



P.L.U.

PIÈCE 5

REGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales..... 3

Article 1 – Champ d'application	4
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	6
Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement	6
Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	6
Article 7 – Prise en compte, dans le projet, du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.....	6
Article 8 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions .	6
Article 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts	7
Article 10 – Espaces boisés classés	7
Article 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	7
Article 12 – Prise en compte des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses	8

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines 9

Règlement de la zone UA	10
Règlement de la zone UC	22
Règlement de la zone UD	33
Règlement de la zone UF.....	45
Règlement de la zone UM.....	54
Règlement de la zone UN	67
Règlement de la zone UP	77
Règlement de la zone UR	83
Règlement de la zone UV	92
Règlement de la zone UX	103

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 113

Règlement de la zone 1AU	115
Règlement de la zone 1AUF	127
Règlement de la zone 1AUX	136
Règlement de la zone 2AUT	145

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles..... 148

Règlement de la zone A	149
------------------------------	-----

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles 159

Règlement de la zone N	160
------------------------------	-----

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Baie-Mahault

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8 – Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe :

Il est rappelé qu'au titre de l'article L 4433-15 du code général des collectivités territoriales, le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe valant Schéma de mise en valeur de la mer est directement opposable aux décisions individuelles d'occuper et d'utiliser le sol.

9 – Rappels :

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2009.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. En vertu de l'article L 311-2 du code forestier, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :
 - “ 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées.
 - 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département “.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : *“ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “*

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines, dites zones U, qui font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **UA – UC – UD – UF – UM – UN – UP – UR – UV – UX**

Les zones à urbaniser, dites zones AU, qui font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **1AU – 1AUF – 1AUX – 2AUT**

Les zones agricoles, dites A, qui font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles, dites N, qui font l'objet du titre V du présent règlement.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

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 cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 7 – Prise en compte, dans le projet, du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Conformément au code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 8 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 10 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Article 12 – Prise en compte des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Baie-Mahault est traversée par 10 canalisations de transport de matières dangereuses, donnant lieu à des contraintes :

- la canalisation de transport de gaz inflammables liquéfiés de diamètre nominal DN 150 mm et de pression maximale en service 30 bar exploitée par Rubis Antilles Guyane, reliant l'apportement pétrolier au centre emplisseur ;
- les quatre canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de diamètre nominal DN 250 mm et de pression maximale en service 10 bars exploitées par SARA, reliant l'apportement pétrolier au dépôt pétrolier;
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, de diamètre nominal DN 200 mm et de pression maximale en service 50 bar exploitée par SARA, reliant le dépôt pétrolier au stockage du Raizet;
- les quatre canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de diamètre nominal DN 150, 300 et 350 mm et de pression maximale en service 8 bars exploitées par EDF, reliant l'apportement EDF aux centrales électriques de Jarry nord et de Jarry sud. Parmi celles-ci seules les deux canalisations DN 300 et DN 350 sont soumises à étude de sécurité, et par voie de conséquence doivent faire l'objet d'une maîtrise de l'urbanisation.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

La zone UA est spécifique aux tissus urbains de centre-bourg à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme du centre.

La zone UA comprend trois **secteurs**, dont deux sont dédiés au cœur du bourg ancien et répondent à un enjeu fort de mise en valeur du patrimoine :

- **le secteur UAI**, qui correspond au secteur urbanisé à proximité du littoral,
- **le secteur UAp1**, qui couvre le centre bourg historique,
- **le secteur UAp2**, qui correspond au secteur d'extension du centre-bourg historique.

Le site du Centre-bourg fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et ses secteurs,

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les périmètres de protection des commerces, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7°bis du code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce ou à l'artisanat, vers une destination autre que commerciale ou artisanale.

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les "bâtiments remarquables" identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- La démolition des "bâtiments remarquables", identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA,

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 15 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UAI

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte l'existence de perspectives sur la mer

2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UA et le secteur UAI, à l'exclusion des secteurs UAp1 et UAp2

- Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement.

6.2.2. Dans les seuls secteurs UAp1 et UAp2

- Le nu des façades des **constructions destinées au commerce ou à l'artisanat** doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement.
- Le nu des façades des **autres constructions** doit être implanté :
 - à l'alignement,
 - ou en retrait de l'alignement, à condition qu'il existe, ou que le projet compte une clôture, marquant la séparation de l'espace public et de l'espace privé

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions de “deuxième front”

- Une implantation différente de celle admise par l'article 6.2 est admise :
 - lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès,
 - ou lorsque, sur le terrain, une construction implantée conformément aux dispositions de l'article 6.2. déjà édifiée ou en cours de réalisation.

6.3.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UA et ses secteurs

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** ,
 - avec un minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales, et avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

7.1.2. En sus des dispositions de l'article 7.1.1, dans le seul secteur UAI

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 18 m minimum de la limite du secteur NL

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m², de type abris de jardins, doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Disposition générale

- La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (**$L \geq H/2$**)
 - pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure à l'égout du toit pour les toitures en pente, et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à ou aux autres constructions implantées sur la même propriété, au moins égal à celui de la construction existante

8.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UA 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini et est déterminée en nombre de niveaux. Chaque niveau ne peut excéder 3 mètres de hauteur.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UA

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C),

10.2.2. Dans le seul secteur UAI

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2)

10.2.3. Dans le seul secteur UAp1

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+C),

10.2.4. Dans le seul secteur UAp2

- **Dispositions générales**
 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C),
- **Cas particulier des constructions dont le terrain d'assiette possède une façade sur la rue de la République :**

- La hauteur des constructions, ou partie de construction, peut être augmentée d'un étage, dans la limite de 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+2+C), à condition que la construction, ou partie de construction, implantée à l'alignement de la rue de la République :
 - soit majoritairement destinée au commerce,
 - respecte la hauteur maximale d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C).

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UA 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UA 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calpinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.1. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent
 - Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°
 - Ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5°.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.1.2.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

11.1.3. Les clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures visibles sur rue sont constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, et peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.2. Les éléments techniques

11.2.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.2.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.2.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UA 12 – Stationnement

12.1. Dans le seul secteur UAp1

- Non réglementé

12.2. Dans la zone UA, à l'exclusion du seul secteur UAp1

12.2.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**. Par exemple :
 - lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, le nombre de places exigées pour une opération de 60 m² de surface de plancher est de une,
 - lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements, le nombre de places exigées pour une opération de 8 logements est de une.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2.3. Normes applicables par type de constructions

12.2.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.3.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

12.2.3.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
 - **et, pour les constructions destinées au commerce**, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

12.2.3.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

12.2.3.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.2.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dispositions générales

13.2.1.1. Dans la zone UA, et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2.1.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1.1, dans le seul secteur UAp2

- 10 % minimum de la superficie du terrain doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

13.2.2. Dispositions particulières

- Les dispositions de l'article 13.2.1 ne s'appliquent pas :
 - aux travaux d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, à condition de ne pas réduire la superficie du terrain non imperméabilisée et traitée en espaces verts de pleine terre,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UA et ses secteurs UAp1 et UAp2

- Non réglementé

14.2. Dans le seul secteur UAI

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

Règlement de la zone UC

La zone UC est à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.

