires sont définies conformément au plan d'aménagement général de l'opération (cf OAP);

Le secteur UCb recouvre le quartier de "La Voute" où les rues Massabielle et Denfert croisent la rue Vatable à des niveaux séparés.

Le secteur UCc concerne la zone située entre la rue Raspail et la voie de desserte interne à créer, et s'inscrit dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de la sortie sud-est. Les dispositions réglementaires sont définies conformément au plan d'aménagement général de l'opération (cf OAP).

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.

2.1 - Sont interdits :

2.11 - Plus d'une construction par parcelle pour les parcelles inférieures à 150 m^2 ou celles dont la largeur de la façade est inférieure à 8 mètres

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

2.13 - les installations de camping et de caravaning ;

2.14 - l'ouverture des carrières ;

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

2.16 - les stockages de toutes sortes ouvrant sur la façade si la largeur de ceux-ci dépasse 6 mètres et si la superficie excède 80 m2 de surface de plancher (à l'exception du secteur UBd où des dépôts plus vastes sont tolérés) ;

2.2 – Dans les zones situées à proximité des carrières Massabielle et Fond Laugier qui sont exposées à des dangers liés à des glissements de terrain ou à des éboulements consécutifs à de fortes pluies ou à des secousses sismiques,

- Il est interdit de construire à moins de 10 mètres du pied de la falaise ; toutefois dans le cas d'une falaise confortée les constructions pourront être implantées à 5 mètres au plus.
- Il est interdit de construire à moins de 15 mètres de la crête de la falaise.
- Les constructions en bordure du glacis devront être réalisées avec une structure en béton armé et la façade côté falaise devra être en mesure d'arrêter les blocs présentant un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

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

Peuvent être autorisées, malgré les dispositions de l'article 1 et sous réserve de dispositions particulières, pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances :

Après avis du Maire, les constructions à usage de commerce, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie non classés dont l'activité est complémentaire de l'habitation, lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 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 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; Toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements et à 6 mètres dans le secteur UCa.

3.4 - 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.

3.5 - 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 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

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

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

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.

4.6 - Les divers dispositifs 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.

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales

5.1.1 – Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 150 m^2, et s'il présente une façade donnant directement sur une voie, d'au moins 6 mètres de largeur.

5.1.2 - Une unité foncière existant avant la date de publication du Plan local d'urbanisme et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible à condition d'avoir au moins 75 m^2 de superficie et si elle présente une façade au moins égale à 4 mètres.

Dans ce cas, le recours à l'avis du Maire et de ses Services Techniques est nécessaire.

5.2 – Dispositions particulières aux secteurs UCa et UCb

Pour les secteurs UCa et UCb, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrain pour les parcelles existant avant la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

6.1.1 - Les constructions individuelles sont implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.

6.1.2 - Les balcons peuvent avancer dans les limites fixées à l'article UC 11. La partie extérieure des galeries en rez-de-chaussée est implantée à l'alignement.

6.1.3 - Les bâtiments sont orientés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières aux secteurs UCa & UCc

Les projets d'implantation des constructions devront se conformer au plan d'aménagement général de la RHI Sortie Sud-Est (cf OAP du PLU).

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, si elle existe.

7.2 -En fond de parcelle dans tous les cas et sur les autres limites séparatives si la construction n'est pas implantée en limite de propriété, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative

qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

7.3 - En raison de la taille de certaines parcelles, une distance inférieure à 3 mètres peut être tolérée, notamment dans le secteur UCa.

7.4 - Si le domaine public maritime ou le domaine public lacustre borde la parcelle, la construction doit s'établir à au 10 mètres **au moins** du domaine public maritime ou du domaine public lacustre.

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 – Dispositions générales

8.1.1 - La distance horizontale mesurée 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.

8.1.2 - La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure :
- à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation,
- à 4 mètres si une des deux constructions ne comporte pas de surfaces habitables.

8.2 – Dispositions particulières

Pour les parcelles inférieures à 150 m^2 ou celles dont la largeur de la façade est inférieure à 8 mètres, une seule construction par parcelle est autorisée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions générales

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

9.2 – Dispositions particulières

9.2.1 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 150 m^2 ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.2.2 - Dans le secteur UCc, dans le cas d'une unité foncière comportant un rez de chaussée à usage uniquement commercial, une emprise maximum de 100 % est admise dans la mesure ou la construction respecte les autres dispositions du règlement.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.3 - Lorsque la construction est édifiée 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 longeant la voie la plus large sur une même longueur n'excédant pas 15 mètres comptée du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

10.4 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou possible ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.5 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des alinéas précédents, les constructions ont au plus :

10.51 - 3 niveaux (R+2) pour la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb et des parcelles inférieures à 100 m^2, sans que la hauteur comptée à l'égout du toit n'excède 10 mètres.

10.52 - 2 niveaux (R+1) pour les parcelles inférieures à 100 m^2 pour les secteurs UCa et UCb à l'exception des parcelles occupant la Voûte, sans que la hauteur comptée à l'égout du toit n'excède 6 mètres.

10.53 - 1 niveau (Rdc) pour les parcelles du secteur UCb de la zone UC occupant la Voûte, sans que la hauteur comptée à l'égout du toit n'excède 4 mètres.

10.6 - Quand ils existent, les combles peuvent être rendus habitables.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - 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.

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

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

11.4 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.5 - La conception des combles et toitures doit s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles voisines.

11.51 - Les toitures sont du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°.

11.52 - Lorsque les combles sont habitables, ils doivent présenter des percements de type "chien assis" ou des lucarnes dont les largeurs cumulées ne dépassent pas le tiers de la largeur de la façade.

11.53 - La pente des toits des galeries est au minimum de 15°.

11.54 - Pour éviter le phénomène « d'escalier » les murs latéraux aveugles ne doivent avoir qu'un décrochement au niveau du recul du dernier étage; des adaptations mineures aux articles 7, 8, et 10 sont possibles à cet effet.

11.6 - Tous les éléments en saillie (auvents, enseignes, potelets ou garde-corps) doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle avoisinante.

11.61 - Les garde-corps des galeries et des balcons sont ajourés en matériaux légers (bois ou métal); Leur géométrie est simple. ils ont un mètre de haut.

11.62 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante, sans dépasser 80 cm en saillie.

11.63 - Les auvents ou enseignes sont de petites dimensions; ils peuvent avancer jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée sans jamais dépasser 80 cm .

11.7 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.

Les clôtures visibles de la rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.8 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de soutien à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

11.9 - Des aménagements mineurs aux dispositions de l'article 11 sont possibles, sous réserve d'accord des services techniques de la ville.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m^2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

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

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 mètres, non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m^2 y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - ***Constructions individuelles à usage d'habitation*** :
2 places par logement

12.32 - ***Constructions collectives à usage d'habitation*** :
1 place par 60 m^2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.33 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:***
Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.34 - ***Restaurants*** :
1 place pour 10 m^2 de salle de restaurant

12.35 - ***Hôtels*** : 1 place par chambre

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

12.5 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 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 sont plantés.

13.23 - Dans les lotissements, 10% au moins de la surface totale doit être aménagée en espace libre collectif d'un seul tenant.

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

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

13.26 - 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

14.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols de la zone est fixé à 1,2.

14.2 - Pour les unités foncières de moins de 100 m^2, aucun cœfficient d'occupation des sols n'est fixé.

14.3 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UD correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement et de la Gabarre.
C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours.

Sur l'ensemble de **la zone UD**, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée par un plan de masse côté portant sur l'ensemble de l'unité foncière et justifiant de l'intégration de l'opération à son environnement urbain.

Les habitations seront accompagnées des divers équipements nécessaires à la desserte de ces quartiers.

On distingue dix secteurs :

- **le secteur UDa** comprend le lotissement individuel situé à la pointe du quartier de la Gabarre;

- **le secteur UDb** couvre le quartier de Bergevin où sont édifiés des logements collectifs à 4 niveaux (R+3);

- **le secteur UDc** concerne les ensembles collectifs de 5 à 9 niveaux de la Gabarre;

- **le secteur UDd** comprend les collectifs en forme de barres parallèles qui peuvent atteindre, par le biais de la construction en duplex, jusqu'à 8 niveaux. Font partie du secteur UDd, les cités Chanzy, Mortenol, Les Lauriers et les tours Miquel;

- **le secteur UDe** recouvre des quartiers où les constructions peuvent s'élever, sous forme de tours, jusqu'à 11 niveaux. Font partie du secteur UDe, les immeubles collectifs du Faubourg Frébault et la résidence Vatable;

- **le secteur UDf** intéresse les tours de 18 niveaux élevées à la Gabarre;

- **le secteur UDg** concerne les tours de 18 niveaux édifiées dans l'assainissement (tours Frébault et tours Faidherbe);

- **le secteur UDh** intéresse la partie du quartier de l'Assainissement qui n'est pas compris dans l'opération de rénovation urbaine; les constructions existantes et projetées sont à 3 et 4 niveaux.

- **le secteur UDi** regroupe les zones situées dans le périmètre de l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'assainissement et de la Gabarre ou seuls les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de services sont autorisés.

- le secteur UDj concerne spécifiquement les parcelles AC 52 et AC 53, assiette foncière de l'ancien stade Pierre Antonius.
Ce secteur est destiné à la réalisation d'ensembles de logements, commerces, services et équipements dans le cadre du projet de renouvellement urbain initié par la ville de Pointe-à-Pitre.

- Le **secteur UDk** englobe l'opération de logement social qui longe la partie nord-ouest du cimetière.

Les cœfficients d'occupation des sols varient selon les secteurs entre 0.45 et 1.5.

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

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

1.1 - Dispositions générales

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

1.2 - Dispositions particulières

Dans le secteur UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les logements ne peuvent s'inscrire en rez-de-chaussée.

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

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

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

Dispositions générales

2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation

2.2.2 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public, des commerces de détail, des marchés, des bureaux;

2.2.3 - Les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.

Dispositions particulières

2.2.5 – Dans les secteurs UDc et UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les planchers des constructions devront s'inscrire à une côte supérieure à 2m NGG. Dans le cas où le rez-de-chaussée des constructions n'est pas destiné à accueillir des logements, ce seuil peut être ramené à 1,6 m NGG.

2.2.6 - Dans le secteur UDa, les constructions individuelles sur les emprises prévues au plan de masse;

2.2.6 - Dans le secteur UDh, des constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, et l'implantation des services ou commerces liés à l'habitation;

2.2.7 - Dans le secteur UDi, les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.2.8 - Dans le secteur UDj, la construction de parkings enterrés est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - 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 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.31. Disposition particulière au secteur UDj
Dans le secteur UDj, la largeur de la plate-forme des voies nouvelles pourra être réduite à 6 mètres dans la mesure où celle-ci ne comporte pas de stationnement autorisé sur l'emprise de la chaussée.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant des livraisons, puissent aisément faire demi-tour.
La longueur des impasses est inférieure à 100 mètres.