La zone UC comprend trois secteurs :

- **le secteur UCa** qui correspond aux parties Est et Ouest du centre ancien, et au quartier de Belcourt-Café,
- **le secteur UCb** qui couvre site du Trioncelle Ouest, de Belcourt-Café Est et Trioncelle Sud-Est,
- **le secteur UCr** propre au quartier de Longville.

Le site du Centre-bourg fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC,

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 15 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UC, et ses secteurs UCa, UCb et UCr

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 12 mètres minimum de l'axe de la RN 2002,
 - en retrait de 18 mètres minimum du rivage de la mer,
 - en retrait de 5 mètres minimum de la limite du domaine lacustre,

6.2.2. En sus des dispositions de l'article UC 6.2., dans la zone UC et le secteur UCb

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de la route de la Sablière

6.2.3. En sus des dispositions de l'article UC 6.2, dans la zone UC, à l'exclusion de ses secteurs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des autres voies

6.2.4. En sus des dispositions de l'article UC 6.2, dans le seul secteur UCa

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement de la rue de Verdun et du C.V. n°15 de Baie-à-Chat,
 - à l'alignement ou en retrait de 2 mètres maximum de l'alignement des autres voies.

6.2.5. En sus des dispositions de l'article UC 6.2, dans le seul secteur UCb

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des autres voies

6.2.6. En sus des dispositions de l'article UC 6.2, dans le seul secteur UCr

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 6 mètres minimum de l'axe de la route de la Sablière,
 - en retrait de 10 mètres minimum de la ravine Négresse (préciser par rapport à quel point de la ravine se calcule le retrait)
 - à l'alignement des autres voies ou avec retrait de 5 mètres maximum de l'alignement des autres voies.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives latérales,
 - ou en retrait des limites séparatives latérales, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
 - pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure à l'égout du toit pour les toitures en pente, et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à ou aux autres constructions implantées sur la même propriété, au moins égal à celui de la construction existante

8.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UC 9 – Emprise au sol

- Non règlementé

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UC et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UCb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+2+C)
 - et 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère.

10.2.2. Dans le seul secteur UCb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 3 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+3+C)
 - et 16 mètres au faîtage et 14 mètres à l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UC 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.

- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UC 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Les toitures terrasses sont admises sans condition.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 2,00 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, et peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UC 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $100 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher

12.2.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
 - **et, pour les constructions destinées au commerce**, une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour $80 m^2$ de surface de plancher

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour $10m^2$ de salle de restaurant

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être paysagées et végétalisées.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UC, à l'exclusion des secteurs UCa, UCb, UCc et UCr

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60

14.2. Dans le seul secteur UCa

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80

14.3. Dans le seul secteur UCb et UCr

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Règlement de la zone UD

La zone UD correspond au tissu bâti aggloméré, à vocation principale résidentielle des parties sud et ouest de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur UDa**, spécifique aux polarités secondaires,
- **le secteur UDb**, dédié aux tissus urbains plus aérés, au sein de la zone UD.

Les sites de Trioncelle, de Convenance, de Calvaire et de Morne-Bernard font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UD et dans ses secteurs,

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 15 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par apport à certaines voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la **RN1, RN2 et de la RN11** la plus rapprochée,
 - en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des bretelles de l'**échangeur de la Jaille**,
 - en retrait de 16 mètres minimum de l'axe de la **RD2**,
 - en retrait :
 - **dans la zone UD et le seul secteur UDa**, de 16 mètres minimum de l'axe du **C.C. n°17 de la Retraite**,
 - **dans le seul secteur UDb**, de 12 mètres minimum de l'axe du **C.C. n°17 de la Retraite**,

6.2.2. Implantations des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

6.2.3. Dispositions particulières

6.2.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la **règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2. Dans le seul secteur UDa

7.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales, sur une profondeur de 16 mètres maximum par rapport à l'alignement
- ou en retrait des limites séparatives latérales, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.2. Cas des constructions s'inscrivant dans l'héberge d'une construction implantée sur la limite séparative

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque la construction s'adosse à une construction existante implantée sur la limite séparative et s'insère dans son héberge,

7.2.3. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (**$L \geq H/2$**), avec un minimum de 3 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C)
 - et 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère.

10.2.2. Dans le seul secteur UDa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+2+C)
 - et 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère.

10.2.3. Dans le seul secteur UDb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1)
 - et 7 mètres au faîtage et à l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UD 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UD 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.
- Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans le site.

11.2. Les façades et matériaux

11.2.1. Dispositions générales

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou de façon à conserver l'aspect du bois.
- Les parties des façades visibles depuis l'espace public sont peintes d'un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Les toitures terrasses sont admises sans condition
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 1,60 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue :

- doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UD 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.

- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $100 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

12.2.1.1. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.1.2. Dans le seul secteur UDa

- Non réglementé

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher

12.2.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
 - **et, pour les constructions destinées au commerce**, une place de stationnement pour $40 m^2$ de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour $80 m^2$ de surface de plancher
- Dans le seul **secteur UDa**, les normes définies ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions destinées au commerce de moins de $80 m^2$ de surface de plancher, aire de stockage non comprise.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UD et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2.2. Dans la seule zone UD et le seul secteur UDb

- **40 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

13.2.3. Dans le secteur UDa

- **20 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Dans la zone UD, à l'exclusion des secteurs UDa et UDb

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

14.1.2. Dans le seul secteur UDa

- Pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80
- Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50

14.1.3. Dans le secteur UDb

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

14.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Règlement de la zone UF

La zone UF correspond aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif et de services publics, occupant des emprises importantes. Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire...

La zone UF comprend trois secteurs :

- le **secteur UFa** dédié aux équipements réalisés dans le cadre de la zone d'aménagement concertée de Moudong
- le **secteur UFI**, spécifique aux équipements réalisés sur le littoral
- le **secteur UFm** dédié aux installations militaires

Les sites de Trioncelle, de Convenance et de Morne-Bernard font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UF 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UF et ses secteurs

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et les entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une constructions ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UFI

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte l'existence de perspectives sur la mer

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UFm

- Les constructions et installations nécessaires aux activités militaires

2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Dans le **secteur UFa**, tout accès direct sur les RN1 et RN10 est interdit, ainsi que sur les bretelles de desserte, à l'exception de stations services bénéficiant d'un accès par la bretelle d'Arnouville.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UF 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UF et les secteurs UFI et UFm, à l'exclusion du secteur UFa

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.
- Les **autres constructions** doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et de la RN11 la plus rapprochée,
 - en retrait de 25 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée et de l'axe des bretelles de l'échangeur de la Jaille,
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de l'ancienne RN1 (Dugommier – La Jaille)
 - en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des autres voies,
 - en retrait de 6 mètres minimum de la limite du domaine public lacustre.