3.5 - 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.

3.6 - Les sorties particulières disposent d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

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

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

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

4.6 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales

Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m^2.

5.2 – Dispositions particulières

5.2.1 - Pour le secteur UDa, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 150m^2.

5.2.2 - Pour le secteur UDh, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100m^2 et sa largeur de façade au moins égale à 6 mètres.

5.2.21 - Toutefois, une unité foncière existant avant la date de publication du Plan local d'urbanisme et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible, à condition d'avoir au moins 4 mètres de largeur de façade et une superficie au moins égale à 40 m^2. Dans ce cas, le recours à l'architecte-conseil de la ville est nécessaire.

5.2.3 - Pour le secteur UDk.
Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa et UDj, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

Dispositions particulières

6.3 - Pour le secteur UDa, les constructions sont implantées selon les indications du plan de masse (cf OAP & Annexe 5G2).

6.4 - Pour le secteur UDj, les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres de l'axe de toutes les voies.

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

7.1 - Dispositions générales

On se référera au plan d'aménagement de la zone.

7.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, 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 façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

Les constructions sont édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, là où elle existe.

7.31 - En fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées aux articles 7.33, 7.34 et 7.35 la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres .

7.32 - Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition que soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle L = H/2 s'applique à partir du niveau haut du rez-de-chaussée.

7.33 - Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur).

7.331 - L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.332 - Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

7.34 - Dans le cas d'une unité foncière profonde et large de 6 mètres minimum, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle en limite arrière, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.35 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades, choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètre, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées à l'alinéa 7.31.

7.4 - Dispositions particulières au secteur UDk

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

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 - Dispositions Générales

8.11 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre 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.

8.12 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

8.2 - Dispositions particulières

8.21 - Dans le secteur UDa, une seule construction par unité foncière est autorisée ; les bâtiments annexes sont interdits.

8.22 - Dans le secteur UDj, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre 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 (L=H/2).

8.23 - Dans le secteur UDj, lorsque les façades ne présentent pas de vue directe, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à 4 mètres…

8.24 - Dans le secteur UDk, la distance comptée horizontalement entre les façades de bâtiments ou parties d'un même bâtiment situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDh, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

9.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'unité foncière.

9.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

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

9.31 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 150 m2 ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.32 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.33 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

9.4 - Dispositions particulières au secteur UDk

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales

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

10.2 - En règle générale, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou projeté ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.3 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone UD et en particulier pour le secteur UDj, les constructions ont 8 niveaux au maximum (soit 25 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UDa, UDb, UDc, UDd, UDe, UDf, UDg, UDh et UDi),

10.4 - Dispositions Particulières

10.41 - **Pour le secteur UDa :** Les constructions ont 2 niveaux au maximum (R+1).

10.42 - **Pour le secteur UDb :** Les constructions ont 4 niveaux au maximum (R+3).

10.43 - **Pour le secteur UDc :** Les constructions ont 9 niveaux au maximum (R+8).

10.44 - **Pour le secteur UDd :** Les constructions ont 8 niveaux au maximum (R+7).

10.45 - **Pour le secteur UDe** , les constructions ont 11 niveaux au maximum (R+10).

10.46 - **Pour les secteurs UDf et UDg** , les constructions ont 18 niveaux au maximum (R+17).

10.47 - **Pour le secteur UDh**, les constructions ont au maximum :

4 niveaux (R+3), à l'exception des constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

3 niveaux (R+2) pour les constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

10.48 - **Pour le secteur UDi :**

8 niveaux (R+7), à l'exception des constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

2 niveaux (R+1) pour les constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

10.49 - **Pour le secteur UDk :**

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

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 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 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.1.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois sont interdites; toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.1.23 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.1.24 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.1.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia est imposée par appartement.

11.1.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.1.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.1.7 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

11.1.8 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

11.1.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.

11.2 - Dispositions particulières au secteur UDh

11.2.1 - Les constructions et installations nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles voisines.

11.2.2 - Les toitures peuvent être de forme traditionnelle du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°.

11.2.3 - Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités.

11.2.4 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle; les descentes de charge et murs de refend en saillie sont interdits.

11.2.5 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée.

11.2.6 - Les enseignes sont de petites dimensions; elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UDk

L'architecture des constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants devront s'harmoniser avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Toitures

11.4.1 - La pente des toitures est de 35° minimum.

11.4.1.1 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15°.

11.4.2 - Les toitures sont obligatoirement de couleur rouge-brique.
Toutefois, dans le cadre d'opération groupée, un certain nombre de toitures (ne dépassant pas 30% du nombre total de toiture) d'une couleur autre que rouge-brique pourront être autorisées.

Ouvertures

11.4.2 - Les ouvertures doivent être de proportions verticales; Leur hauteur est toujours supérieure à leur largeur.

Les ouvertures en toiture se font exclusivement par des lucarnes de proportions verticales.

Balcons et auvents

11.4.3 - Tous les éléments en saillie et notamment les balcons et auvents éventuels doivent respecter la légéreté de l'architecture traditionnelle.

11.4.4 - Les gardes-corps peuvent être doublés de protections végétales à l'exclusion de tout autre dispositif.

Clôtures

Rappel : L'installation de clôtures est soumise à une autorisation administrative (Cf. Code de l'Urbanisme)

11.4.5 - les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituées de haies, grille ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.4.6 - Toutes les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur superficie verticale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.
Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m2 y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - ***Constructions individuelles à usage d'habitation*** :
12.311 - Dispositions générales : 2 places par logement
12.312 - Dispositions particulières au secteur UDk: 1 place par logement

12.32 - ***Constructions collectives à usage d'habitation*** :
1 place par 60 m2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.33 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:***
Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.34 - ***Restaurants*** :
1 place pour 10 m2 de salle de restaurant

12.35 - ***Hôtels*** : 1 place par chambre

12.36 - ***Etablissements d'enseignement*** :
pour le premier degré : 1 place par classe
pour le second degré : 2 places par classe
pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 élèves.

12.37 - ***Etablissements hospitaliers et cliniques*** :
50 places pour 100 lits.

12.38 - ***Salles de spectacles et réunions*** :
1 place pour 10 places de spectateurs

12.39 - ***Stades et équipements sportifs :***
1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 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

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

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

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

13.24 - 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.

13.25 - A l'exception du secteur UDj, 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.

13.26 - Dans le secteur UDj, des espaces seront réservés à l'aménagement de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes, ainsi que des espaces réservés à l'animation du quartier selon un plan masse soumis à l'avis du Maire.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

§ 1 - Dispositions générales

14.1 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,3.

§ 2 - Dispositions particulières : secteurs UDa, UDh et UDk

14.2 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le cœfficient d'occupation des sols est fixé :

14.21 - Pour le secteur UDa (individuel) à 0.9

14.22 - Pour le secteur UDh à 1.5 à l'exception des unités foncières inférieures à 100 m^2.

14.221 - Aucun cœfficient d'occupation des sols n'est fixé pour les unités foncières de moins de 100 m^2.

14.222 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

14.23 - Pour le secteur UDk, le cœfficient d'occupation des sols est fixé à 0,9.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UE couvre des secteurs actuellement mal urbanisés et destinés à une urbanisation future organisée dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Elle comprend les terrains situés au Nord de l'usine Darboussier jusqu'à l'école Dubouchage et au Sud de l'usine jusqu'aux terrains d'assiette de l'université, qui feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs UEa, couvrent les abords de la Darse. Outre les activités portuaires, Ils peuvent accueillir des activités liées à la mer (bureaux, services...), au tourisme et aux loisirs (hôtels, restaurants, commerces...). C'est un secteur de transition entre la vieille ville et la mer, dont la vocation d'accueil du tourisme, notamment de croisière doit être développée pour favoriser la relance économique de ces quartier de Pointe-à-Pitre.

Le secteur UEb concerne le secteur littoral de Carénage où les ambitions de confirmer l'implantation de structures liées à la construction et à la réparation navales sont réaffirmées. Les dispositions réglementaires sont définies conformément au plan d'aménagement général de l'opération (cf OAP n°8 du PLU).

*

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Sont interdites les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 - Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article UE2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

2.2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après définies :

2.2.1 - L'extension ou la transformation de bâtiments légers peut être autorisée, s'ils s'intègrent dans le cadre du plan futur de la zone.

2.2.2 - A la condition d'être prévus dans le cadre d'une opération concertée avec les autorités publiques, peuvent être autorisés pour la zone UE :

2.2.21 - Les maisons individuelles;

2.2.22 - Les immeubles à usage d'habitation;

2.2.23 - Les établissements commerciaux et artisanaux;

2.2.24 - Les immeubles à usage collectif (école, garderie, centre de réunions, club sportif...);

2.2.25 - Les immeubles à usage de bureaux;

2.2.26 - Les établissements liés aux activités de pêche, de loisirs et de tourisme.

2.2.3 - Pour les secteurs UEa et UEb, peuvent être autorisés, sous réserve d'être prévus dans le cadre d'une opération générale et s'il n'en résulte aucune charge pour la collectivité :

2.2.31 - Les établissements liés aux activités portuaires, de tourisme et de loisirs;

2.2.32 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire;

2.2.33 - Les constructions à usage de bureaux, si elles ont un lien direct avec les activités implantées sur la zone;

2.2.34 - Les bâtiments et équipements socio-collectifs;

2.2.35 - Les aménagements des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 ménagères.

3.2 - Les caractéristiques des voies et des accès sont précisées dans les plans d'organisation.

ARTICLE UE 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 - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux vannes et usées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement.

4.5 - Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEb, les caractéristiques des réseaux seront précisées aux plans d'organisation.

4.6 - 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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UE et des secteurs à l'exception du secteur UEa

5.1 - Les caractéristiques géométriques des unités foncières seront précisées par le plan d'organisation.

5.2 - Pour être constructibles, les parcelles devront être exondées.

Dispositions particulières au secteur UEa

5.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m^2 et présenter une façade sur la voie d'au moins 20 mètres.
Toutefois, pour les unités foncières existant avant la date de publication du POS, la superficie et la largeur de façade minimales pour que le terrain soit constructible sont ramenées respectivement à 40 m^2 et 4 m de façade.

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

Dispositions générales

6.1 - Les plans d'organisation détermineront l'implantation des constructions et installations.

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

6.3 - Dispositions particulières au secteur UEa

Les constructions sont implantées à au moins 9,5 mètres de l'axe des voies ou à l'alignement des constructions existantes.
En cas de plan d'organisation de la zone, l'implantation fera référence à l'alignement figurant sur ce plan.

6.4. Dispositions particulières au secteur UEb

Les projets d'implantation des constructions devront se conformer au plan d'aménagement général du quartier de Carénage (cf OAP du PLU).
Les constructions sont implantées à une distance L de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer supérieure ou égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment (L=H/2).
Si elle est conforme avec le plan d'aménagement général de la RHI Sortie Sud-Est, une tolérance de 1m est admise afin de permettre l'implantation à l'alignement des bâtiments mitoyens.

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

7.1 - Dispositions générales

7.1.1 - Les plans d'organisation détermineront l'implantation des constructions et installations.

7.2 - Dispositions particulières au secteur UEa

7.2.1 - L'implantation en limite de propriété est autorisée.

7.2.2 - Lorsque l'implantation ne se fait pas en limite de propriété, les constructions 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.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UEb

Les projets d'implantation des constructions devront se conformer au plan d'aménagement général du quartier de Carénage (cf OAP du PLU).

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

8.1 - Dispositions générales

Elle sera précisée par les plans d'organisation.

8.2 - Dispositions particulières au secteur UEa

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 jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dispositions générales

9.1 - Elle sera fixée par les plans d'organisation.

Dispositions particulières au secteur UEa

9.2 - L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

10.1 - La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.
Elle sera fixée par les plans d'organisation.

10.2 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des autres articles, les constructions ne dépassent pas 7 mètres de haut à l'égout du toit, sauf impératifs techniques à justifier.

Dispositions particulières au secteur UEa

10.3 - Un aménagement à cette règle sera possible pour les constructions hôtelières et les équipements publics, mais la hauteur de la construction sera limitée à 15 mètres à l'égout du toit et 19 mètres au faîtage.

Dispositions particulières au secteur UEb

10.3 - Un aménagement à cette règle sera possible pour les constructions hôtelières et les équipements publics, mais la hauteur de la construction sera limitée à 13 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

11.1 - 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.

11.11 - 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'intègreront.

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

11.2 - Les quatre façades des bâtiments sont traitées en harmonie.

11.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques ou faux bois sont interdites.

11.23 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.3 - La peinture des façades est obligatoire, les couleurs criardes sont interdites.

11.31 - Les corniches sont peu visibles. Leur largeur est limitée à 20cm; Cette largeur maximale vaut en règle générale pour les acrotères.

Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.32 - Les saillies sont légères; Les auvents sont peu importants quant à leur largeur et leur épaisseur.

11.4 - Les enseignes sont de petites dimensions. Elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; Elles sont discrètes. Leur aspect doit s'harmoniser avec les façades avoisinantes.

11.5 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres comptés du sol naturel ou des terrasses;

Les clôtures visibles de la rue sont constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

Dispositions particulières aux secteurs UEa et UEb

11.6 - La conception des combles et toitures doit s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles.

11.7 - Les toitures pourront comporter des parties plates dans un maximum de 30%.
L'inclinaison est comprise entre 25 et 45° pour les constructions ou installations comportant une toiture à plusieurs pentes.
La pente des toits des galeries est au minimum de 15°.

Les couvertures métalliques sont réalisées en matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions environnantes.

11.8 - Les rez-de-chaussée des constructions bordant les quais comporteront des arcades sur tout leur pourtour.

11.81 - Des aménagements à cette règle peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques liés à la destination de la construction.

11.10 - Les clôtures auront au plus 2 mètres de haut. Elles seront à claire voie sur au moins les deux tiers de leur surface.
Sauf impératif de sécurité à justifier, elles ne devront pas entraver la libre circulation des piétons le long du rivage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappels

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.
Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres. La superficie d'une place de stationnement, y compris son accès et les circulations est de 25 m^2.

12.3 - Dispositions générales

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.3.1 - ***Logements individuels :*** 2 places

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

1 place pour 60 m^2 de Surface de Plancher sans qu'il y ait moins d'1 place par logement.

12.3.3 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureaux:***

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la Surface de Plancher. Ces constructions recevant du public, les parkings correspondant devront être banalisés et ouverts au public, conformément à la réglementation municipale.

12.3.4 - ***Restaurants :***

1 place pour 10 m^2 de surface de restauration.

12.3.5 - ***Hôtels*** *:* 1 place par chambre.

12.3.6 - ***Etablissements d'enseignement :***
Pour le 1er degré : 1 place par classe
Pour le second degré : 2 places par classe
Pour les établissements d'enseignement pour adultes et université : 25 places pour 100 élèves.

12.3.7 - ***Etablissements hospitaliers et cliniques :*** 50 places pour 100 lits.

12.3.8 - ***Salles de spectacles et réunions :*** 1 place pour 10 places de spectateurs.

12.3.9 - ***Stades et équipements sportifs :*** 1 place pour 10 places de spectateurs.

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

12.3.11 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421.3 et R.421.6.1 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

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

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés et traités en espace vert.

13.23 - Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 véhicules.

13.24 - Pour toute demande de permis de construire il peut être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.
Des dispositions peuvent préciser les essences végétales à utiliser pour des plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dispositions générales

14.1.1 – En l'absence de plan d'aménagement, le Cœfficient d'Occupation du Sol est nul.

14.1.2 - Toutefois, après approbation d'un plan d'aménagement défini à l'article UE2, le Cœfficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.4.

14.2 - Dispositions particulières aux secteurs UEa & UEb

14.2.1 -Pour toutes constructions hormis les constructions hôtelières Le C.O.S. est fixé à 0.6.

14.2.2 - Pour les constructions hôtelières, le C.O.S. est fixé à 1.5.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UH est située à l'extrême Nord Est de la Ville de Pointe-à-Pitre. Il s'agit de terrains construits dans une zone de bâti dense et collectif. Leur position à l'entrée de Pointe-à-Pitre nécessite un traitement architectural et urbanistique particulier.

*

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Sont interdites les constructions et 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.

2.2 - Sont notamment interdits :

- les constructions et installations polluantes;
- les dépôts et entrepôts non liés et non directement nécessaires à un commerce ou à une entreprise artisanale autorisés dans le cadre de l'article UH 2.
- les dépôts et entrepôts de plus de 80 m2 de Surface de Plancher quelle que soit leur nature ou leur destination;
- les constructions et installations à vocation industrielle ;

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

3.3 -1 - La longueur des impasses ne peut être supérieure à 100 mètres.

3.4 - L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voirie publique est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
Les sorties de véhicules doivent impérativement pouvoir s'effectuer en marche avant.

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

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

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

4.6 - 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.
4.7 - Les réseaux sont enterrés sauf impératifs techniques à justifier.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres de l'axe de toutes les voies.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, 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 façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

8.1 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre 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.

8.2 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - La hauteur maximale des bâtiments à l'égout du toit est fixée à 26 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 des lieux auxquels ils s'intègreront.

11.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.2-1 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; les imitations de matérieux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) sont interdites. Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.2-2 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.23 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia par appartement est imposée.

11.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés, constitués de matériaux de section fine (de type bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.7 - Les toitures à plusieurs pans sont obligatoires sur toutes les constructions et installations. La pente des toits ne doit pas être inférieure à 30°, celle des couvertures des galeries et des balcons en saillie doit être comprise entre 10 et 15 °.

11.8 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

11.9 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

11.10 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur, comptés du sol naturel ou des terrasses. Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.

11.11 - L'accrochage en façade de dispositifs de climatisation constitue une modification de l'aspect extérieur de la construction au sens de l'article L 421.1 et nécessite l'obtention des autorisations réglementaires.
Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...).

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Cet article concerne :

* les constructions et installations nouvelles ;

* les extensions quelle que soit leur superficie ;

* les changements d'affectation des installations et constructions.

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

12.3 - Les places de stationnement destinées aux véhicules légers ont une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès. Une plate-forme de manoeuvre de même dimension est nécessaire pour chaque place de parking. Elle peut être commune à plusieurs places en fonction de leur disposition.

12.4 - Les normes de stationnement minimum sont ainsi définies :

12.4 -1 - ***Constructions individuelles à usage d'habitation :***

2 places minimum ;

12.4 -2 - ***Constructions collectives à usage d'habitation :***

1 place minimum par 60 m2 de Surface de Plancher sans qu'il y ait moins d'une place par logement ;

12.4 -3 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureaux et de service :***

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, la superficie réser-vée aux places de stationnement correspondent à 60 % de la Surface de Plancher du bâtiment ;

12 .4-4 - ***Restaurants:***

2 places minimum pour 10 m2 de salle de restaurant.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par desplantations 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 minimum pour quatre places de stationnement.

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

13.5 - Pour tous les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10 % de la superficie de l'unité foncière est à réserver à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes, si possible d'un seul tenant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé en fonction de la destination des bâtiments.

Construction à usage :

- d'habitation : 1,4
- de commerce : 0,4
- de bureau et de service : 0,6
- d'artisanat : 1

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

PRESENTATION DE LA ZONE

La **zone UJ a** une vocation spécifique d'équipement public ; il concerne l'emprise foncière sise angle des rues Dugommier, Lethière et Duplessis.

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

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles figurant à l'article UJ 1.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

2.1 – Les constructions, installations et équipements dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la justice, notamment au Palais de Justice de Pointe-à-Pitre et à son fonctionnement.

2.2 – Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.3 – Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voirie

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2- Accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins de constructions projetés, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics et véhicules de sécurité.

Le nombre et l'emplacement des accès seront définis par le fonctionnement et l'organisation du Palais de Justice.

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

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

4.5 – 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 UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

6.2 – Le retrait de la façade en rez-de-chaussée et éventuellement R+1, peut être autorisé dans le but de permettre la création d'un passage piéton sous galerie couverte ou de marquer l 'entrée d'un bâtiment ou équipement.

6. 3 - Les balcons et saillies ne comportant pas de surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article UJ 11.1.2.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Nonobstant les règles relatives aux jours et ouvertures, les constructions doivent être implantées au choix :
- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de cette limite en respectant un recul minimum d'un mètre.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 – La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (Hf), une oblique, et une hauteur plafond (Hp).

10.3 – La hauteur de façade

La hauteur de façade (Hf) (hauteur à compet du trottoir ou de la limite de propriété, jusqu'à l'égout du toitou le sommet de l'acrotère ou du garde corps) et des pignons, en limite sur l'espace public ou en limite séparative, est limitée à 14,50 mètres à partir du terrain naturel.

10.4 – L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade (HF) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (HP).

10.5 - La hauteur plafond

La hauteur plafond (Hp) des constructions ne peut excéder de plus de 4,50 mètres la hauteur maximale autorisée de façade telle qu'elle est fixée à l'article UJ 10.3.

ARTICLE UJ 11 - 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 des lieux auxquels ils s'intégreront, ils doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.

11.1 – Balcons et auvents.

11.1-1 – Les balcons peuvent avancer en saille de 80 à 150 cm maximum et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

11.1-2 – Les auvents peuvent avancer en saillie d'une distance de 3 mètres maximum par rapport à la limite de l'espace public sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir existant ou projeté. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau trottoir.