6.2.2. Dans le seul secteur UFa

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise des voies de la RN10,
 - et à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des autres voies.

6.3. Dispositions spécifiques aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les **constructions, ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait minimum d'1 mètre de la limite séparative.
- Les **autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparative, en respectant la **règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points(H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions spécifiques aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1.1. Dans la zone UF et les secteurs UFI et UFm, à l'exclusion du secteur UFa

- Non réglementé

8.1.2. Dans le seul secteur UFa

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Article UF 9 – Emprise au sol

- Non règlementé

Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UF et le secteur UFm, à l'exclusion des secteurs UFa et UFI

- La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne doit pas excéder :
 - 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3+C)
 - et 16 mètres au faîtage et 14 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des **autres constructions** n'est pas règlementée

10.2.2. Dans le seul secteur UFa

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point médian du terrain naturel. Une augmentation de cette hauteur peut être admise pour tenir compte de contraintes techniques et architecturales de constructions hors normes.

10.2.3. Dans le seul secteur UFI

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UF 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UF 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UF 10.2 est interdite.

Article UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtaage.

11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.3.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UF 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum une place de stationnement par logement,

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UF 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UF et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

13.2.2. Dans la zone UF et les seuls secteurs UFI et UFm, à l'exclusion du secteur UFa

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.
- **30 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et végétalisés.

13.2.3. Dans le seul secteur UFa

- Les marges de retrait par rapport aux RN1 et RN10 doivent être plantées par un mail de trois rangées d'arbres au minimum.

Article UF 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UF et le seul secteur UFm, à l'exclusion du secteur UFa

- Non réglementé

14.2. Dans le seul secteur UFa

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

14.3. Dans le seul secteur UFI

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1

Règlement de la zone UM

La zone UM correspond à une zone mixte composée de tissus résidentiels et de sites d'activités économiques, réalisée dans le cadre de Zones d'Aménagement Concertée

Elle comprend huit secteurs :

- les **secteurs UMa, UMb, UMe, UMg, UMi et UMs**, reprenant les particularités des zones des zones d'aménagement concertée (ZAC) de Moudong Sud et de Moudong Centre,
- les **secteurs UMp et UMr**, reprenant les particularités des zones de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Houelbourg Sud

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UM 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UM et ses secteurs

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UM 2.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UM, à l'exclusion du sous-secteur UMg1

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans le seul secteur UMr

- Les constructions sont interdites dans l'emprise des lignes haute tension.

Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UM,

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 15 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Article UM 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UM 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UM 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise des RN1 et RN10,

- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente est toutefois admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs UMe, UMg et UMp

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

7.1.2. Dans le seul secteur UMe

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une des limites séparatives,
 - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

7.1.3. Dans le seul secteur UMg

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.1.4. Dans le seul secteur UMp

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs UMe, UMg et UMp

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.1.2. Dans les seuls secteurs UMe et UMg

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.1.3. Dans le seul secteur UMp

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UM 9 – Emprise au sol

9.1. Dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UMb

- Non réglementé

9.2. Dans le seul secteur UMb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle

Article UM 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.
 - Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans le cas mentionné par l'article 10.2.6, dans le **secteur UMr**

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UM et les seuls secteurs UMa, UMe et UMp

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez-de-chaussée et un niveau de combles aménageables (R+2+C) **et** 9 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, dans le seul **secteur UMa**, une hauteur plus importante est admise pour permettre la réalisation d'un bâtiment signal à condition :
 - que le dépassement de la hauteur ne concerne qu'une partie de la construction, ne pouvant pas excéder 25% de la surface de plancher de la construction,
 - ou que la surface de plancher de la construction n'excède pas 10 m².

10.2.2. Dans les seuls secteurs UMb

- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez-de-chaussée et un niveau de combles aménageables (R+2+C) **et** 9 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

10.2.3. Dans le seul secteur UMg

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2.4. Dans le seul secteur UMi

- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez-de-chaussée et un niveau de combles aménageables (R+2+C) **et** 9 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.2.5. Dans le seul secteur UMs

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée et un niveau de combles aménageables (R+3+C)

10.2.6. Dans le seul secteur UMr,

- La hauteur ne doit pas excéder un rez-de-chaussée et un niveau de combles aménageables (R+C) **et** :
 - **dans le cas d'un terrain présentant une déclivité supérieure à 20%**, 6 mètres à l'égout du toit au point le plus bas de l'emprise de la construction.
 - et 3 mètres à l'égout du toit, **dans les autres cas**.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UM 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UM 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UM 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.2. Les façades et matériaux

11.2.1. Dans la zone UM et ses secteurs

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans le seul secteur UMr

- Les façades apparentes doivent être peintes d'un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction doivent être peintes ou être traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

11.3. Les toitures

- La conception des toitures et des combles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles.
- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries peut être comprise entre 15 ° et 20°.
 - Des pentes de toiture différentes peuvent être acceptées si le caractère architectural traditionnel est préservé.

- Les toitures terrasses sont admises sans condition
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UMr

- Les clôtures peuvent comporter une partie pleine d'un mètre de hauteur maximum

11.4.2. Dans le seul secteur UMr

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.
- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, et peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UM 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)

- et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - **et dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UMb** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
 - **et dans le seul secteur UMb** : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

12.2.3. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - **et dans la zone UM et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UMb** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et dans le seul secteur UMb** : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher, espaces de stockage non compris

12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, espaces de stockage non compris,

12.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

12.2.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UM 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UM et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les dépôts et les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées.

13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans la zone UM et les seuls secteurs UMa, UMs et UMp

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

13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans les seuls secteurs UMg et UMi

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

13.2.4. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, le seul secteur UMr

- Les espaces non bâtis sont plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique et sont traités en jardins d'agrément.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UM 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UM, et le secteur UMp,

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

14.2. Dans le seul secteur UMa

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35

14.3. Dans le seul secteur UMb

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions destinées à l'habitation.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80 pour les autres constructions.

14.4. Dans le seul secteur UMe

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,55

14.5. Dans le seul secteur UMg

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25

14.6. Dans le seul secteur UMi

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions destinées à l'habitation.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60 pour les autres constructions.

14.7. Dans le seul secteur UMs

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

14.8. Dans le seul secteur UMr

- La surface de plancher maximale constructible est de 21 590 m²

Règlement de la zone UN

La zone UN correspond à une zone dédiée aux activités, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée de Moudong

Elle comprend quatre secteurs : les secteurs UNa, UNb, UNc et UNd

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UN 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UN et ses secteurs

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UN 2.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans les secteurs UNa et UNc

- Les constructions destinées à l'industrie

Article UN 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UN et ses secteurs

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UN et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UNa

- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UNa

- Les constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles n'engendrent aucune nuisance sonore ou olfactive,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article UN 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Tout accès direct sur la RN10 est interdit, à l'exception des accès aux stations-services

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UN 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UN 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UN 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise des RN10 et RN1
 - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente est toutefois admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UN 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UN et ses secteurs,

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**
- Une implantation sur une des limites séparatives latérales est toutefois autorisée à condition que la construction s'inscrive dans l'héberge de la construction voisine existante ou en cours de réalisation.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UN 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UN 9 – Emprise au sol

9.1. Dans la zone UN, et ses secteurs, à l'exception du secteur UNd

- Non réglementé

9.2. Dans le seul secteur UNd

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle

Article UN 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UN et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs UNc et UNd

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 7 mètres à l'égout du toit,
 - **et**, sous la servitude des lignes HT, **dans le secteur UNa**, 4 mètres à l'égout de toiture.

10.2.2. Dans le seul secteur UNc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau en rez-de-chaussée (R)

10.2.3. Dans le seul secteur UNd

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit,

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UN 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UN 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UN 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article UN 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.2. Les façades et matériaux

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures

11.3.1. Dans la zone UN et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UNc,

- Les toitures doivent être techniquement adaptées au bâtiment réalisé.
- La conception des toitures et des combles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles.
- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries peut être comprise entre 15 ° et 20°.
 - Des pentes de toiture différentes peuvent être acceptées si le caractère architectural traditionnel est préservé.
- Les toitures terrasses sont admises sans condition
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les clôtures

- Les clôtures peuvent comporter une partie pleine d'un mètre de hauteur maximum

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UN 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $100 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum une place de stationnement par logement,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - une place de stationnement pour $30 m^2$ de surface de plancher,
 - **et, pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat** une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction

12.2.3. Constructions destinées aux entrepôts

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour $50 m^2$ de surface de plancher,

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour $10m^2$ de salle de restaurant

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UN 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les dépôts et les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les marges de retrait par rapport aux RN1 et RN10 doivent être aménagées en jardin d'agrément ou en parking paysagé. Elles ne peuvent être utilisées à des fins de stockage de matériaux ou autres.

Article UN 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UN, à l'exclusion de ses secteurs

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

14.2. Dans le seul secteur UNa

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40

14.3. Dans les seuls secteurs UNb et UNd

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80

14.4. Dans le seul secteur UNc

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

Règlement de la zone UP

La zone UP est une zone spécifiquement dédiée aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales... Elle correspond à la zone portuaire, industrielle et commerciale de la Pointe de Jarry.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UP 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UP 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,

- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
 - pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure à l'égout du toit pour les toitures en pente, et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UP 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé

Article UP 11 – Aspect extérieur

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*

Article UP 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles, les aires de livraisons et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UP 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les aires de stationnement extérieures, les espaces de stockage doivent recevoir un traitement paysager et être plantés.
- Les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Article UP 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non règlementé

Règlement de la zone UR

La zone UR correspond à une zone dédiée aux activités, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée de Grande Voie.

Elle comprend deux secteurs : les **secteurs URa et URb**

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UR 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UR 2.

Article UR 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UR 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UR 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UR 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UR 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UR et ses secteurs, à l'exclusion du secteur URa

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des voies primaires,
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée (Destrellan – Gabarre)
 - en retrait de 12 mètres minimum de l'axe des voies secondaires,
 - en retrait de 6 mètres de la limite des domaines publics lacustres et maritimes, sauf cas spécifiques,
 - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente est toutefois admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.2.2. Dans le seul secteur URa,

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée (Destrellan – Gabarre)
 - en limite des domaines publics lacustres et maritimes, sauf cas spécifiques,
 - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum et respecter la **règle de prospect** suivante :

- la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UR 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article UR 9 – Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle

Article UR 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,5 mètres à l'égout du toit

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UR 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UR 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.

- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UR 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites, sauf impératif technique liés à la destination de la construction.

11.2. Les façades et matériaux

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les couleurs

- Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle, ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois.
- Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.
- Toutes les parties visibles des façades sont peintes dans une seule gamme de ton.
- Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

11.4. Les toitures

- Les constructions doivent obligatoirement comporter une toiture à plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20° et 50°. La pente des toits des galeries est comprise entre 15° et 20°.
- Toutefois les toitures terrasses sont admises sans condition.

- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.5. Les clôtures

- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées de haies, grilles ou d'un dispositif à claire-voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine que sur un tiers de leur hauteur.
 - La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions réalisées.
- Les clôtures doivent être accompagnées d'un support végétal dense.
- Les dispositions précédentes relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UR 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)

- et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation (logements de fonction, etc.)

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum :
 - une place de stationnement pour les logements de moins de 150 m² de surface de plancher,
 - deux places de stationnement pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - et que soit affecté au stationnement une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher,
 - **et, pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, que soit réalisée une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction**

12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UR 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les surfaces non bâties, ou non aménagées en espaces de circulation : accès de service, aires de stationnement et dévolution des véhicules et en espaces techniques extérieurs, doivent être engazonnées, plantées d'arbres et d'arbustes.
- Les surfaces de stockage extérieure, citernes de gaz liquéfié ou de mazout et installations similaires doivent être isolées par des plantations denses.
- Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Article UR 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UR, à l'exclusion de ses secteurs

- La surface de plancher maximale constructible est fixée à 43 200 m².

14.2. Dans le seul secteur URa

- La surface de plancher maximale constructible est fixée à 1 690 m².

14.3. Dans le seul secteur URb

- Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 1,33

Règlement de la zone UV

La zone UV correspond à une zone dédiée aux activités, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée de Houelbourg

Elle comprend trois secteurs : le **secteur UVa**, qui comprend un **sous-secteur UVab**, et le **secteur UVc**, reprenant les particularités des zones de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Houelbourg

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UV 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UV et ses secteurs

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UV 2.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans le seul sous-secteur UVab

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, susceptibles, du fait de leur activité de créer des nuisances inadmissibles pour les secteurs d'habitat et d'activités voisins (émissions de fumée, poussières, bruits,
- Les installations et travaux divers,

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur UVc

- Les constructions destinées à l'industrie

Article UV 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UV et ses secteurs

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UV et le secteur UVa, à l'exclusion du sous-secteur UVab et du secteur UVc

- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul sous-secteur UVab

- Les constructions destinées à l'industrie à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article UV 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- **Dans la zone UV et le secteur UVa (y compris le sous-secteur UVab), à l'exclusion du secteur UVc :**
 - Les accès doivent être situés à plus de 30 mètres de l'axe d'un carrefour.
 - Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.
- **Et, dans le seul secteur UVa (y compris le sous-secteur UVab), aucun accès particulier ne doit être situé sur les deux voies principales de 30 mètres d'emprise.**