11.2 – Dispositifs de climatisation

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture, et que leurs sous face soit au moins située à 2,20 mètres de hauteur.

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de stationnement doit être en adéquation avec les besoins de l'équipement réalisé.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 2,4 (applicable en surface plancher).

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

La **zone UR** correspond aux quartiers dits de la RUPAP, opération de rénovation urbaine des quartiers de Bergevin, Chanzy et Henri IV. C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits, principalement des immeubles collectifs en forme de barres ou de tours.

Le cadre réglementaire suivant s'applique au territoire couvert par le périmètre dit de « la RUPAP » qui fera l'objet d'un important reformatage urbain.

La **zone UR** couvre l'essentiel du périmètre de la RUPAP, à l'exception de :

- l'îlot occupé par le complexe sportif et le marché de Bergevin,
- le périmètre de la zone artisanale à l'ouest du cimetière,
- l'îlot SECID,
- partie de l'assiette foncière des tours Faidherbe et Frébault
- tout le front Ouest du périmètre, non concerné par les démolitions,
- les espaces collectifs prioritairement végétalisés autour du cimetière (jardin thématique).

La **zone UR** comprend deux secteurs qui se distinguent par la nature et le mode d'utilisation du sol tel que définis dans les chapitres correspondants du présent règlement et par les documents graphiques du POS révisé.

Le **secteur URh** a une vocation d'habitation privilégiant des activités en rez-de-chaussée.

Le **secteur URh** se caractérise par un bâti de forme collective de hauteurs variables, dans le principe du « bloc urbain » tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2". Les immeubles de ce sous-secteur seront caractérisés par des saillies régulières qui permettront de protéger généreusement les trottoirs. Les derniers étages des immeubles seront partiels et implantés en retrait de manière à estomper la hauteur des bâtiments. L'implantation de commerces et activités en rez-de-chaussée sera privilégiée, ceci dans le but d'assurer une animation urbaine de qualité le long de l'Avenue du Général de Gaulle et du Boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe.

Les **secteurs URe** sont destinés à recevoir des équipements autonomes tels que écoles, structures socio-éducatives, socio-culturelles ou encore à vocation administrative ou de services. Ces secteurs sont au nombre de trois et correspondent aux affectations suivantes :

- le "mail à Man Réau", espace public structurant déployé sur toute la longueur du périmètre et équipé d'auvents ;

- l'îlot affecté à la reconstruction du groupe scolaire Cimède Salvatoré ;

- l'îlot affecté à la restructuration du groupe scolaire Félix Edinval.

Les dispositions mentionnées dans les articles UR6 à UR13 du présent règlement sont explicitées dans des cahiers de prescriptions urbanistiques et architecturales relatives aux volumes des bâtiments et à l'organisation des îlots.

Le cadre réglementaire retenu s'appuie, en effet sur un objectif visant à garantir la qualité du traitement du secteur et à s'assurer de l'évolution des formes urbaines tout en permettant la cohérence du projet.

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

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier.

1.2. Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.

1.3. Les activités industrielles.

1.4. Les activités artisanales dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m² 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.

1.5. Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UR 2.

1.6. Les abris de jardin ou de toute autre nature et les garages isolés.

1.7. Les installations et travaux définis par l'article R 442-2 du Code l'Urbanisme.

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

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité 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, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIES

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. Les caractéristiques des voiries et les conditions d'accès aux constructions, notamment en cœur d'îlot, pour l'ensemble du secteur, devront être conformes au plan masse général et détaillées sur le cahier des profils de voies (cf OAP & annexe 5 G1 du P.L.U, «03 - le plan masse général » & «12 - le cahier des profils sur voies »).

3.3. La trame piétonne inter-îlot figurant sur le plan est interdite à toute circulation motorisée à l'exception de la rue piétonne aménagée au-dessus de l'ouvrage cadre de Chanzy qui pourra être autorisée le cas échéant aux véhicules de secours et d'incendie.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics :

- de distribution d'eau potable,
- d'évacuation des eaux usées,
- d'évacuation des eaux pluviales,
- de distribution d'énergie électrique,
- de réseau téléphonique.

4.2 - 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.

4.3. Les locaux techniques EDF, PTT, surpresseurs …etc doivent être intégrés aux rez-de-chaussées des bâtiments.

4.4. Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Les dispositions mentionnées ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter conformément au plan d'alignement (cf OAP & annexe 5G1 du PLU, «08 - le plan d'alignement du bâti » et «12 - le cahier des profils sur voies »).

6.2. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des reculs pourront être autorisés sur une profondeur minimum de trois mètres et de dix mètres maximum à partir de l'alignement, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier. Des vides par rapport à cet alignement sont possibles dans des proportions se rapprochant de celles qui sont indiquées sur le plan-masse tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU « 03 - le plan masse général »).

De même, dans un souci de protection des trottoirs exposés et d'homogénéité avec la vieille ville, des débords sont possibles aux étages. (cf OAP & annexe 5G1 du PLU «12 - le cahier des profils sur voies »).

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu.

7.2 - L'implantation en limite arrière est autorisée.

7.3 – En tout état de cause, en fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées à l'article UR 7.4, et sur les autres limites séparatives si la construction n'est pas implantée en mitoyen la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

7.4. Pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées après avoir été soumises à l'avis de l'architecte-urbaniste en chef pour l'opération.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de distance entre deux bâtiments non contigüs, sous réserve des exigences en matière de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à la sous-face de l'égoût de toiture et déterminée à partir du niveau du sol indiqué sur la planche des profils sur voies tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU «12 - le cahier des profils sur voies »).

10.2. Dispositions particulières

10.2.1. Secteur URh

La hauteur des rez-de-chaussée est de 3,5 mètres minimum.
Sur l'ensemble du secteur, les constructions ont une hauteur maximale de 7 niveaux (R+6).

10.2.2. Secteur URe

Sans objet.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dans le cadre de la coordination des projets, Il est imposé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les projets soient menés en concertation et avec l'avis des services techniques de la Ville dès les premières esquisses.

11.2. L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) demeure applicable.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré dans les conditions définies dans le dossier général d'urbanisme du projet « RUPAP2 ».
Le stationnement des véhicules est autorisé le long des voies ouvertes à la circulation automobile dans les conditions indiquées dans le cahier des profils sur voies.

12.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,4 mètres x 5 mètres, non compris les accès immédiats.

12.3. Les normes de stationnement sont définies comme suit :

12.31 - ***Constructions collectives à usage d'habitation*** :
1 place par logement
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les résidences destinées aux étudiants et aux personnes âgées.

12.32 - ***Constructions à usage de commerces:***
1 place pour 60 m^2 de Surface de Plancher
Pour les constructions à usage de commerces de proximité dont la surface est inférieure à 60 m^2, il n'est pas exigé de places de stationnement.

12.33 - ***Constructions à usage de bureaux:***
1 placement par tranche de 25 m^2 de surface nette du bureau

12.34 - ***Restaurants*** :
1 place pour 10 m^2 de salle de restaurant

12.35 - ***Hôtels*** : 1 place par chambre

12.36 - ***Etablissements d'enseignement*** :
pour le premier degré : 1 place par classe
pour le second degré : 2 places par classe
pour les établissements d'enseignement pour adultes : 1 place pour 4 élèves.

12.37 - ***Etablissements hospitaliers et cliniques*** :
1 place pour 2 lits.

12.38 - ***Salles de spectacles et réunions*** :
1 place pour 10 places de spectateurs

12.39 - ***Stades et équipements sportifs :***
1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant, définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

13.1.2. Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et/ou engazonnées.

13.2. Dispositions particulières

13.2.1. Secteur URh

Pour l'ensemble de la zone, on se référera au plan des espaces verts tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU «10 - le plan des espaces verts »).

13.2.2. Secteur URe

Pour chaque équipement, les places de parking seront ombragées à raison d'au moins un arbre pour quatre places. Un schéma d'aménagement paysager des espaces libres sera exigé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Secteur URh

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour le secteur URh mais un maximum de Surfaces de Plancher constructibles défini par le projet d'aménagement. Cette Surface de Plancher maximale est de 100.000 m^2 pour l'ensemble du secteur URh.

14.2. Secteur URe

Pour les utilisations admises en secteur URe, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) résulte de l'application des articles UR 3 à UR 13.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

PRESENTATION DE LA ZONE

La **Zone UT** correspond à la Marina et à la partie de l'Unité Touristique de Bas-du-Fort qui est située sur le territoire de la Commune de Pointe-à-Pitre.

Elle concerne la pointe de la Digue qui accueille des programmes résidentiels de logements collectifs, des équipements sportifs et aménagements récréatifs. Elle couvre également l'ensemble de la Marina jusqu'au rond-point Blanchard, quartier de ville où les immeubles résidentiels, les hôtels, les équipements commerciaux et aménagements touristiques sont développés autour du port de plaisance et de sa zone technique.

L'ensemble de l'opération a été mise en place et réglementé par un cahier des charges générales d'aménagement de l'ensemble immobilier dit "UNITE TOURISTIQUE DE BAS DU FORT" du 20 février 1974.

La zone UT *stricto sensu* concerne la zone portuaire et s'étend jusqu'au rond-point Blanchard.
Quatre secteurs sont par ailleurs identifiés :

- le secteur UTa qui doit accueillir des logements collectifs et des commerces,
- le secteur UTb qui est destiné à supporter des hôtels, des équipements commerciaux ou des logements collectifs,
- le secteur UTc qui doit accueillir des équipements hôteliers et éventuellement des constructions à usage d'habitation,
- le secteur UTd qui est constitué par les abords immédiats du bassin pentagonal de la marina de Bas-du-Fort.

Cette zone constitue l'entrée de la marina touristique de Bas-du-Fort. Des efforts tout particuliers sont réclamés aux promoteurs quant à l'intégration des installations et constructions dans le site.

*

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

ARTICLE UT 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 ceux pouvant être autorisés par application de l'article UT2.

1.1.4. Les activités industrielles.

1.1.5. Les activités artisanales incompatibles avec les vocations définies dans l'article UT2 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.

1.2. Dispositions particulières au secteur UTd

1.2.2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UTd 1 sont interdites, notamment les constructions et installations destinées à l'habitat, temporaire ou permanent.

1.2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

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

2.1 - A l'exception du secteur UTd :

2.1.1 - Sont autorisées, sous réserve de correspondre aux directives générales d'urbanisme données par l'architecte en chef de l'opération : les constructions à usage d'activité portuaire, touristique et nautique (hôtels, restaurants, équipements d'animation, commerces).

2.1.2 - Sont autorisés, sous réserve de dispositions particulières pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances :

2.1.2.1. - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à l'exploitation d'hôtels, restaurants, boulangeries, pâtisseries, groupes électrogènes de secours pour certains immeubles, des stations-service et du port de plaisance ;

2.1.2.2. - les établissements commerciaux, s'ils sont soumis à des conditions particulières d'implantation, de construction, de reculement, par rapport aux limites séparatives, et à des obligations de planter de nature à éviter toute gêne pour le voisinage.

2.1.3 - Sont autorisées, sous réserve de ne pas être utlisées comme habitations permanentes ou provisoires, ni comme résidences de vacances : les bâtiments annexes à toutes constructions liées à l'exploitation touristique.

2.2 – Dispositions particulières au secteur UTa

2.2.1 - Sont autorisées, sous réserve de correspondre aux directives générales d'urbanisme données par l'architecte en chef de l'opération :

2.2.1.1 - les constructions à usage d'habitation collective ;

2.2.1.2 - les constructions à usage d'habitation individuelle si elles sont liées à l'exploitation des équipements nautiques et touristiques.

2.3 – Dispositions particulières au secteur UTb

2.3.1 - Sont autorisées, sous réserve de correspondre aux directives générales d'urbanisme données par l'architecte en chef de l'opération :

2.3.1.1 - les constructions à usage d'habitation collective ;

2.3.1.2 - les constructions à usage d'habitation individuelle si elles sont liées à l'exploitation des équipements nautiques et touristiques ;

2.3.2 - les activités de service destinées à recevoir du public.

2.4 – Dispositions particulières au secteur UTc

Sont autorisées, sous réserve de correspondre aux directives générales d'urbanisme données par l'architecte en chef de l'opération :

2.4.1 - les constructions à usage d'habitation collective,

2.4.2 - les constructions à usage d'habitation individuelle.

2.5 – Dispositions particulières au secteur UTd

Ne sont autorisées que les extensions légères et entièrement démontables à usage de commerce ou de loisirs, des constructions existantes ou futures limitrophes au secteur UTd, sous réserve que les dispositions suivantes soient respectées :

- les installations et activités qu'elles abritent n'entraînent aucune nuisance incompatible avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation, de tourisme et de loisirs (notamment des nuisances sonores, olfactives...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions générales à l'exception du secteur UTd

3.1.1 - L'accès des constructions et installations ainsi que l'implantation de la voirie, se fait conformément au plan de zonage (voirie du plan d'aménagement).

3.1.2 - Passages publics : en conformité avec le plan de masse général, des passages de piétons ou de voies publiques ont été institués sur certaines propriétés privées.

3.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

3.2.1 - Un passage public à usage principalement piétonnier est obligatoire en bord de mer, notamment le long de la bordure des quais du bassin pentagonal. Sa largeur minimum est fixée pour les quais Nord, Est et Sud du bassin pentagonal à respectivement 5,50 mètres, 6,10 mètres et 5,20 mètres.

3.2.2 - Les autres passages piétonniers prévus au plan d'aménagement annexé devront être impérativement respectés.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions générales à l'exception du secteur UTd

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

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

4.1.3 - 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.

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

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

4.1.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fond s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins et sont adaptés aux aménagements collectifs prévus dans le programme des travaux. Les eaux pluviales sont conduites au réseau public d'assainissement réservé aux seules eaux pluviales.

4.1.6 - 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.

4.1.7 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

4.1.8 - 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 toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs

4.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

4.2.1 - Le raccordement direct aux divers réseaux publics est interdit. Il doit s'effectuer par l'intermédiaire de la construction principale déjà existante.

Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

Pour les eaux pluviales, des adaptations pourront être autorisées.

4.2.2 - Le rejet d'effluents, directement dans les bassins du port est interdit, quelles que soient leurs natures.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1 - Dispositions générales à l'exception des secteurs UTa, UTb, UTc et UTd

On se référera au plan d'aménagement de la zone portuaire.

6.2 - Dispositions particulières aux secteurs UTa, UTb et UTc

Les constructions sont implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Dispositions particulières au secteur UTd

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme au plan d'aménagement annexé.

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

7.1 - Dispositions générales à l'exception des secteurs UTa, UTb, UTc et UTd

On se référera au plan d'aménagement de la zone portuaire.

7.2 - Dispositions particulières aux secteurs UTa, UTb et UTc

7.2.1 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2 - Si le domaine public maritime ou le domaine public lacustre borde la parcelle, la construction sera établie à au moins 12 mètres du domaine public maritime ou du domaine public lacustre, à l'exception du secteur UTb.

Dans le secteur UTb, cette distance sera ramenée à 3 mètres libres d'accès au Sud et à 6 mètres ailleurs.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UTd

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme au plan d'aménagement annexé.

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

8.1 - Dispositions générales à l'exception des secteurs UTa, UTb, UTc et UTd

On se référera au plan d'aménagement de la zone portuaire.

8.2 - Dispositions particulières aux secteurs UTa, UTb et UTc

La distance horizontale mesurée 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 sans être inférieure à 10 mètres.

Dans le secteur UTc, cette valeur pourra être diminuée sous réserve d'un plan de masse ménageant des transparences et une bonne intégration au site.

8.3 - Dispositions particulières au secteur UTd

8.3.1 - Les extensions sont édifiées conformément au plan d'aménagement annexé.

8.3.2 - L'implantation en mitoyenneté peut être autorisée sous réserve de l'accord du propriétaire du terrain.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions générales à l'exception du secteur UTd

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

9.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

L'emprise au sol est définie par le plan d'aménagement annexé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dispositions générales à l'exception du secteur UTd

10.1.1 - Les hauteurs sont conformes au plan d'épannelage.

10.1.2 - Pour tous les bâtiments liés à l'exploitation touristique, la hauteur est limitée à 1 niveau et ne dépasse pas 5 mètres comptés du sol à l'égout du toit.

Toutefois, pour le hangar à bateaux, une limite supérieure pourra être fixée sous réserve d'insertion dans le site environnant.

10.1.3 - Pour le secteur UTa, la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (R + 3) et ne dépasse pas 13 mètres comptés du sol à l'égout du toit ;

10.1.4 - Pour le secteur UTb, la hauteur est limitée à 1 niveau (R) et ne dépasse pas 5,50 mètres comptés du sol à l'égout du toit.

Toutefois, si le site le permet et si le parti architectural choisi le justifie, il peut être admis sur un maximum de 30% de l'emprise de la construction 2 niveaux (R + 1), sans que la hauteur totale ne dépasse 7 m comptés du sol à l'égout du toit.

10.1.5 - Pour le secteur UTc (qui peut recevoir des habitations individuelles ou groupées), la hauteur est limitée à 1 niveau et ne dépasse pas 5 mètres comptés du sol à l'égout du toit.

Toutefois, sur 30 à 50 % de la surface, peuvent être édifiées des constructions en R + 1 qui ne dépassent pas 7 mètres comptés du sol à l'égout du toit.

10.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

10.2.1 - Dans le cas d'une toiture à une seule pente, la hauteur maximale de la construction est égale à celle de l'égout de toiture de la galerie marchande attenante.

10.2.2 - Dans le cas d'une toiture à deux ou quatre pentes, la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur de la rive haute de la toiture marchande attenante, la hauteur à l'égout de toiture de la construction étant égale à celle de l'égout de toiture de la galerie marchande attenante.

ARTICLE UT 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Rappel

11.1.1 - Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils s'intègreront.

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 et installations sur rez-de-chaussée transparent (dites sur pilotis) sont interdites.

11.2 - Dispositions générales

11.2.1 - La conception des combles et toitures soit s'harmoniser avec les constructions environnantes.

11.2.1.1 - Les constructions ou installations doivent comporter une toiture à quatre pentes dont l'inclinaison est comprise entre 25 et 55 degrés. Toutefois, dans les secteurs UTb et UTc des terrasses accessibles n'excédant pas 30 % de la couverture seront possibles, sous réserve de l'accord de l'architecte en chef de l'opération.

11.2.1.2 - La pente des toits des galeries est au minimum de 15 degrés.

11.2.1.3 - Les toitures sont recouvertes de shingles gris-blancs.

11.2.1.4 - Les corniches sont peu visibles. Leur hauteur est limitée à 20 cm, cette hauteur maximale vaut en règle générale pour les acrotères. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.2.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.2.2.1 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.2.2.2 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ou faux bois sont interdites.

11.2.2.3 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.22.4 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

1.1.2.3 - Les couleurs doivent s'harmoniser au site avoisinant. Les couleurs criardes sont interdites.

1.1.2.4 - La réalisation des galeries ou loggias est inspirée des exemples traditionnels.

1.1.2.4.1 - Les claustras de béton sont interdits.

1.1.2.4.2 - Les garde-corps sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal) ; ils ont 1 mètre de haut. Leur géométrie est simple.

1.1.2.5 - Les saillies sont légères, les potelets sont de faible section et régulièrement espacés.

1.1.2.5.1 - Les balcons sont continus sur toute la façade.

1.1.2.5.2 - Les auvents sont peu importants quant à leur largeur et leur épaisseur.

1.1.2.5.3 - Les enseignes sont de petites dimensions, elles n'avancent pas au-delà de la limite de la chaussée moins 50 cm, sans jamais pouvoir dépasser 80 cm. Elles sont discrètes.

1.1.2.6 - Pour les commerces, certaines règles relatives à l'aspect extérieur des devantures et enseignes, et à la publicité (lumineuse ou non) sont imposées.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudrait modifier l'aspect extérieur de sa boutique ou installer une enseigne devra soumettre au préalable les plans à l'accord de l'architecte en chef, sans préjudice de l'accomplissement des formalités pouvant résulter de la réglementation sur le permis de construire.

1.1.2.7 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres comptés à partir du sol naturel ou des terrasses.

Les clôtures visibles de la voie sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

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

Le type de clôture choisi devra recevoir l'accord de l'architecte en chef.

1.1.2.8 - Les réseaux et raccordements sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

1.1.2.9 - Tout affichage ou publicité, à l'exception des plaques ne comportant que le nom et le prénom de l'occupant, est soumis à l'agrément préalable de l'architecte en chef qui peut s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.

11.3 - Dispositions particulières au secteur UTc

Les ouvertures de vue ou d'accès doivent être plus hautes que larges, mais leur largeur ne sera jamais inférieure à la moitié de leur hauteur.
Toutefois, les ouvertures plus larges que hautes sont tolérées, si elles sont divisées en éléments plus hauts que larges.

Les menuiseries sont simples.

Les volets et autres fermetures doivent rester peu visibles lorsqu'ils sont ouverts.

Pour les pièces principales, les fermetures métalliques du type « jalousies » ou similaire sont interdites.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UTd

11.4.1 - Les constructions sont réalisées en matériaux légers, aisément démontables et doivent permettre à tout instant la restitution du site dans son état initial.

11.4.2 - La couverture sera de type auvent réalisée sur une structure légère.

11.4.3 - Les façades sont entièrement transparentes et ne doivent en aucune manière être obstruées. Les façades latérales en mitoyenneté peuvent comporter une séparation sur une hauteur maximale de 1 mètre à compter du sol.