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UV 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies

conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UV 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article UV 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UV à l'exclusion des secteurs UVa (sous-secteur UVab compris) et UVc

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise des RN10 et de la voie sur berge
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente est toutefois admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.2.2. Dans le seul secteur UVa (sous-secteur UVab compris)

6.2.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 30 mètres,
 - en retrait de 25 mètres minimum de l'axe de la voie la plus proche de la RN1,
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe des voies dont l'emprise est comprise entre 15 et 30 mètres,
 - en retrait de 10 mètres minimum de la limite du domaine lacustre,

6.2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- **Dans le secteur UV, à l'exclusion du sous-secteur UVab**, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies, pour les constructions destinées à l'habitation ou celles comprenant des bureaux en rez-de-chaussée,
 - en retrait de 12,5 mètres minimum de l'alignement des autres voies, **pour les autres constructions**,
- **Dans le seul sous-secteur UVab**, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies

6.2.3. Dans le seul secteur UVc

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UV 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées
 - en respectant **la règle de prospect** suivante : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

- **et avec un retrait de :**
 - 4 mètres minimum des limites séparatives, **dans la zone UV et le secteur UVc,**
 - 5 mètres minimum des limites séparatives, **dans le secteur UVa, à l'exclusion du sous-secteur UVab**
 - 3 mètres minimum des limites séparatives, **dans le seul sous-secteur UVab,**
- Une implantation sur une des limites séparatives latérales est toutefois autorisée à condition que la construction s'inscrive dans l'héberge de la construction voisine existante ou en cours de réalisation.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UV 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être la moitié de la hauteur de la construction la plus haute :
 - avec un minimum de 5 mètres, **dans la zone UV,**
 - avec un minimum de 6 mètres, **dans la zone UVa, à l'exclusion du sous-secteur UVab,**
 - avec un minimum de 4 mètres, **dans le sous-secteur UVab et le secteur UVc.**
- **Dans le secteur UVa (sous-secteur UVab compris),** les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux annexes.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UV 9 – Emprise au sol

9.1.1. Dans la zone UV et dans le sous-secteur UVab,

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle

9.1.2. Dans la zone UVa, à l'exclusion du sous-secteur UVab,

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle

9.1.3. Dans le seul secteur UVc,

- Non réglementé

Article UV 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UV et le secteur UVa (sous-secteur UVab compris), à l'exception du secteur UVc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit,
 - dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est appréciée au point le plus bas de l'emprise de la constructions,
- Et, **dans la zone UV, à l'exclusion de ses secteurs**, dans l'emprise de la ligne haute tension, la hauteur de sécurité, hauteur comprise entre le faîtage des constructions et la ligne haute tension ne doit pas être inférieure à 3,50 m.

10.2.2. Dans le seul secteur UVc

- La hauteur des constructions ne doit pas comporter deux niveaux et excéder 7 mètres au fond du chéneau

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UV 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UV 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au faîtage une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UV 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article UV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites, sauf impératif technique liés à la destination de la construction.

11.2. Les façades et matériaux

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

11.3.1. Dans la zone UV, à l'exclusion des secteurs UVa et UVc

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.
- Les clôtures pleines peuvent être autorisées, à titre exceptionnel, si elles répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou au caractère de l'occupation ou au caractère des installations.
- Les clôtures, quelque soit leur forme, doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

11.3.2. Dans le seul secteur UVa (sous-secteur UVab compris)

- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres. Elles peuvent comporter une partie pleine de 0,50 mètre maximum, sauf impératif technique, à titre exceptionnel.
- Les clôtures doivent être accompagnées d'un support végétal denses, planté de telle sorte qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

11.3.3. Dans le seul secteur UVc

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60.
- Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus d'un tiers de la hauteur.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UV 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
 - **et, pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat** une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction

12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour deux chambres.

12.2.3. Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UV 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

- Les surfaces non bâties, ou non aménagées en espaces de circulation : accès de service, aires de stationnement et dévolution des véhicules et en espaces techniques extérieurs, doivent être engazonnés, plantés d'arbres et d'arbustes.

13.2.1. Dans la zone UV et le seul secteur UVc

- Les abords des voies publiques doivent être plantés de haies vives.
- Les espaces non bâtis résiduels doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 40 m² et enherbés.

13.2.2. Dans le seul secteur UVa (sous-secteur UVab compris)

- Les surfaces de stockage extérieure, citernes de gaz liquéfié ou de mazout et installations similaires doivent être isolées par des plantations denses.
- Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- Les espaces libres orientés sur les voies publiques doivent bénéficier d'un traitement paysager comportant notamment des plantations d'arbres ou d'arbustes et la création d'écrans végétaux pour les bâtiments techniques.

Article UV 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UV, à l'exclusion de ses secteurs

- La surface de plancher maximale constructible est fixée à 113 437 m².

14.2. Dans le seul secteur UVa (sous-secteur UVab compris)

- La surface de plancher maximale constructible est fixée à 307 500 m².

14.3. Dans le seul secteur UVc

- La surface de plancher maximale constructible est fixée à 4 030 m².

Règlement de la zone UX

La zone UX est une zone dédiée aux activités économiques artisanales, commerciales et de bureaux...Elle correspond au secteur de Jarry – Houelbourg

La zone UX comprend un **secteur UXa** et un **secteur UXe**.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UX 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UX 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.2. Dispositions particulières à la zone UX et à son secteur UXa, à l'exclusion du secteur UXe

- Les accès directs sur la RN1, la RN2 et la RN10 sont interdits.

3.1.3. Dispositions particulières au seul secteur UXe

- Les accès directs sur la RN1 et la RN2 sont interdits.
- Les accès directs sur la RN10 sont autorisés.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UX 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article UX 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Implantation des constructions par rapport à la RN 1

6.2.1. Dans la zone UX et dans le secteur UXe, à l'exclusion du secteur UXa

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la marge de retrait minimum portée aux documents graphiques,
 - et, en l'absence d'indications graphiques, en retrait de :
 - 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée, pour les constructions destinées à l'habitation,
 - 25 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée pour les autres constructions

6.2.2. Dans le seul secteur UXa

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée,

6.3. Implantation des constructions par rapport aux autres voies,

6.3.1. Dans la zone UX et dans les secteurs UXa et UXe

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD25,
 - en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de l'ancienne RN1
 - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement,
 - en retrait de 6 mètres minimum de la limite des domaines publics lacustre et maritime.

6.3.2. En outre, dans le seul secteur UXe

- Les installations techniques de faibles dimensions (telles que les transformateurs qui n'excèdent pas 25 m² d'emprise au sol) et les installations de surveillance (telles que les postes de garde) peuvent s'implanter en limite d'emprise publique le long de la RN 10.