11.4.4 - Le choix des couleurs est laissé au concepteur des installations dans le respect des tonalités générales des constructions avoisinantes.

ARTICLE UT 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 m2 de surface de plancher,
- 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 m2, y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.1.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.1.3.1. **Constructions individuelles à usage d'habitation** : 2 places par logement.

12.1.3.2. **Constructions collectives à usage d'habitation** : 1 place par 60 m2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.1.3.3. **Etablissements commerciaux** : outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60 % de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.1.3.4. **Restaurants** : 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant.

12.1.3.5. **Hôtels** : 1 place par chambre.

12.1.3.6. **Activités de services divers** : outre le stationnement des véhicules lourds, 1 place pour 80 m2 de surface de plancher.

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

12.1.5 - Les aires de stationnement seront couvertes dans la proportion de 30 %. Cette valeur pourra être diminuée sous réserve de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

12.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

12.2.1 - Le stationnement des véhicules est interdit dans le secteur UTd.

12.2.2 - Les parkings existants ou autorisés avant la date d'approbation de cette modification sont maintenus

ARTICLE UT 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

13.2.1. Dispositions générales

Les espaces libres sont plantés sur 60 % minimum de leur surface.

13.2.1.1 - 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.

13.2.1.2 - 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.

13.2.1.3 - 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.

13.2.2. Dispositions particulières au secteur UTd

Les espaces libres et les plantations sont définis au plan d'aménagement annexé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dispositions générales

14.1.1 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 0,50.

14.1.2 - En raison de l'intérêt du programme présenté, un C.O.S. supérieur au C.O.S. global peut être admis : il est de 1 pour le secteur UTa et le secteur UTb.

Il est de 0,60 pour les équipements hôteliers dans le secteur UTc.

14.1.3 - Lorsque sur une propriété ont été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale

14.2 - Dispositions particulières au secteur UTd

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur UTd.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

La **Zone UX** est une zone d'activités industrielles et d'entrepôts existante qui peut recevoir de nouvelles activités sous réserve des mesures réglementaires de protection.

La **Zone UX** correspond à la partie du port (quais 5, 6, 7 et 8) qui est destinée à terme à recevoir le trafic de marchandises en produits non pondéreux et marchandises diverses.

La **Zone UX** accueille également la gare maritime de Bergevin et est destinée à recevoir un pôle de réparation navale.
Les établissements liés à l'activité portuaire y sont seuls autorisés.

*

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 - La création d'installations classées, soumises à autorisation.

ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

2.1 - Les établissements non nuisants liés à l'activité portuaire.

2.2 - L'extension des stations d'avitaillement et les dépôts d'hydrocarbures liés à leur exploitation, sous réserve de dispositions particulières pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances.

2.3 - Les constructions à usage de bureaux si elles ont un lien avec les activités portuaires implantées sur la zone.

2.4 - Les constructions publiques élaborées pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public.

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 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 9 mètres; et la partie revêtue formant chaussée a une largeur minimum de 6 mètres.

3.4 - 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.

3.5 - 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 comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6 - 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 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 UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1 - Les constructions sont implantées à au moins 12 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.

6.2 - Les constructions sont implantées à au moins 20 mètres du rivage de la mer, sauf impératifs techniques.

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

7.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée.

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

10.2 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des autres articles, les constructions ne dépassent pas 10 mètres de haut à l'égout du toit, sauf impératifs techniques contraires à justifier.

ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - 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.

11.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques ou faux bois sont interdites.

11.3 - La peinture des façades est obligatoire, les couleurs criardes sont interdites.

11.4 - Les enseignes sont de petites dimensions. Elles sont à au moins 5 mètres de l'axe des chaussées.

11.5 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres, elles sont obligatoirement plantées. Les clôtures visibles de la rue sont constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.51 - Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, ou en raison de l'affectation d'une construction ou d'une installation, la hauteur des clôtures peut être portée à 3 mètres, et être pleine jusqu'à 2.50 mètres.

11.52 - Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales, sauf si la sécurité ou l'affectation d'une construction s'y oppose.

11.6 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.
Les enseignes et signalisations propres à l'activité directe du constructeur sont seules autorisées.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m^2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.
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^2 y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement doivent correspondre aux besoins engendrés par les activités directes et induites :

12.31 - Constructions individuelles à usage d'habitation : 2 places par logement

12.32 - Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds, 1 place pour 80 m^2 de la surface de plancher.

12.33 - Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.4 - Il est possible de majorer les surfaces de stationnement exigées pour tenir compte de l'affectation d'une construction ou d'une installation.

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

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.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.30.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UY concerne les zones d'activités des nouveaux quartiers de la Rénovation Urbaine qui ont été organisées selon des plans de masse.

La zone artisanale et des petites industries de Bergevin regroupent diverses activités dont le point commun est leur faible pollution ou même l'absence de pollution. On y trouve des entrepôts.

La zone UY compte deux secteurs :

- Le secteur UYa couvre une petite zone d'activités située à Bergevin, dans le périmètre ANRU de la RUPAP, où sont implantés des petits artisans et commerçants et des équipements socio-culturels municipaux.

- Le secteur UYb concerne le port de pêche de Lauricisque.

*

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

ARTICLE UY 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.

1.2 - La création d'installations classées, soumises à autorisation.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. Dispositions générales

2.1.1 - Les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.

2.1.2 - Les aires de stockage et les entrepôts.

2.1.3 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire.

2.1.4 - Les constructions à usage de bureaux si elles ont un lien direct avec les activités implantées sur la zone.

2.1.5 - Les constructions liées à l'enseignement ou à la formation professionnelle.

2.2. Dispositions particulières au secteur UYa

2.2.1 - Les constructions à usage commercial ou artisanal.

2.3. Dispositions particulières au secteur UYb

Les constructions destinées à des activités liées à la pêche ou à la navigation, sous réserve de ne pas être des installations soumises à autorisation, et de ne pas causer de gêne pour le quartier d'habitation voisin.

*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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 -Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 9 mètres; et la partie revêtue formant chaussée a une largeur minimum de 6 mètres.

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, d'une longueur d'au moins 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

ARTICLE UY 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 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 UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Dispositions générales

5.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1.000 m2 et être conforme au plan du lotissement.

5.1.2 - En raison des activités de certains établissements, la superficie minimale exigée peut être augmentée.

5.2. Dispositions particulières aux secteurs UYa & UYb

Un terrain est constructible s'il est conforme au plan de masse de la zone artisanale et de pêche.

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

6.1 - Les constructions sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies en règle générale, et 10 mètres de l'axe des voies pour le secteur UYa.

6.2 - L'implantation des constructions est conforme au plan d'organisation du secteur UYa.

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

7.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée.

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 3 mètres pour la zone UY et le secteur UYb, et de 5 mètres pour le secteur UYa.

ARTICLE UY 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 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 10 mètres pour la zone UY, 5 mètres pour le secteur UYa et 3 mètres pour le secteur UYb.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Dispositions particulières aux secteurs UYa & UYb

L'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels

La hauteur de la 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. Dispositions générales

10.1.1 - Quelle que soit la hauteur rendue possible par l'application des autres articles, les constructions ne dépassent pas 7 mètres de haut à l'égout du toit, sauf impératifs techniques contraires à justifier.

10.1.2 - Un aménagement est possible mais limité à 10 mètres notamment dans le cas de constructions abritant des bureaux où 3 niveaux (R+2) sont possibles..

10.2. Dispositions particulières au secteur UYa

Un niveau est autorisé, les constructions ne dépassent pas 5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - 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.

11.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques ou faux bois sont interdites.

11.3 - La peinture des façades est obligatoire, les couleurs criardes sont interdites.

11.4 - Les enseignes sont de petites dimensions. Elles sont à au moins 5 mètres de l'axe des chaussées.

11.5 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres, elles sont obligatoirement plantées. Les clôtures visibles de la rue sont constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.51 - Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, ou en raison de l'affectation d'une construction ou d'une installation, la hauteur des clôtures peut être portée à 2.50 mètres.

11.52 - Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales, sauf si la sécurité ou l'affectation d'une construction s'y oppose.

11.6 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.
Les enseignes et signalisations propres à l'activité directe du constructeur sont seules autorisées.

11.7 - Pour le secteur UYa, pour des raisons de sécurité et d'aération, les clôtures sont interdites.

11.8 - Pour le secteur UYb, un soin particulier est demandé pour les constructions entourant le port de pêche. Les matériaux de récupération sont interdits, ainsi que les clôtures, sauf nécessités techniques.

11.9 - Les matériaux de stockage sont entreposés à l'intérieur des bâtiments, sauf impératifs techniques.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
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 m2 y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement doivent correspondre aux besoins engendrés par les activités directes et induites :

12.31 - ***Constructions individuelles à usage d'habitation*** : 2 places par logement

12.32 - ***Activités :***
Outre le stationnement des véhicules lourds,
1 place pour 80 m2 de la surface de plancher.

12.33 - ***Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau :***
Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.35 -***Salles de réunions :*** 1 place pour 10 participants.

12.4 - Il est possible de majorer les surfaces de stationnement exigées pour tenir compte de l'affectation d'une construction ou d'une installation.

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

ARTICLE UY 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 sont plantés.

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

13.24 - En plus des espaces visés ci-dessus, 10% de la surface de l'unité foncière doit être plantée.

13.25 - Les aires de stockage et d'entrepôts sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies, à l'exception du secteur UYa où l'implantation peut se faire à 10 mètres de l'axe des voies; la marge de recul doit être plantée.

13.26 - 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 UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

14.1.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,6.

14.1.2 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 1 lorsque la construction est affectée à des bureaux.

14.2. Dispositions particulières au secteur UYa

Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,7.

14.2. Dispositions particulières au secteur UYb

Le Cœfficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UZ comprend le secteur remblayé situé entre Darboussier et Dubouchage, destiné à accueillir les gares routière et maritime.

*

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

1.2 - La création d'installations classées, soumises à autorisation.

1.3 - Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non mentionnées à l'article UZ 2 notamment :

- Les immeubles d'habitation;
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les campings, 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.

ARTICLE UZ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - les équipements et bureaux liés au fonctionnement des gares maritime et routière (billetterie, hall, salle d'embarquement).

2.2 - les commerces dont l'activité est compatible et utile au fonctionnement des gares maritime et routière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Une relation directe doit être créée avec les rues Vatable, Raspail et le futur pôle de Darboussier.

ARTICLE UZ 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.

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 - 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 UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Néant

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

Néant

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Néant

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations ont au plus deux niveaux. Leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 7 mètres.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement au sol réalisées sur le terrain doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone 1AU concerne l'emprise littorale des terrains de l'ancienne usine de Darboussier. Ce sont des terrains non équipés destinés à affirmer l'expression urbaine d'un nouveau quartier dont la situation entre le centre ancien et le pôle de l'Université et de la Marina lui confère une dimension stratégique pour le développement et le renouvellement de la ville.

Les opérations ou constructions pourront, sous les conditions définies plus après, y être admises sous réserve que soit prévue la réalisation de la desserte adaptée à l'importance de la zone ou des équipements au fur et à mesure de leur réalisation; les équipements nécessaires à la desserte de l'opération ou de la construction seront mis à la charge du constructeur.

La zone 1AU a une vocation principale d'habitat résidentiel et d'accueil d'équipements à l'échelle communale ou supra communale. Elle est destinée à accueillir des ensembles d'habitations, des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, de tourisme ou de loisirs.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions d'ordre patrimonial (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

La zone 1AU comprend :

- Un **secteur 1AUe** destiné à accueillir le Mémorial ACTe, centre d'expressions et de mémoire de la traite et de l'esclavage.

*

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 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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 – Dispositions générales

2.1.1 - L'aménagement de la zone 1AU se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

2.1.2 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone les constructions et utilisations à usage :

- d'habitation;
- de commerce (ainsi que les dépôts qui leur sont liés);
- de bureaux;
- d'artisanat;
- d'équipement collectif;
- de parking.

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

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

2.1.3.2 - 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 être compatibles avec le milieu environnant

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

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

2.1.3.5 - 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.

2.2 - Dispositions particulières au secteur 1AUe

2.2.1 - L'aménagement du secteur **1AUe** est défini par le projet du MACTe approuvé par la collectivité (cf OAP du PLU).

2.2.2 - Ne sont autorisés que les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Dispositions générales

3.1.1 - 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 ménagères.

3.1.2. Les caractéristiques des voiries et les conditions d'accès aux constructions, notamment en cœur d'îlot, pour l'ensemble de la zone 1AU, seront précisées sur le plan masse général et détaillées sur le cahier des profils de voies.

3.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

Les caractéristiques des voiries et les conditions d'accès aux constructions pour l'ensemble du secteur sont précisées sur le plan masse général du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 «Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics :

- de distribution d'eau potable,
- d'évacuation des eaux usées,
- d'évacuation des eaux pluviales,
- de distribution d'énergie électrique,
- de réseau téléphonique.

4.2. Le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local ordures ménagères spécifique, conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et aux contraintes de la collecte sélective. Ce local doit être intégré au bâtiment.

4.3. Les locaux techniques EDF, PTT, surpresseurs …etc doivent être intégrés aux rez-de-chaussées des bâtiments.

4.4. Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales

- L'implantation à l'alignement des voies et parallèlement à l'alignement voisin est la règle.

- Le long du rivage, un recul minimum de 18 mètres est obligatoire.

6.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

6.2.1 - Les constructions doivent s'implanter conformément aux règles précisées sur le plan masse du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

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.

Des reculs pourront être autorisés sur une profondeur minimum de trois mètres et de dix mètres maximum à partir de l'alignement, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier. Des vides par rapport à cet alignement sont possibles dans des proportions se rapprochant de celles qui sont indiquées sur le plan-masse du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales

Les constructions sont édifiées en mitoyenneté par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Toutefois, une marge de recul pourra être autorisée.

7.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

Les bâtiments seront implantés conformément au plan plan-masse du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Dispositions générales

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 supérieur ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

8.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

Les bâtiments seront implantés conformément au plan de détail du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions générales

L'emprise au sol sera fixée dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

9.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

L'emprise au sol est fixée par le plan de détail du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dispositions générales

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 - La hauteur maximale des bâtiments sera fixée dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

10.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUe

La hauteur maximale des bâtiments sera fixée par le plan de détail du projet MACTe (cf Orientations d'aménagement du PLU - n°4 « Mémorial Acte »).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 des lieux auxquels ils s'intègreront.

11.2 - 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.

11.3. L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) demeure applicable.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

En cas d'autorisation de construction d'aires de stationnement de type « parking silo », ces dernières seront localisées en pied de morne ou intégrées à la falaise afin d'en minimiser l'impact visuel.

Leur nombre correspond aux besoins générés par les équipements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis sont plantés

- Un espace permettant la circulation des piétons en bord de mer devra être aménagé.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de court terme. Elle a une vocation d'habitat dominante. La mise en œuvre de l'aménagement est prévue sous forme de programmes de constructions groupées.

Dans une logique de régénération urbaine, les programmes de constructions groupées ont une densité moyenne.

La destination d'habitat est complétée par des bureaux, des services d'accompagnement et des équipements publics de proximité.

*

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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

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

2.1 - Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations de construction portant sur tout ou partie de la zone, sur des terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux divers ainsi que le raccordement aux réseaux publics.

2.2 - Sont admises sous réserve des conditions fixées par l'article 2.1 ci-avant :

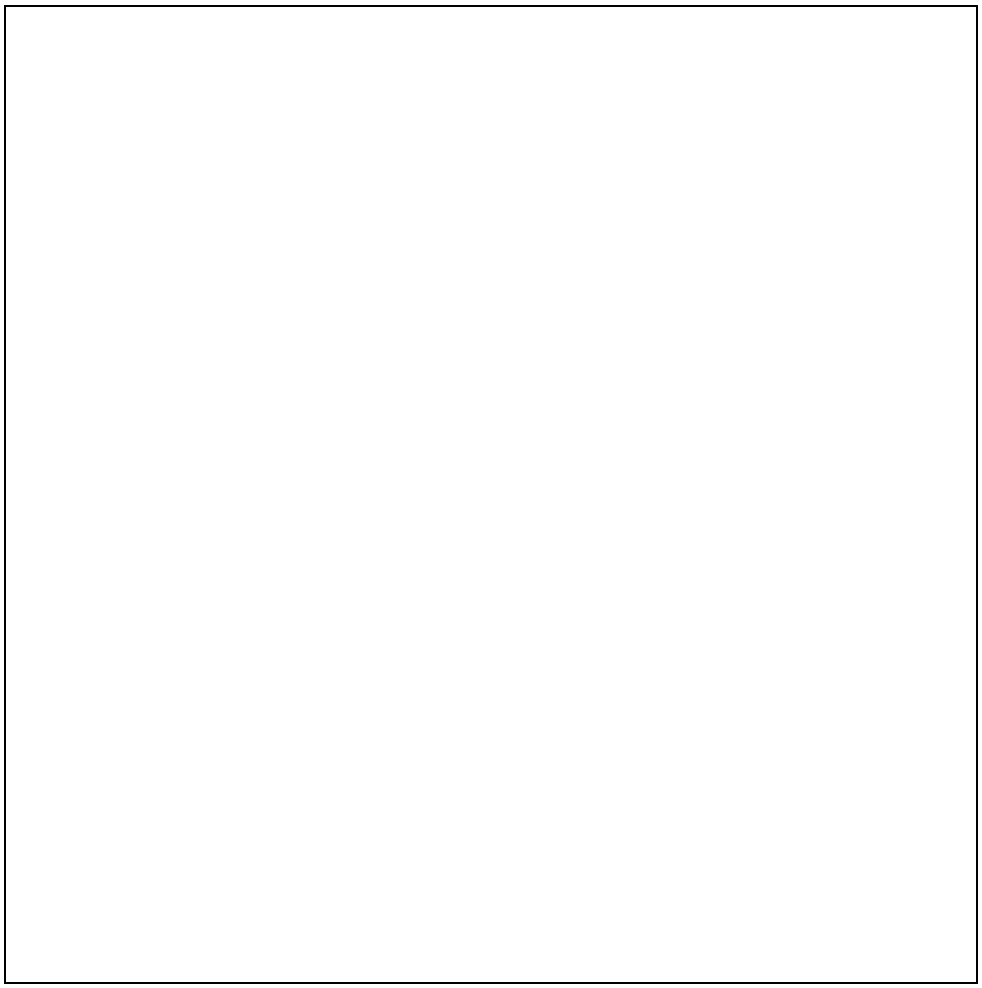
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et équipements à usage d'animation et de loisir
- Les constructions à usage de commerce, bureau ou de service
- Les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE 2AU 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 ménagères.

3.2 - Les caractéristiques des voiries et les conditions d'accès aux constructions, seront définies par le projet d'ensemble qui devra rester cohérent avec les définitions de voies suivantes :

- La voie de desserte paysagère a une largeur d'emprise d'au moins 12 mètres.
- La voie de desserte à sens unique a une largeur d'emprise d'au moins 11 mètres.
- La voie interne semi-piétonne a une largeur d'emprise d'au moins 10 mètres.



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

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 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies et parallèlement à l'alignement voisin est la règle.

Toutefois, une marge de recul pourra être autorisée sur un maximum de 2 mètres de plus :

- voie publique existante (rue Raspail) : les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6,75 mètres de l'axe ;
- voie du chemin des écoliers (voie paysagé) : les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de l'axe ;
- 3 voie de desserte interne créées : les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5,55 mètres de l'axe lorsqu'elles sont à sens unique et à 6,5 lorsqu'elles sont à double sens ;
- 5 voie semi-piétonne créée : les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'axe.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en mitoyenneté par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Toutefois, une marge de recul pourra être autorisée.

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 supérieur 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

Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres par 4 mètres.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

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 fixée dans le paragraphe 10.2 ci-après est déterminée selon la destination des constructions et l'îlot auquel elles appartiennent.

10.2 Hauteurs

Les hauteurs sont fixées en nombre de niveaux et (ou) avec une distance calculée en mètres.

Lorsque des combles sont admis, s'ils sont équipés d'un égout de toiture, un recul minimal par rapport à la façade est indiqué pour ce dernier.

Pour les constructions le long de la rue Raspail et les constructions en vis-à-vis des bâtiments conservés de l'ancienne usine de Darboussier:

R+2, 12 mètres maximum + Combles ou 3ème niveau en recul minimal de 2 mètres par rapport à la façade sur rue.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exclusion des constructions ci-dessous détaillées :

R+3, 15 mètres maximum + Combles ou 4ème niveau en recul minimal de 2 mètres par rapport à la façade sur rue.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2 – Toitures

Les toitures peuvent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 55°. Elles peuvent être conçues en terrasse ou en toitures mixtes ou présenter un profil courbe. Lorsqu'elles sont prévues, la pente de toiture des galeries est au minimum de 15°.

11.3 – Ouvertures en façade sur rue

11.3.1 – Les axes des ouvertures sont superposés aux axes des ouvertures et les parties pleines aux parties pleines (trumeaux sur trumeaux).
Les axes des ouvertures de vue ou d'accès aux différents étages doivent être superposés afin de retrouver une verticalité marquée dans la perception des façades.

11.3.2 – Cas particuliers :
Les ouvertures des façades des rez de chaussées ne sont pas soumis aux règles fixées à l'article 11.3.1

11.4 – Balcons et auvents

11.5.1 – Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 à 150 cm maximum. Leur face inférieure est située à un minimum de 2,70 mètres du niveau du haut du trottoir.

11.5.2 – Les auvents de protection pour les piétons sont souhaitables dans tous les cas et vivement recommandés lorsqu'il n'y a pas de balcon au premier étage. Ils doivent avancer en saillie de 80 à 150 cm maximum. Leur face inférieure est située à un minimum de 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

11.5 – Clôtures

Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grille ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de la moitié de leur surface verticale.
Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales.

11.6 – Les dispositifs de climatisation

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Dispositions générales

Dans une logique de régénération urbaine privilégiant les transports en communs et les liaisons douces, il est admis que les programmes d'habitat et d'équipement de proximité pourront bénéficier en partie des aires de stationnement public projetées dans le périmètre même de la zone et à proximité immédiate.
D'autres part, les quotas de stationnement minimum indiqués tiennent compte d'une politique tarifaire globale de la ville sur l'ensemble du centre et des dispositifs de rotation favorisés sur les grands parkings urbains.

Les aires de stationnement public projetées à prendre en compte dans la zone et la plus proche périphérie sont les suivants :

- Parc de stationnement de la gare routière	130 places
- Stationnement le long de la rue Raspail	35 places
- Stationnement village d'activité	91 places
- Stationnement Parc Darboussier	25 places
Total stationnement public	280 places

Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2 mètres x 5 mètres non compris les accès.

12.2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

En plus des aires de stationnement indiquées dans les dispositions, il sera prévu sur l'ensemble de la zone, un minimum de 1 place pour 3 logements. De plus, un minimum de places de stationnement sera requis en périphérie ou à l'intérieur des îlots :

- Ilot 1	35 places
- Ilot 2	27 places
- Ilot 3	20 places
- Ilot 4	7 places
- Ilot 5	3 places
Total habitation	91 places

12.3 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'équipement, de commerce de bureau ou de service

En plus des aires de stationnement indiquées dans les dispositions générales, chaque construction nouvelle à usage d'équipement, de commerce de bureau ou de service devra disposer de :

- 1 place pour 2 bureaux
- 1 place pour 2 salles de classe
- un minimum de 1 place par établissement

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres sur rue sont plantés. Les garde-corps des balcons sont doublés par des protections végétales vivantes.
Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

- La voie de desserte paysagère est plantée d'arbres de haute tige de chaque côté de façon continue.
- Les cours intérieures et espaces libres dans les îlots sont végétalisés sur au moins 50% de leur surface
- Les cours intérieures sur dalle dans les îlots sont végétalisés sur au moins 50% de leur surface.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 1,85.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

PRESENTATION DE LA ZONE

Les **zones naturelles 1N** couvrent trois milieux différents :

- les îlets : l'Ilet Feuille, l'Ilet Chasse, l'Ilet à Boissard et l'Ilet à Cochons ;
- la partie boisée de la presqu'île artificielle de l'unité touristique de Bas du Fort ;
- les abords du cimetière aménagés en jardin thématique public.

Les **zones naturelles 1N** couvrent des secteurs d'intérêt naturel, même si elles sont parfois investies par des constructions. Le Plan d'Occupation des Sols les rend inconstructibles en raison de leur caractère naturel qu'il s'agit de préserver au maximum.

Les **zones naturelles 1N** couvrent des secteurs dont l'exposition aux risques naturels imposent qu'elles soient inconstructibles.

La **zone 1N** est spécifiée sur le projet de rénovation de la RUPAP via un **secteur 1Nr** permettant un traitement adapté à un parc urbain.

Ce **secteur 1Nr** correspond aux espaces collectifs prioritairement végétalisés bordant la périphérie orientale du cimetière.

Afin que l'actuel cimetière devienne une pièce urbaine à part entière, un parc de la mémoire, il est proposé de le reconfigurer comme un objet posé dans un parc urbain ouvert sur les îlots qui le bordent.

Il s'agit d'un jardin thématique dans lequel se déploieront de nombreuses activités de plein air qui permettront de mettre en scène cet équipement comme un espace de convergence. Il fera également office d'espace de jeu pour l'ensemble des programmes d'habitation

Cette ellipse verte sera réalisée en plusieurs phases et deviendra le prolongement naturel d'un corridor végétal qui reliera le parcours sportif de Lauricisque au square Félix Eboué situé au quartier de l'Assainissement.

*

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

ARTICLE 1N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Peuvent être autorisés sous réserve d'un plan d'intégration dans le site et d'un plan de plantations :

- les équipements nécessaires à l'entretien du site ;
- les aménagements liés à l'exploitation touristique et portuaire publique ;
- les équipements sportifs et aménagements publics qui leur sont liés.

ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article 1N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 1N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 1N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 1N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 1N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant.

ARTICLE 1N9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières au secteur 1Nr

Néant

ARTICLE 1N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations n'ont qu'un niveau, leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 5 mètres.

10. 2 - Dispositions particulières au secteur 1Nr

En dehors des œuvres de plasticiens, la hauteur des constructions admises dans ce secteur est mesurée à la sous-face de l'égout de toiture et déterminée à partir du niveau du sol.

La hauteur de ces équipements obligatoirement à rez-de-chaussée est de 5,5 mètres au maximum.

ARTICLE 1N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

Néant

11. 2 - Dispositions particulières au secteur 1Nr

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la fréquentation de cet équipement est assuré le long de la voie périphérique.

La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres, non compris les accès.

ARTICLE 1N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 1N13 - 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 1Nr

L'ensemble de ce secteur doit faire l'objet d'un projet paysager spécifique.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2N

PRESENTATION DE LA ZONE

Cette zone est un espace naturel qu'il convient de protéger. Elle recouvre le parc boisé de l'usine Darboussier et quelques installations de sports et de loisirs, qui seront intégrés dans l'opération d'aménagement de la sortie Sud-Est de Pointe-à-Pitre.

Il convient de conforter à l'avenir sa vocation d'espace vert naturel, tout en permettant la poursuite des activités de sports et de loisirs en bordure d'agglomération.

Un soin particulier doit être porté à l'aspect extérieur de toute construction et installation, afin de les intégrer au maximum dans le site environnant.

Compte-tenu de l'inscription du morne Darboussier dans le cadre de l'opération du MACTe, des aménagements spécifiques, tels que ceux liés au « jardin du souvenir », pourront y être autorisés visant à le mettre en scène, à permettre l'accueil et la restauration du public qui le fréquente.

*

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

ARTICLE 2N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sous réserve des dispositions de l'article 2N2 toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

ARTICLE 2N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés, sous réserve d'une intégration au site environnant :

2.1 - L'aménagement ou l'extension des équipements sportifs existants.

2.2 - Les constructions liées à l'entretien des lieux et aux activités de promenade et de loisirs.

2.3 - Les équipements culturels à usage d'équipements collectifs.

2.5 -Les constructions à usage de restaurants de moins de 200 m2 de surface de plancher.

2.5 - L'aménagement des constructions existant avant la publication du Plan d'Occupation du Sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 3 - 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 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée.

3.4 - 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.

3.5 - Les voies sont bordées de plantations, et notamment de haies vives.

ARTICLE 2N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

5.2 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

5.3 - 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.

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

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

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

Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, au réseau public d'assainissement.

5.6 - 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.

5.7 - Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés.

ARTICLE 2N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, chaque unité foncière existante ou à créer a une superficie minimum de 2000 m2.

5.2 - Des adaptations seront possibles en fonction de la destination de la construction.

ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance égale à au moins 5 mètres sépare les constructions.

ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations n'ont qu'un niveau, leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 5 mètres.

ARTICLE 2N 11 - 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'intègreront.

11.2 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite, ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche (chalet suisse, ferme alsacienne...).

11.3 - La conception des combles et toitures doit s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles.

11.31 - Les constructions ou installations doivent comporter une toiture à 5 pentes ou plus dont l'inclinaison est comprise entre 25° et 55°.

11.32 - La pente des toits des galeries est au minimum de 15°.

11.33 - Les matériaux de couverture sont utilisés bruts lorsqu'il s'agit de tuile, ardoise, vétiver, shingles, essentes. Les couvertures métalliques ou en fibrociment sont peintes.

11.34 - Les corniches sont peu visibles. Leur largeur est limitée à 20 cm, cette largeur maximale vaut en règle générale pour les acrotères.

Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.4 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.41 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.42 - Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques ou faux bois sont interdites.

11.43 - Les différents murs, qu'ils soient visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.5 - Les ouvertures de vue ou d'accès sont en principe plus hautes que larges, mais leur largeur n'est jamais inférieure à la moitié de leur hauteur.

Toutefois, des ouvertures plus larges que hautes sont tolérées si elles sont divisées en éléments plus hauts que larges.

- les menuiseries sont simples.
- les volets et autres fermetures doivent rester peu visibles lorsqu'ils sont ouverts.
- pour les pièces principales, les fermetures métalliques du type “jalousies” ou similaire sont interdites.

11.6 - Les couleurs s'intègrent au site avoisinant.

Les couleurs criardes sont interdites.

11.7 - La réalisation des galeries est inspirée des exemples traditionnels.

11.71 - Les claustras de béton sont interdits.

11.8 - Les saillies sont légères. Les garde-corps sont ajourés en matériaux légers (bois ou métal), ils ne dépassent pas 1 mètre de haut. Leur géométrie est simple.

11.81 - Les potelets sont de faible section et régulièrement espacés.

11.82 - Les auvents sont peu importants quant à leur largeur et leur épaisseur.

11.83 - Les enseignes sont de petites dimensions. Elles n'avancent pas au-delà de la limite de la chaussée moins 50 cm, sans jamais pouvoir dépasser 80 cm. Elles sont discrètes.

11.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres.

Les clôtures visibles de la rue 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.

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

11.10 - Les réseaux et raccordements sont enterrés.

11.11 - Tout matériel publicitaire est interdit.

11.12 - Tout projet de permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte-conseil de la ville et à l'architecte en chef du projet d'aménagement de la zone de Darboussier.

ARTICLE 2N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions.

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

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 m2 y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - ***Etablissements commerciaux et artisanaux :***

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.32 - ***Restaurants :***

1 place pour 10 m2 de salle de restaurant.

12.33 - ***Equipements culturels, sportifs ou de loisirs :***

1 place pour 10 places de visiteurs ou de spectateurs.

12.4 - Pour les constructions ou établissements non prévus, une norme peut être fixée par la Direction Départementale de l'Equipement au vu du projet et compte tenu de sa destination.

12.5 - Les aires de stationnement sont plantées.

Il y a au moins 1 arbre de haute tige par place de stationnement.

ARTICLE 2N 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 voie sont plantés.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol seront fixées par le projet du MACTe, et sa déclinaison du jardin de la mémoire définie sur le morne de Darboussier, approuvé par la collectivité (cf Orientations d'aménagement du LU - n°1 « interface portuaire »).