6.4. Dispositions particulières

6.4.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles 6.2. et 6.3. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Cas des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle (zones UA, UC, UD, UM, 1AU)

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H$.

7.1.2. Cas des limites séparatives ne jouxtant pas une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives
 - ou implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UX 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UX et dans le secteur UXa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au faîtage

10.2.2. Dans le seul secteur UXe

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **25 mètres**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UX 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article UX 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au point le plus haut.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au point le plus haut une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UX 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions applicables à la zone UX et au seul secteur UXa

11.1.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis sont interdites.
- Les toitures courbes sont autorisées.

11.1.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.1.3. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 2 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, sauf impératif lié à la sécurité,
 - doivent être accompagnées d'un support végétal dense,
 - peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur, sauf impératif lié à la sécurité.

11.1.4. Les éléments techniques

- **Antennes paraboliques :**
 - Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.
- **Les éléments de climatiseurs :**
 - Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.2. Dispositions applicables au seul secteur UXe

11.2.1. Dispositions générales

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

11.2.2. Les clôtures

- La hauteur des clôtures le long des voies publiques ou privées ne peut excéder 3 mètres, comprenant les barbelés en partie haute.
- La constitution des clôtures (maille métallique) sera en harmonie avec les constructions du site.
- Les clôtures doivent être constituées de grillage afin d'assurer la pérennité et la sécurité des installations.
- Le doublement des clôtures par une haie végétale n'est pas obligatoire, notamment au regard des exigences de sécurité et de surveillance.

Article UX 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher,
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $100 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions en zone UX et dans le secteur UXa

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation (logements de fonctions)

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum **une place de stationnement par logement**,

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.2.3. Autres constructions

- Il est exigé que soient réalisés, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.), une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et au minimum, un emplacement affecté au stationnement **au moins égal à 25% de la surface de plancher réalisée sur le terrain**.

12.3. Normes applicables par type de constructions dans le seul secteur UXe

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
- Les installations de production d'électricité n'ayant pas vocation à accueillir une fréquentation du public, la surface de stationnement ne doit pas être inférieure à 15% **de la surface de plancher des constructions susceptibles d'être réalisées sur le site**.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations en zone UX et dans le secteur UXa

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- **15 % minimum de la superficie du terrain** doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries, stationnements et stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3. Espaces libres et plantations dans le seul secteur UXe

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager (essences locales disposées en cohérence avec le bâti), notamment le long de la RN 10, où il conviendra d'apporter une attention particulière.

Article UX 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles sont regroupées en 2 grandes catégories :

1) Les zones 1AU

Lorsque les voies publiques, et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elles se décomposent en quatre zones : 1AU, 1AUF, 1AUP, et 1AUX

2) Les zones 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, elle est classée en zone 2AU.

Les zones 2AU sont destinées à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre de procédures de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend une unique zone : 2AUT

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, le développement mixte résidentiel de la commune. Elle couvre le site de Trioncelle.

Elle comprend trois secteurs :

- le **secteur 1AUa**, dédié aux sites Pasquereau, Calvaire, La Retraite, Convenance et Houelbourg,
- le **secteur 1AUb**, couvrant le site de Bergnolle et Convenance,
- le **secteur 1AUd**, spécifique au site de Wonche.

Les sites de Trioncelle et de Convenance font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AU et ses secteurs

- Sont soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.5 :
 - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
 - et d'opérations d'aménagement et/ou opérations soumises à permis de construire valant division pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

2.1.1. Les constructions et installations destinées à l'habitation, sont admises, au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, à condition :

- que chaque opération comporte au moins 15 % du nombre de logements réalisés, affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
 - cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à l'habitation des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants,...)

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.1.3. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition :

- qu'elles soient liées à une construction destinée au commerce et qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AU 2.1, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 1AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe..

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

4.4.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute autre construction principale nouvelle destinée à l'habitation, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

4.4.2. Autres constructions

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone 1AU, à l'exclusion des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement ou avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement,
 - ou selon les prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

6.2.2. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN 2,
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'axe du CV n°13, de Wonche par Deshaies,
 - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone 1AU et le seul secteur 1AUd

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$**

7.1.2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant **la règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (**$L \geq H/2$**), avec un minimum de 3 mètres.
 - pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure à l'égout du toit pour les toitures en pente, et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions :
 - se mesure à partir du sol fini,
 - jusqu'à l'égout du toit pour les toitures à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone 1AU, à l'exclusion des secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUd

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - **dans les cas prévus par l'orientations d'aménagement et de programmation**, 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3) et 16 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère
 - et **dans les autres cas**, 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+2+C) et 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère.

10.2.2. Dans le seul secteur 1AUa,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable (R+1+C)
 - et 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère.

10.2.3. Dans le seul secteur 1AUB

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1)
 - et 7 mètres au faîtage et à l'acrotère.

10.2.4. Dans le seul secteur 1AUd,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2)

- et 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 1AU 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 1AU 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Toutefois les toitures terrasses sont admises sans condition.
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article 1AU 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement par logement,
 - **et** une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé que soient réalisées, au minimum :
 - une place de stationnement pour 5 lits,
 - **et** un emplacement de stationnement pour cycle non motorisé, pour dix logements,
- Toutefois, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) **et** une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

12.2.3. Constructions destinées au commerce et à l'artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
 - **et, pour les constructions destinées au commerce**, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, espaces de stockage non compris,
 - **et, pour les constructions destinées à l'artisanat**, une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone 1AU et ses secteurs

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries, stationnements et stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans la zone 1AU et le seul secteur 1AUd

- **20 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUb

- **40 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts de pleine terre.

Article 1AU 14 – Coefficient d’Occupation des Sols

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Dans la zone 1AU, à l’exclusion de ses secteurs

- Non réglementé

14.1.2. Dans le seul secteur 1AUa

- Le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,30

14.1.3. Dans le seul secteur 1AUb

- Le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,20

14.1.4. Dans le seul secteur 1AUd

- Le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,50

14.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

- Non réglementé

Règlement de la zone 1AUF

La zone 1AUF est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, destinée à recevoir des équipements.

Le site de Trioncelle fait l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article 1AUF 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Article 1AUF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUF,

- Sont soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.5 :
 - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
 - et d'opérations d'aménagement et/ou opérations soumises à permis de construire valant division pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.1.2. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, les entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :

- qu'elles soient directement liées à une constructions ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AUF 2.1, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 1AUF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 1AUF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe..

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article 1AUF 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article 1AUF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des autres voies.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article 1AUF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les **constructions, ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait minimum d'1 mètre de la limite séparative.
- Les **autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la **règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points(H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

Article 1AUF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article 1AUF 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article 1AUF 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne doit pas excéder :
 - 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3+C)
 - et 16 mètres au faîtage et 14 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des **autres constructions** n'est pas réglementée

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 1AUF 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 1AUF 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.

Article 1AUF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.3.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article 1AUF 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)

- et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par logement,

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article 1AUF 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone 1AUF

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.
- **30 % minimum de la superficie du terrain** doivent être non imperméabilisés et végétalisés.

Article 1AUF 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Règlement de la zone 1AUX

La zone 1AUX est une zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités économiques, accueil d'activités tertiaires, commerciales.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article 1AUX 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Article 1AUX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.4. :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division, pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

2.1.1. Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux, aux entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AUX 2.1, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 1AUX 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 1AUX 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation, un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Article 1AUX 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article 1AUX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article 1AUX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives
 - ou implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la **règle de prospect** suivante :
 - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), **soit $L \geq H/2$** , avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AUX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article 1AUX 9 – Emprise au sol

- Non règlementé

Article 1AUX 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au faîtage

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 1AUX 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 1AUX 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au faîtage.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 2 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, sauf impératif lié à la sécurité,
 - doivent être accompagnées d'un support végétal dense,
 - peuvent comporter une partie pleine sur la moitié maximum de leur hauteur, sauf impératif lié à la sécurité.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article 1AUX 12 – Stationnement

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :

- aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher,
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
 - Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
 - La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
 - Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation (logements de fonctions)

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum **une place de stationnement par logement**,

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.2.3. Autres constructions

- Il est exigé que soient réalisés, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.), une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et au minimum, un emplacement affecté au stationnement **au moins égal à 25% de la surface de plancher réalisée sur le terrain**.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article 1AUX 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- **15 % minimum de la superficie du terrain** doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries, stationnements et stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

Article 1AUX 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Règlement de la zone 2AUT

La zone 2AUT est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dédiée aux activités tertiaires, correspondant au site de Morne-Bernard orienté vers les nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Les sites de Morne-Bernard fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article 2AUT 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AU.2

Article 2AUT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 2AUT

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article 2AUT 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

Article 2AUT 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Non règlementé

Article 2AUT 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article 2AUT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'un mètre de l'alignement.

Article 2AUT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre des limites séparatives.

Article 2AUT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Article 2AUT 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article 2AUT 10 – Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé

Article 2AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*

Article 2AUT 12 – Stationnement

- Non réglementé

Article 2AUT 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

- Non réglementé

Article 2AUT 14 – Coefficient d’Occupation des Sols

- Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **quatre secteurs** :

- **le secteur Aa**, destiné à accueillir des hébergements, de type gîtes ruraux et des activités de santé, bien-être et remise en forme liées à la nature
- **le secteur Ah**, correspondant aux habitations isolées dans les espaces agricoles,
- **le secteur AP**, concerne des espaces agricoles protégés au SAR et fortement menacés, où seuls sont admis les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'exclusion de l'habitat.
- **le secteur AP1**, couvre les espaces agricoles protégés au SAR les plus proches du littoral, dont la coupure d'urbanisation du Nord-Est, où toutes constructions et installations nouvelles, liées à l'activité agricole ou non, sont interdites.

Les sites de Convenance et de Calvaire font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article A.2

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A et les secteurs Aa, Ah, AP et AP1

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article A 2.1, sont soumises à des conditions particulières dans la zone A et dans les seuls secteurs Aa et Ah les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

2.3. En sus des dispositions des articles A 2.1 et 2.2, sont soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Aa les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement, de type gîtes ruraux, et destinées aux activités de santé, bien-être et remise en forme, liées à la nature, à condition :
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - et que leur capacité d'accueil n'excède pas un ratio d'une personne pour 200 m² du terrain d'assiette, qui est limité à 10 % de la superficie du terrain,
 - et qu'elles soient liées au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - et qu'elles ne remettent pas en cause le caractère principal de l'activité agricole dans le fonctionnement de l'exploitation

2.4. En sus des dispositions des articles A 2.1 et 2.2, dans le seul secteur Ah,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et/ou d'habitat
- Les abris de jardins à condition, que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain

2.5. En sus des dispositions de l'article A 2.1, dans le seul secteur AP,

- Les constructions et installations à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles ne soient pas destinées au logement

2.6. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.5, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et de l'axe de la voie de la RN1 la plus rapprochée.
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'alignement de la déviation de la RN2 et de l'échangeur de Dellestran
 - en retrait de 30 mètres minimum de la Rcade Nord,
 - en retrait de 18 mètres minimum de la limite d'emprise du domaine public lacustre ou maritime,
 - et en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait minimum d'1 mètre de la limite séparative.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments **non contigus**, à l'exception des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article A 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Aa, Ah, AP et AP1

- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
 - un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+C)

- et 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

10.2.2. Dans les seuls secteurs Aa, Ah, AP

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+C)
 - et 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article A 10.2.

10.3.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux
- Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans le site.

11.2. Dans les seuls secteurs Aa et Ah

11.2.1. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades sont peintes dans un seul ton.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2.2. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Toutefois les toitures terrasses sont admises sans condition.
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.3. En sus des dispositions des articles 11.1 et 11.2, dans le seul secteur Aa

- Plus de la moitié des matériaux apparents des constructions doit être en bois.

11.4. En sus des dispositions des articles 11.1 et 11.2, dans le seul secteur Ah

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 1,60 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.
- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article A 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Dispositions générales

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.2.2. Dans le secteur Aa,

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher destinée à l'hébergement touristique.

12.2.3. Dans le seul secteur Ah

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement,

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le classement en zone N ne contrevient pas à l'usage agricole des terres.

La zone N est composée de différents secteurs :

- **le secteur Nh** correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels,
- **le secteur Nh1** correspondant aux activités situées dans des secteurs soumis à des risques,
- **le secteur Nj**, dédié aux secteurs de jardins,
- **le secteur NL** propre aux installations de loisirs situés dans les espaces naturels,
- **le secteur NM** qui couvre le domaine public maritime
- **le secteur NM1** destiné aux îlets habités,
- **le secteur Nr** correspondant aux espaces remarquables de la commune

Les sites de Trioncelle, de Convenance, du Centre-bourg et de Morne-Bernard font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et ses secteurs

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, hormis celles autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article N 2,

- Les entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'ouverture de carrières

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans la bande littorale, dite des cinquante pas géométriques

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion de celles admises à l'article N.2

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N, à l'exclusion du secteur Nr

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² par terrain,
 - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
 - Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et/ou d'habitat
 - Les abris de jardins à condition, que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain

2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh1,

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher

2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NJ,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les abris de jardins, dans la limite de 9 m² de surface de plancher par parcelle cultivée

2.5. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NL,

- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les constructions et installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher par terrain
 - Les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain,
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher

2.6. En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur NM,

- Le passage des câbles souterrains et sous-marins,

2.7. En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur NM1, sont soumises à des conditions particulières

- Le passage des câbles souterrains et sous-marins,
- Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous., à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
 - Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et/ou d'habitat
 - Les abris de jardins à condition, que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain

2.8. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.6, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

2.9. Seules sont admises à des conditions particulières, dans le secteur NR, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et

leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
 - et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
 - elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.10. Seules sont admises à des conditions particulières, dans la bande littorale, dite des cinquante pas géométrique, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, à condition :
 - qu'ils soient liés à l'usage de la mer,
 - et qu'ils organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- Non règlementé

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - l'alignement selon les termes réglementaires,
 - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

6.2. Dispositions générales

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées :
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et de l'axe de la voie de la RN1 la plus rapprochée.
 - en retrait de 35 mètres minimum de l'alignement de la déviation de la RN2 et de l'échangeur de Dellestran
 - en retrait de 30 mètres minimum de la Rocade Nord,
 - en retrait de 18 mètres minimum de la limite d'emprise du domaine public lacustre ou maritime.
 - et en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

7.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait minimum d'1 mètre de la limite séparative.
 - retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini,
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux se mesure au point médian de chaque section.

10.2. Dans les secteurs Nh, Nh1, NL, NM1 et Nr,

- La hauteur ne doit pas excéder :
 - un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+C)
 - et 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article A 10.2.

10.3.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- *Il est recommandé de se référer à la Charte Patrimoniale annexée au présent PLU.*
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

11.2. Dans les seuls secteurs Nh, Nh1, NL et NM1

11.2.1. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades sont peintes dans un seul ton.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2.2. Les toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°
- Toutefois les toitures terrasses sont admises sans condition.
- Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.
- Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.2.3. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, **sauf impératif lié à la sécurité**, 1,60 mètres.
 - L'impératif lié à la sécurité ne peut être invoqué dans les secteurs équipés de vidéosurveillance.

- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies composées d'au moins deux essences locales, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtiage.

11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.3.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article N 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants ...)
 - et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.

- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes applicables par type de constructions

- Il est exigé, **pour les constructions destinées à l'habitation**, que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement,
- Pour les **autres constructions**, le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Règlement de la zone UT

La zone UT est une zone dédiée aux activités tertiaires, correspondant au site de Morne-Bernard orienté vers les nouvelles technologies de l'information et de la communication, l'enseignement supérieur et la recherche.

Le site de Morne Bernard fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Baie-Mahault.

- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, modifié par arrêté préfectoral du 17 janvier 2008, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU :
 - dans les zones de risques identifiées par le PPRN, les études préalables imposées par le règlement du PPRN doivent être réalisées,
 - en dehors des zones de risques identifiées par le PPRN, il est recommandé de réaliser des études préalables.
- Le territoire de Baie-Mahault est concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe-Jarry, approuvé par arrêté préfectoral du 5 septembre 2011, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRT est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il leur est recommandé de se référer au guide des recommandations de l'association française du génie parasismique " construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles ".

Article UT 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRN, dans les zones de risques,
- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, sauf les installations liées à des entreprises d'expérimentation agricole et les établissements d'enseignement agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les ICPE,
- Les zones de stockage de véhicules.

Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- Les constructions à usage d'habitation liées aux structures d'enseignement et de formation,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UT 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir :
 - un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin,
 - ou un accès piéton débouchant sur un espace public ou une zone mutualisée de stationnement.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,

- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux personnes handicapées et à mobilité réduite

- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article UT 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Selon la nature de l'activité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le dispositif d'eaux pluviales sauf si le dispositif de prétraitement répond aux exigences du SPANC de la collectivité ayant cette compétence.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

- Toute construction ou installation destinées à l'habitation ou aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée ..) doivent être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

réseau collecteur, s'il existe.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

- Les locaux doivent présenter une intégration qualitative dans le paysage urbain. Pour toute construction nouvelle, un local accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif, sur la parcelle et intégré dans le volume du bâtiment.

Article UT 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet (dispositif supprimé par la loi ALUR).

Article UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Implantation des constructions par rapport à la RN 1

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la marge de retrait minimum portée aux documents graphiques,
 - et, en l'absence d'indications graphiques, en retrait de :
 - 35 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée pour les constructions destinées à l'habitation,
 - 25 mètres minimum de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée pour les autres constructions.

6.3. Implantation des constructions par rapport aux autres voies,

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

6.4. Dispositions particulières

6.4.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles 6.2. et 6.3. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Cas des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle (zones UA, UC, UD, UM, 1AU)

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait des limites séparatives en respectant la **règle de prospect** suivante : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H$, avec un minimum de 5 mètres.

7.1.2. Cas des limites séparatives ne jouxtant pas une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait des limites séparatives, en respectant la **règle de prospect** suivante : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non réglementé

Article UT 9 – Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie de la parcelle.

Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol fini jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 20 mètres maximum chacune. La hauteur et le nombre de niveaux se mesurent au point médian de chaque section.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au faîtage.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UT 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article UT 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas une surélévation des constructions existantes supérieure à 2 mètres au point le plus haut.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes ayant pour effet de surélever de plus de 2 mètres au point le plus haut une construction ne respectant pas la règle définie à l'article UT 10.2 est interdite.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UT 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Il est recommandé de se référer à la *Charte Patrimoniale annexée au présent PLU*.
- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les façades et matériaux

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

- La hauteur des clôtures ne peut excéder, sauf impératif lié à la sécurité, 2 mètres.
- Les clôtures de façade sur rue :
 - doivent être constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, sauf impératif lié à la sécurité,
 - doivent être accompagnées d'un support végétal dense,
 - peuvent comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur, sauf impératif lié à la sécurité,
 - doivent présenter une homogénéité avec les clôtures existantes voisines, pour les matériaux, l'aspect, la couleur et la hauteur.

11.4. Les locaux poubelles

- Voir 4.4

11.5. Les éléments techniques

- Antennes paraboliques :
 - Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...) :
 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.
- Les éléments de climatiseurs :
 - Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article UT 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher,

- et aux changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduites.
- Les surfaces affectées au stationnement seront de préférence végétalisées.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement :

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 100 m² de surface de plancher, est de deux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum **une place de stationnement par logement**,

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) :
 - une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
 - **et, pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat** une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction

12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 400 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en obtenant une concession ou en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant

ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UT 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les locaux techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.
- 25 % minimum de la superficie du terrain doivent être non imperméabilisés et végétalisés. Les circulations et surfaces de stationnements végétalisées sont prises en compte dans ce pourcentage. Une diminution de ce pourcentage est autorisée pour la réalisation d'aires de stationnement en cas de déficit de places.

Article UT 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet (dispositif supprimé par la loi ALUR).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION