



Révision du Plan d'Occupation des Sols Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

	page
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	9
Chapitre 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U& AU	10
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UA	17
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UB	25
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UC	29
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UD	33
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES	37
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UE	38
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UF	41
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UX	45
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	48
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone AU	49
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	53
Chapitre 10. Dispositions applicables à la zone A	54
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	57
Chapitre 11. Dispositions applicables à la zone N	58
GLOSSAIRE	61
CROQUIS ILLUSTRANT LES ARTICLES REGLEMENTAIRES	64

TITRE I

Dispositions Générales

DISPOSITIONS GENERALES

* * *

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

1. Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire de Basse-Terre, sans que cette liste soit limitative :
 - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 113-1 à L 113-7 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
 - Les articles L 424-1 et L 102-13 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre des articles L 151-43, L 152-7 et L 153-60 du code de l'urbanisme annexées au dossier de PLU.
 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme.
 - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
 - le Droit de Préemption Urbain
 - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
2. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral n°2009-357 du 23 mars 2009.

ARTICLE 3. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Le PPR est annexé au présent PLU en application des articles L 151-43 et R 151-51 du code de l'urbanisme.
2. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.
3. Les réglementations parasismique et para-cyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire du Basse-Terre. Elles constituent des contraintes courantes.

S'agissant de la prévention des effets des séismes sur les bâtiments, il est rappelé que :

- l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers et d'une évaluation à l'aléa sismique local ;
 - tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
4. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones :

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

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

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

1. ZONES URBAINES

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

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement. Au nombre de sept, elles se répartissent entre 5 zones urbaines et résidentielles, et 2 zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

■ Les zones urbaines et résidentielles :

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

- ◇ **la zone UA** compose l'armature principale de la ville. Elle accueille les vocations économiques, administratives et urbaines majeures du centre. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel où s'exprime une part importante de l'identité de cette ville d'arts et d'histoire. La zone UA correspond au centre ancien situé en secteur protégé au titre du code du patrimoine.

◇ **la zone UB** couvre les abords immédiats de l'hyper-centre ; elle est en grande partie contiguë à la zone UA. Elle correspond aux quartiers périphériques caractérisés par une forme urbaine discontinue, souvent liée à la réalisation d'opérations de lotissements.

◇ **la zone UC** concerne les quartiers d'habitat collectif composés de grands ensembles.

◇ **la zone UD** correspond à des îlots ou secteurs d'occupation ancienne, assez mal organisés et au parcellaire souvent étriqué.

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

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

- **La zone UE** porte sur les unités urbaines à vocation d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine
- **La zone UF** est une zone urbaine à vocation spécifique qui concerne le fort Delgrès et son enceinte
- **La zone UX** englobe la zone portuaire et les secteurs artisanaux et industriels de la ville

2. ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser dites Zones AU recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones à urbaniser AU concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises.

Les zones AU se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas l'urbanisation immédiate.

3. ZONES AGRICOLES A

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

4. ZONES NATURELLES N

Les zones naturelles dites N recouvrent les parties du territoire communal soumises à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial.

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Basse-Terre, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent. Ce sont, notamment, les vallées échantonnées des cours d'eau qui traversent le territoire urbanisé et dont les ripisylves méritent d'être protégées. Sont également concernés les espaces verts à préserver de par les fonctions potentielles de parcs urbains qu'ils offrent en plaine ville. Le front de mer exposé aux risques de submersion marine s'inscrit également en zone N.

Les zones naturelles sont regroupées dans le **TITRE V** du présent règlement.

ARTICLE 5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent dans une liste dite « Liste des Emplacements Réservés » constituant un document annexe dans le dossier de PLU.

Chaque emplacement réservé figure dans les documents graphiques et est repéré par un numéro.

ARTICLE 6. SECTEUR PROTEGE AU TITRE DU CODE DU PATRIMOINE

La ville de Basse-Terre compte dix-huit monuments historiques, lesquels génèrent chacun un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.

Ces "abords de monument historique" sont des servitudes d'utilité publique et les articles L.621-31 et 32 du code du patrimoine indiquent que tout projet fera l'objet d'une autorisation préalable. L'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est obligatoire dans ces secteurs.

Pour les projets importants, il est recommandé de consulter l'ABF en amont du dépôt de la demande d'autorisation, afin qu'il accompagne, dès l'avant-projet, le demandeur dans ses démarches.

Du fait de la servitude d'utilité publique, l'ABF peut être amené à émettre des prescriptions sur la volumétrie, le dessin des façades, les matériaux utilisés etc., qui ne figurent pas dans le règlement du PLU.

ARTICLE 7. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Article 1 du décret n°2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : " Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. (...) "

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

ARTICLE 8. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 lui être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des Titres II à V du règlement les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles du présent règlement.

TITRE II

Dispositions Applicables aux

Zones Urbaines U et A urbaniser AU

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U& AU

Dans le souci de ne pas alourdir le règlement, les dispositions réglementaires communes aux différentes zones urbaines sont proposées ci-après.

Cette rédaction fait donc référence pour les articles non renseignés des différentes zones urbaines sauf quand l'article est rédigé de façon plus complète dans la dite zone.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 5. Caractéristiques des terrains
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées 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 sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Pour les constructions neuves, le concepteur devra faire un choix entre la référence à l'architecture traditionnelle et la référence à l'architecture contemporaine.

Le style traditionnel, le plus fréquent, devra respecter les éléments qui le constituent: travées affirmées, dessin des menuiseries (fenêtres, portes et volets), encadrements des baies, ouvertures en toiture par des lucarnes, balcons, dessin et matériau des garde-corps, modénatures tels que des lambrequins en bois ou en métal, etc.

Le style contemporain, s'il peut s'affranchir des éléments typiquement traditionnels, doit s'assurer du respect des gabarits environnants, de l'épannelage de la rue et des préoccupations d'intégration dans le tissu urbain. Il devra par ailleurs présenter un soin du détail et une qualité dans l'écriture architecturale. Le recours à un architecte est préférable pour ce type de conception.

2. Façades

- Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire. 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 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.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. 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.

3. Toitures

3.1. 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'extension ou de surélévation 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.

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture. Les extracteurs d'air, climatiseurs et autres superstructures de faible emprise doivent être intégrés à la construction de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Des dispositifs visant à réduire leur impact visuel peuvent être envisagés, sous forme de coffrets ajourés métalliques ou en bois.

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

Non réglementé

3.3 Couleur des toitures

La couleur des toitures doit s'harmoniser avec les constructions traditionnelles de la ville. Ainsi, afin d'harmoniser la couleur des toitures au sein de la ville, les nuances de couleurs se rapprochant de la teinte « rouge brique » seront privilégiées.

4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Les grillages seront doublés d'une haie vive d'essences locales. Les clôtures ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

Sur les murs existants implantés en limite de propriété, la végétalisation doit être favorisée pour limiter l'impact de l'opacité du mur.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

5. Autres dispositions

5.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

5.2 - 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.

5.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés. Ceux-ci doivent faire l'objet d'une parfaite intégration à la construction, soit en faisant partie intégrante du projet, soit en étant invisible depuis l'espace public.

5.4 - 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 bois à ventelles ou d'une structure métallique ajourée.

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.
- 1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.
- 1.3. Dans le cas où la nature du terrain permet la réalisation de parkings en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé n'excède pas 2,20 mètres de hauteur sous plafond et est muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.
- 1.4. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.
- 1.5. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

2. Nombre de places de stationnement

2.1. Il est exigé un minimum

- Usage d'habitation
 - Constructions individuelles et immeubles collectifs à usage d'habitation (hors logement locatif social) :
1 place par logement
 - logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):
0,6 place de stationnement , arrondi à l'entier supérieur (sans qu'il y ait moins d'une place par logement).
- Usage de commerce, bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
Les locaux dont la surface est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de local.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

- 2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Pour toutes les constructions neuves d'habitation regroupant au moins deux logements ou des bureaux, des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres dont le port assure un ombrage et un confort climatique seront favorisés.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres dont le port assure un ombrage et un confort climatique seront favorisés.
4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.
La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.
Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Basse-Terre structuré selon une organisation orthogonale, un plan damier qui tend à se déformer sous la contrainte d'une topographie marquée. La zone UA correspond à cette partie de la ville composée de nombreux bâtiments témoins d'une architecture traditionnelle avec une assez forte densité, un épannelage qui n'excède généralement pas trois niveaux (R+2), où s'expriment les fonctions urbaines les plus représentatives de la ville à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces.

La zone UA se décline en trois secteurs particuliers :

- **Le secteur UAa** correspond au cœur du centre ancien sur lequel s'expriment les densités d'activités les plus fortes autour des rues du Docteur Cabre, du Cours Nolvos et de la République.
- **Le secteur UAb** constitue d'une certaine manière le prolongement du secteur UAa. La morphologie des îlots est proche même s'ils peuvent être moins réguliers au contact de la pente. La densité commerciale, et plus globalement d'activités y est moindre.

Le secteur UAc correspond aux quartiers du Carmel et de Bas-du-Bourg qui présentent des caractères urbains et une richesse patrimoniale proches du centre-ville. De leur histoire, les quartiers gardent de nombreux témoins architecturaux, ce particulièrement sur le Carmel : l'église, la plus ancienne maison de la ville, l'arsenal ainsi que le lycée Gerville-Réache, ancien hôpital militaire. De son passé, le quartier du Carmel hérite aussi d'une trame urbaine resserré, avec des voies étroites et des densités de constructions relativement fortes, notamment aux abords du fort. Définis selon une organisation moins régulière, ils se distinguent du centre-ville par des hauteurs et des densités de constructions moindres. L'ancienneté de certains îlots conjuguée à la spontanéité de quelques autres se traduit ponctuellement par des situations d'insalubrité supposant d'y mener des opérations de résorption d'habitat insalubre ou de rénovation urbaine.

Situé au Sud de la ville, en arrière du boulevard Félix Eboué, entre la rue Lardenoy et le boulevard maritime, le quartier du Carmel est caractérisé par la prédominance d'un habitat ancien, fonction essentielle du quartier. Les commerces, artisanat et services s'inscrivent surtout le long de la rue Amédée Fengarol et de la rue Lardenoy.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation, autres que les stations-service ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

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

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

- 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique définies en la matière
- 2.6 Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que laveries, stations-service, ...
- 2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- 2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2-1*).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

6.1 –Dispositions générales à l’ensemble de la zone

6.1.1 – Les bâtiments sont implantés parallèlement à l’orientation des constructions voisines.

6.1.2 - Les caractéristiques des balcons sont définies à l’article UA11.

6.1.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de l’axe des ravines ;
- 15 mètres de l’axe des rivières ;
- 10 mètres des versants abrupts ;
- 18 mètres du rivage de la mer *permettant notamment de satisfaire aux exigences de servitudes de passage définies par les Services de l’Etat (servitude sentier littoral).*

6.2 –Dispositions particulières au secteur UAa

6.2.1 - Les constructions doivent s’implanter à l’alignement.

6.2.1.1 – Toutefois, en dehors du boulevard maritime, cette obligation ne s’applique pas lorsqu’un bâtiment destiné à être reconstruit, bénéficie déjà d’une marge de recul existante.

6.2.2 - Le long du boulevard maritime, l’implantation des constructions à l’alignement est obligatoire ; un passage public de 3 mètres de large obtenu par recul sur le domaine privé, sera aménagé au rez-de-chaussée des immeubles (cf. croquis 6-2).

6.2.2.1 - Ce passage sera implanté à la côte moyenne du boulevard.

6.3–Dispositions particulières aux secteurs UAb & UAc

6.3.1 - Les constructions peuvent s’implanter à l’alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou observer une marge de recul.

6.3.2 - Si une marge de recul est autorisée, elle sera au minimum de 3 mètres et au maximum de 10 mètres, à la condition que la façade rejoigne le pignon voisin à 80% au maximum de sa profondeur (Croquis 6-1). Des adaptations éventuelles pourront être apportées à cette règle en fonction de la configuration de l’unité foncière et de la nature du bâti environnant.

6.3.3 - Le long du boulevard maritime, l’implantation des constructions à l’alignement est obligatoire ; Un passage public de 3 mètres de large, obtenu par recul sur le domaine privé, sera aménagé au rez-de-chaussée des immeubles (cf. croquis 6-2). Ce passage sera implanté à la côte moyenne du boulevard.

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

7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques (voir croquis 7-1).

7.1.1 –Dispositions générales à l’ensemble de la zone, à l’exception du secteur UAa et le long du boulevard maritime

7.1.1.1 Les bâtiments peuvent s’implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, avec une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l’alignement ou de la limite de la marge de recul, si elle existe.

7.1.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d’implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d’implantation des constructions avoisinantes . En tout état de cause, le bâtiment doit respecter une distance minimale d’un mètre par rapport à la limite séparative.

7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UAa et le long du boulevard maritime

- 7.1.2.1. Les constructions sont édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen avec une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, si elle existe.
- 7.1.2.2. Les « passages » permettent un accès latéral aux constructions et un accès à l'intérieur des unités foncières, sont autorisés en rez-de-chaussée à condition de préserver l'unité architecturale de la façade.

7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle & Profondeur des constructions

7.2.1 – Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres (cf croquis 7-2 & 7-3).

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

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

- 7.2.1- Une adaptation peut être admise à l'alinéa 7.2.1 pour éviter tout décrochement au dernier niveau.
- 7.2.2- L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres .
- 7.2.3- Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

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

7.2.4 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètres, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées aux alinéas précédents (cf. croquis 7-6).

ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8-1)

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

Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation, et à 4 mètres si une des deux constructions ne comporte pas de surfaces habitables.

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

8.3 – Dans le cas d'une unité foncière profonde où une deuxième construction édifée en fond de parcelle est possible, l'alinéa 8-1 est applicable, mais une passerelle d'une largeur maximale de 1 mètre reliant les constructions à tous les niveaux peut être exceptionnellement prescrite .

8.4 – Dans le cas d'une unité foncière donnant sur les voies et de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement de deux voies sur profondeur maximale de 15 mètres, les constructions qui peuvent être implantées à l'intérieur de la parcelle sur le résidu de terrain suivent la règle édictée à l'alinéa 8-1.

8.5- Dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement des deux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres, le résidu de terrain intérieur à l'unité foncière peut être construit à la condition de laisser une cour intérieure d'une dimension minimale de 8 mètres sur 8 (cf. croquis 8-2).

ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (*voir croquis 9*) des bâtiments est fixée comme suit :

- 9.1 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 100 m².
- 9.2 - Pour les terrains de plus de 100 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.
- 9.3 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.
- 9.4 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieure à 3 mètres sur 4.

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

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

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2. Dispositions générales

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

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

10.2.3 Toutefois, dans le cas où la largeur de la voie ne permettrait pas de construction jusqu'à la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit, une adaptation à l'alinéa 10.2.2 pourra être permise pour éviter le décrochement de façade au dernier niveau.

10.2.4 Dans le cas où la nature du terrain permet la réalisation de parkings en demi sous-sol, la hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est de 11 mètres.

10.2.5 – En application de la règle édictée dans l'alinéa 10.2.2

10.2.5.1 – Les étages peuvent être construits à l'alignement ou en retrait.

10.2.5.2 Lorsque les étages sont construits en retrait, ce dernier n'est pas inférieur à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

10.3 - Hauteurs admises

10.3.1. Hauteurs admises dans le seul secteur UAa

10.3.1.1 - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+1), soit 7 mètres à l'égout du toit

10.3.1.2 - **Pour les construction à usage mixte** (habitat et commerce, service, équipement), la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

10.3.1.3 - Cas particuliers pour la protection de perspectives

10.3.1.3.1 - Les constructions situées allée Tony Bloncourt, sont limitées à un niveau (Rdc)

10.3.1.3.2 - Les constructions situées rue de la république au niveau du Conseil Général, sont limitées à deux niveaux (R+1) ;

Le faîtage maximum est le faîtage moyen des constructions voisines.

10.3.2. Hauteurs admises dans le seul secteur UAb

La hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

10.3.3. Hauteurs admises dans le seul secteur UAc

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

10.3.3.2. Le long de la rue Lardenoy, à l'exception de la séquence précisée ci-après (cf § 10.3.3.3), de la rue Amédée Fengarol et le long de l'Allée du Mont-Carmel, pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce ...) la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

10.3.3.3. Le long de la rue Lardenoy, entre la rue Léthière et la rue R. Nainsouta

Les constructions ont au plus un niveau (Rdc) sans que la hauteur de la construction n'excède 4 mètres comptée du sol naturel à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées 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 sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- 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 (croquis 11-1).
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- 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.

11.2. Façades

11.2.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAc, le long du boulevard maritime

- Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire. 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.
- La couleur des revêtements en façade doit s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle avoisinante.
- 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 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.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. 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 ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités. Elles sont en principe plus hautes que larges, et leur largeur n'est jamais inférieure à la moitié de leur hauteur.
- Aux étages, les fenêtres ont en principe les proportions des porte-fenêtres traditionnelles.
- Toutefois, les ouvertures plus larges que hautes sont tolérées, si elles sont divisées en éléments plus hauts que larges (croquis UA 11-2).

11.2.2 Dispositions particulières au secteur UAc, le long du boulevard maritime

Pour les immeubles bordant le boulevard maritime, la réalisation d'arcades perpendiculaires au nu des façades est obligatoire pour toute opération de constructions nouvelles. Elle peut se faire par retrait du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement ou par retrait de l'ensemble de la façade, si ce retrait est autorisé (Croquis 6-2).

11.3. Balcons et saillies

11.3.1 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle avoisinante, aussi bien en ce qui concerne l'épaisseur des auvents que les séparations sur les balcons. Les descentes de charge et les murs de refend en saillie sont interdits. Seules sont autorisées les séparations de balcons légères.

11.3.2 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent être continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer sur le domaine public de 80 à 150 cm jusqu'à 30 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée, (50 cm dans les constructions d'angle). Leur sous-face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (Croquis 11-3).

Les garde-corps des balcons sont ajourés en matériaux légers de section fine (bois ou métal) ; ils ont 1 mètre de haut. Leur géométrie est simple. Par souci de discrétion, seules sont autorisées en doublage des garde-corps, les protections végétales vivantes.

11.3.3 - Les auvents lorsqu'ils existent peuvent avancer jusqu'à la limite de la chaussée existante ou projetée, moins 30 cm (50 cm dans les constructions d'angle). Ils sont en principe continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils sont de faible épaisseur. Ils doivent en principe être confondus avec la dalle du balcon du premier étage lorsque celui-ci existe. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

11.4. Toitures

11.4.1 - La conception des combles et toitures, leur couleur, doivent s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles voisines. Ainsi, afin d'harmoniser la couleur des toitures au sein de la ville, les nuances de couleurs se rapprochant de la teinte « rouge brique » seront privilégiées.

11.4.1.1 - Les toitures sont de forme traditionnelle à plusieurs pentes de 25 à 45°. Lorsque les combles sont habitables, ils doivent présenter des percements de 'chien assis' ou des lucarnes à 3 pentes dont les largeurs de la façades. La pente des chiens assis a eu moins 22°.

Les balcons sont couverts par une toiture indépendante de la toiture principale et obligatoirement en pente.

11.4.1.2 – Par mesure incitative, un niveau supplémentaire en "mezzanine" est autorisé.

11.4.1.3 - Dans le cas de toitures de plus de 45° de pente (toiture à la Mansart), le volume des combles habitables devra correspondre uniquement au deuxième ou dernier étage. L'égout du toit sera situé à l'alignement de la façade et au niveau du plancher haut de l'étage inférieur.

11.4.1.4 – Dans le cas d'un retrait des étages, toute construction du type appentis ou tonnelle est interdite sur le plancher bas créé par ce retrait, si elle avance au-delà des 3 mètres de retrait minimum imposé.

11.4.1.5 - Pour éviter le phénomène " d'escalier ", les murs latéraux aveugles ne doivent avoir qu'un décrochement au niveau du recul des étages ;

11.4.1.6 - Les corniches sont peu visibles. Leur hauteur est limitée à 20 cm, cette hauteur maximale vaut en règle générale pour les acrotères.

Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.5. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

Sur les murs existants implantés en limite de propriété, la végétalisation doit être favorisée pour limiter l'impact de l'opacité du mur.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

11.6. Autres dispositions

11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.6.2 - 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.

11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

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

11.6.4 - 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

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU ne s'appliquent pas à la zone UA, où le stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 200 m².

14.2 Pour les terrains de plus de 200 m², le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB constitue un ensemble de secteurs disposés en périphérie du centre-ville de Basse-Terre et dont la composition et la forme du bâti résultent généralement de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé. Elle concerne les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel qui ont accompagné le développement de la ville à partir des années 1950-1960.

Dans cette zone à vocation essentielle d'habitat, l'aspect individuel est prédominant, composé d'un bâti traditionnel résidentiel qui évolue en hauteur (R+1) et en densités maîtrisées.

La zone UB distingue des quartiers et des îlots disposant de règles d'urbanisme propres liées, notamment, à la hauteur et aux possibilités d'occupation du sol :

- **le Secteur UBa** regroupe les ensembles résidentiels d'habitat individuel dense favorisant la mitoyenneté ;
- **le Secteur UBb** concerne des ensembles résidentiels d'habitat individuel peu dense développé sur une trame foncière confortable.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures.
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les carrières.

ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m²
- 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique par ailleurs définies.

2.6 Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que laveries, stations-service, ...

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

2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2-1) .

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

6.2.1 - En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la rocade, d'un chemin départemental ou d'une route nationale
- 7 mètres de l'axe des autres voies, sauf justifications liées à la topographie.

6.3 - Pour les lotissements approuvés, l'implantation se fait selon les plans d'alignement initialement définis.

6.3 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à :

- 18 mètres de la limite du rivage de la mer
- 10m de l'axe des ravines
- 15 mètres de l'axe des rivières
- 10 mètres des versants abrupts.

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

(voir croquis 7-1)

7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques

7.1.1 Dispositions applicables au secteur UBa

La mitoyenneté latérale est autorisée.

Les constructions ont une profondeur maximum de 15 mètres.

7.1.2 Dispositions applicables au secteur UBb

7.1.2.1 Dans le cas d'unités foncières dont la largeur est supérieure à 10 mètres, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions ont une profondeur maximum de 15 mètres.

7.1.2.2 Dans le cas d'unités foncières dont la largeur est inférieure à 10 mètres, les bâtiments peuvent s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 15 mètres.

7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 7-2*).

ARTICLE UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*voir croquis 8*)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à :

- 8 mètres, s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation
- 4 mètres si une des deux constructions ne compte pas de surfaces habitables.

ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme). (*voir croquis 9*)

9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.2 Dispositions applicables au secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

9.3 Dispositions applicables au secteur UBb

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

3. Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (*voir croquis 10*).

ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLEUB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m².

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m², le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC a une vocation dominante d'habitat et correspond aux quartiers et aux ensembles urbains issus des programmes de formes collectives et intermédiaires qui s'inscrivent sur les hauteurs de la ville. Ces secteurs présentent une trame composite d'ensembles principalement consacrés au logement social.

La zone UC concerne la plupart des opérations d'habitat collectif. C'est une zone assez dense en raison des grands ensembles qui y sont construits, principalement sous forme de "barres ou de blocs".

La zone UC se caractérise par la forme et la volumétrie des immeubles collectifs qui s'élèvent fréquemment sur cinq niveaux.

La zone UC comprend un secteur UCa où l'épannelage est limité à trois niveaux (R + 2), dans une forme urbaine intermédiaire entre les secteurs de lotissements établis en première périphérie du centre urbain et les ensembles collectifs d'importance.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UC2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m²
- 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.4 Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant
- 2.5 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.6 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique définis à cet effet
- 2.7 Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que laveries, stations-service, ...

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

2.9 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2-1*).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions sont orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou à l'orientation des constructions voisines.

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

6.3 - En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la rocade, d'un chemin départemental ou d'une route nationale
- 7 mètres de l'axe des autres voies, sauf justifications liées à la topographie.

6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à :

- 18 mètres de la limite du rivage de la mer
- 10m de l'axe des ravines
- 15 mètres de l'axe des rivières
- 10 mètres des versants abrupts.

ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*voir croquis 7-1 & 2*).

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*voir croquis 8*)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 8 mètres, s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation et à 4 mètres si une des deux constructions ne compte pas de surfaces habitables.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, (voir croquis 9) :

9.1 Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des opérations groupées d'habitat très social, l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

9.2 Dans le cas d'opérations groupées d'habitat très social, l'emprise au sol est limitée à 50 %.

ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs

2.1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de cinq niveaux (R+4) et ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout du toit, et 20 mètres au faîtage.

Les hauteurs de référence sont les suivantes :

NIVEAU	HAUTEUR TOTALE	HAUTEUR DE RÉFÉRENCE A L'ÉGOUT DU TOIT M
R	7 mètres	4 mètres
R+1	11 "	7 "
R+2	14 "	10 "
R+3	17 "	13 "
R+4	20 "	16 "

Dans le cas où la nature des terrains permet la réalisation de parkings en demi sous-sol, la hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est de 17 mètres.

2.2. Dans le seul secteur UCa

2.2.1 Les constructions ont au plus 3 niveaux (R+2) sans que la hauteur comptée à l'égout du toit n'excède 10 mètres et la hauteur au faîtage 14 mètres.

2.2.2 Quand ils existent, les combles peuvent être rendus habitables.

ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m².

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m², le coefficient de biotope est fixé à 0,45. Pour les projets d'équipement collectif le coefficient de biotope est porté à 0,25.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD regroupe des secteurs d'habitat assez denses dont la dynamique de construction est souvent spontanée.

Le développement produit sans équipement préalable et sans que les règles élémentaires d'organisation aient été respectées génère des situations d'habitat délicates, avec nombre d'insuffisances dans les domaines de l'accessibilité, de l'insalubrité publique voire de l'exposition aux risques. Les îlots d'habitat concernés sont donc en général à restructurer, où la dé-densification est privilégiée avec la mise en place d'équipements devant se conjuguer avec l'amélioration de l'habitat.

Cependant la volonté étant de ne pas geler l'évolution de ces quartiers en l'absence d'opération de restructuration immédiate les règles imposées par le PLU permettent une constructibilité limitée spécifiée à travers deux secteurs :

- **Le secteur UDa** regroupe des îlots densément bâtis, nécessitant des actions d'aménagement et de restructuration ;
- **Le secteur UDb** concerne des îlots dont le développement, relativement lâche, doit être accompagné par des règles d'urbanisme permettant de qualifier le cadre d'habiter.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.1.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

ARTICLE UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa , si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- 2.1.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

- 2.1.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet
- 2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- 2.1.7 Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- 2.1.8 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2-1) .

2 - Dispositions particulières au secteur UDa

Dans le secteur UDa soumis à l'application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites pour une durée de cinq ans. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa

Les constructions sont orientés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou à l'orientation des constructions voisines.

6.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

6.1.1.1 - En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de l'axe des voies

6.1.2 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à :

- 18 mètres de la limite du rivage de la mer
- 10m de l'axe des ravines
- 15 mètres de l'axe des rivières

- 10 mètres des versants abrupts.

6.2. Dans les seuls secteurs UDa

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

(voir croquis 7-1 & 2)

7. 1. Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception des secteurs UDa

7.1. 1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

- 7.1.1.1 Les bâtiments peuvent être édifiées en mitoyenneté par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques..
- 7.1.1.2 Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- 7.1.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
- 7.1.2.2 Sur la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées sont autorisées.

7.1.3. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ou par rapport à la limite de la marge de recul ne peut excéder 15 mètres.

7. 2. Dans les seuls secteurs UDa

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

8-1 - Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 200 m², une seule construction par parcelle est autorisée.

8.2 - Pour les unités foncières dont la superficie est égale à 200 m², la distance horizontale mesurée, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9. EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.
- 9.2 L'emprise au sol peut être augmentée dans le cas d'unité foncière inférieure à 200 m².
- 9-3 Si une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

ARTICLE UD 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres et est limitée à un seul niveau, soit au seul Rez-de-chaussée.

3. Dispositions particulières au seul secteur UDa

La hauteur maximale des constructions sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m².

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m², le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

TITRE III

**Dispositions Applicables aux
Zones urbaines spécifiques**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les secteurs accueillant des constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service sauf services publics, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole.
- Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises, les logements de fonction liés aux activités admises et les locaux à usage d'internat.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

§2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la route nationale 1, du boulevard du front de mer et de la rocade.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

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

10.2. Dispositions générales

10.2.1. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

10.2.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres.

ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

11.3. Toitures

Le traitement des toitures doit être homogène

Les toitures peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°

11. 4. Clôtures

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

5. Autres dispositions

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UE 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Il est fixé à 0,15, en zone UE.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF est une zone urbaine à vocation spécifique qui concerne le fort Delgrès et son enceinte.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole.
- Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UF 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les travaux visant à améliorer la solidité des installations ou le confort d'usage ou de fréquentation du fort ;
- le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément ;
- les locaux à usage d'habitation s'ils sont strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises ;
- les affouillements sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la mise en valeur ou qu'ils permettent de révéler des parties de fortification dissimulées ou ensevelies.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3. ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

§2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées au fort doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'ensemble patrimonial à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Un recul autre pourra alors être autorisé à la condition que le pétitionnaire démontre que son projet remplit l'objectif de la règle, à savoir une intégration par rapport à l'élément protégé existant repéré.

ARTICLE UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées au fort doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'ensemble patrimonial à protéger.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UF 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE UF 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Tous travaux réalisés sur le fort ou un élément de patrimoine architectural à protéger inscrit dans son enceinte doivent respecter le gabarit dudit élément.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage ne peuvent être modifiées .

10.2 Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées au fort doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci.

10.3 Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

ARTICLE UF 11. ASPECT EXTERIEUR

La dimension patrimoniale du fort suppose des prescriptions contraignantes et fortes ayant vocation à ne pas ne pas altérer l'unité architecturale des bâtiments existants et ne pas porter atteinte à sa composition d'ensemble.

11.1 les modifications et/ou suppressions :

- du rythme des bâtiments,
- des dimensions, formes et positions des percements,
- du traitement des façades,
- des éléments en saillie ou en retrait,
- des éléments de décoration ou d'ornementation ,

peuvent être admises si elles sont nécessaires au fonctionnement du fort, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble et si elles contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

11.2 - Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

11.3 - Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade doivent être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment et

contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

L'ajout concernant le ravalement a pour objet de bien rappeler que ce dispositif réglementaire leur est également applicable.

11.4 - Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux) doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade ou de la clôture.

11.5 - Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades du fort.

11.6 - Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition des bâtiments,
- être en harmonie avec les façades contiguës,
- permettre la mise en valeur de l'architecture des bâtiments.

ARTICLE UF 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UF 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

Sauf avis contraire motivé par la mise en péril des bâtiments par la présence d'arbres inscrits trop près du fort, l'ensemble des éléments végétaux doit être préservé et remplacé dans l'essence des éléments abattus ou doit être compensé par des plants d'une seule essence, à une distance de l'édifice facilitant la protection et l'entretien des éléments végétaux et architecturaux du fort.

ARTICLE UF 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Il est fixé à 0,45, en zone UF.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

ARTICLE UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
- 25 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10 mètres de la limite du rivage de la mer, sauf impératifs techniques, et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Implantation en mitoyenneté

L'implantation en mitoyenneté est possible sur une limite sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE UX 9. EMPRISE AU SOL (*voir croquis 9*)

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE UX 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Clôtures

11.2.1 Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres, elles sont obligatoirement plantées.

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

11.2.2 Dans le cas où la sécurité l'exige, ou en raison de l'affectation d'une construction ou d'une installation, la hauteur des clôtures peut être portée à 2,50 mètres, et être pleine.

11.2.3 Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales, sauf si la sécurité ou l'affectation d'une construction s'y oppose.

ARTICLE UX 12. STATIONNEMENT

12-1 - Cet article concerne :

12-11 -Les constructions et .installations nouvelles

12-12 - Les extensions de plus de 60 m2 de surface le plancher hors œuvre nette ;

12-13 - Les changements d'affectation des installations et constructions.

12-2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-21 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres, non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m2 y compris les accès, pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12-31 - Constructions à usage d'activités : outre le stationnement des véhicules lourds, 1 place par 80 m2 de surface hors œuvre nette.

12-32 - Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureaux :
Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60 % de la surface hors œuvre nette des établissements commerciaux.

12-33- Constructions à usage d'habitation
1 place par logement.

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

ARTICLEUX 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

TITRE IV
Dispositions Applicables aux
Zones à Urbaniser AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La zone AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches. L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La zone AU comprend un secteur:

- **Le secteur AUx** est destiné à porter un développement économique nouveau, en prolongement de la zone de Calebassier.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone AU, à l'exception des secteurs AUx :

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières .

2. Dans le seul secteur AUx

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

ARTICLE AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2. 1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvée par la commission compétente.

2. 2 Dispositions applicables à la zone AU à l'exception des secteurs AUx

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

- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2-1*).

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

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales

6.1.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de la RN1;
- 20 mètres de l'axe de la rocade, sauf justifications liées à la topographie ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.1.2 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, à la limite du domaine public lacustre.

6.2 – Dispositions particulières au secteur AUx

- 6.2.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
- 25 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, sauf impératifs techniques.

ARTICLE AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

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

8.1 – Dispositions générales

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

8.2 – Dispositions particulières au secteur AUx

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article AU2 - 2 .1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent (*voir croquis 9*).

ARTICLE AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs

2.1. Dispositions générale à l'exception du secteur AUx

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

2.2. Dispositions particulières au secteur AUx

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

ARTICLE AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE AU 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Dispositions générale à l'exception du secteur Aux

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

14.2 Dispositions particulières au seul secteur AUx

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond au secteur du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de sa richesse agronomique.

Les unités foncières de cette zone sont de grandes dimensions. Elles alimentent la distillerie de Bologne, unique industrie agro-alimentaire d'importance de la Ville. En raison de la richesse naturelle de cette zone, la protection y est forte. Seules les activités en lien avec l'agriculture y sont permises.

En zone A, les constructions et installations agricoles peuvent être autorisées tout comme les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics « dès lors qu'elles ne sont 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 paysagers », conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, en fonction de la surface minimale d'installation, calculée sur les bases du décret du 14 février 1979, suivant la nature des activités agricoles exercées en polyculture.

ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe des voies publiques.

ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au moins dix mètres sépare les constructions.

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface hors-œuvre nette n'excède pas 60 m².

ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à quatre mètres. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.3 Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
- 11.3. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Compte tenu de la destination de la zone A, le coefficient de biotope n'est pas défini.

TITRE VI
Dispositions Applicables aux
Zones Naturelles N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Les zones naturelles N regroupent également les espaces patrimoniaux majeurs de Basse-Terre, espaces de grande importance qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Les zones naturelles N comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à des services publics ou intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel sensible de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et 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 de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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 que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé

ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 ;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du rivage de la mer.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article N2 ci-dessus.

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

2. Hauteur

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 4 mètres. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE N 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

GLOSSAIRE

Alignement :

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexe (construction) :

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

Destination de la construction :

Le code de l'urbanisme distingue 9 catégories de constructions : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

Espace libre :

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface

Extension :

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade :

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Limite séparative :

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

Marge de recul :

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

Modénature :

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

Parcelle :

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Ruine :

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

Saillie :

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

Surface de plancher:

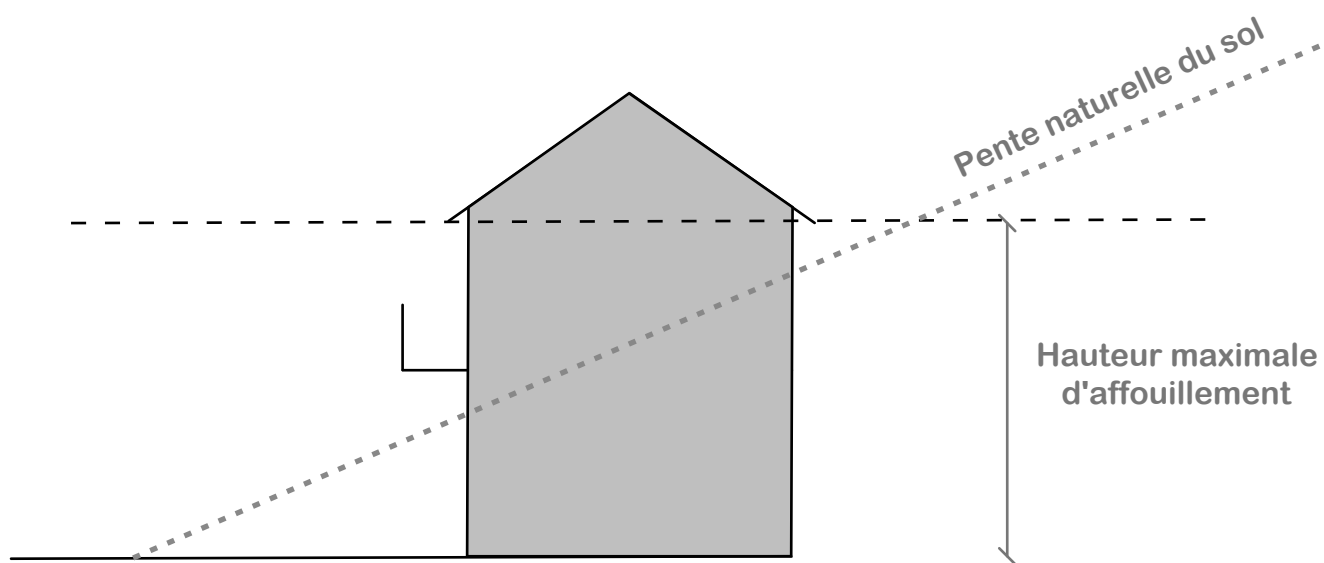
Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain (ou unité foncière) :

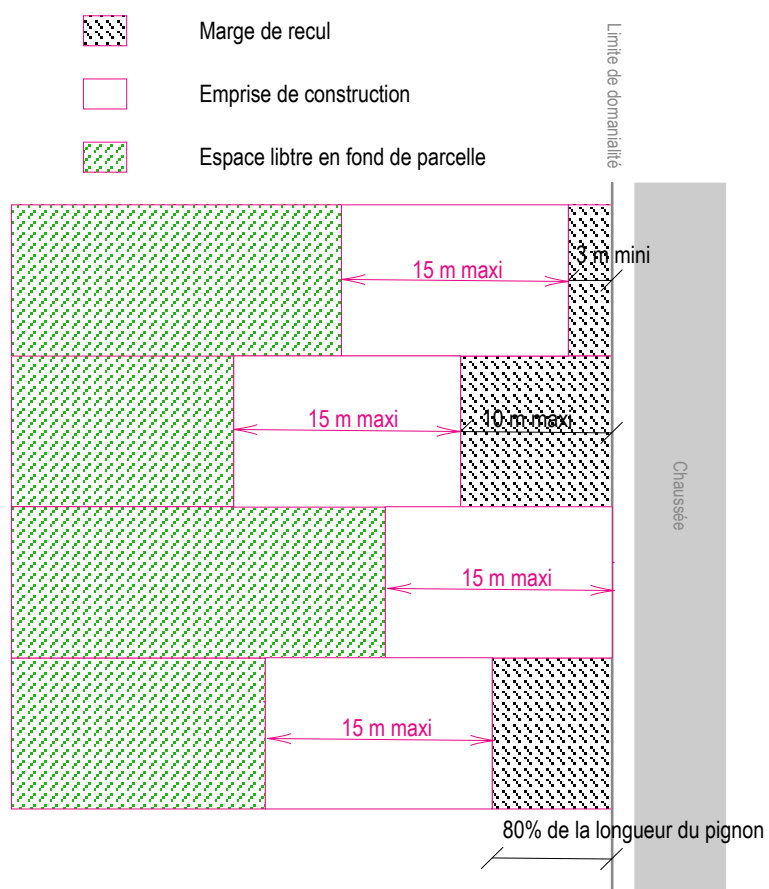
Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

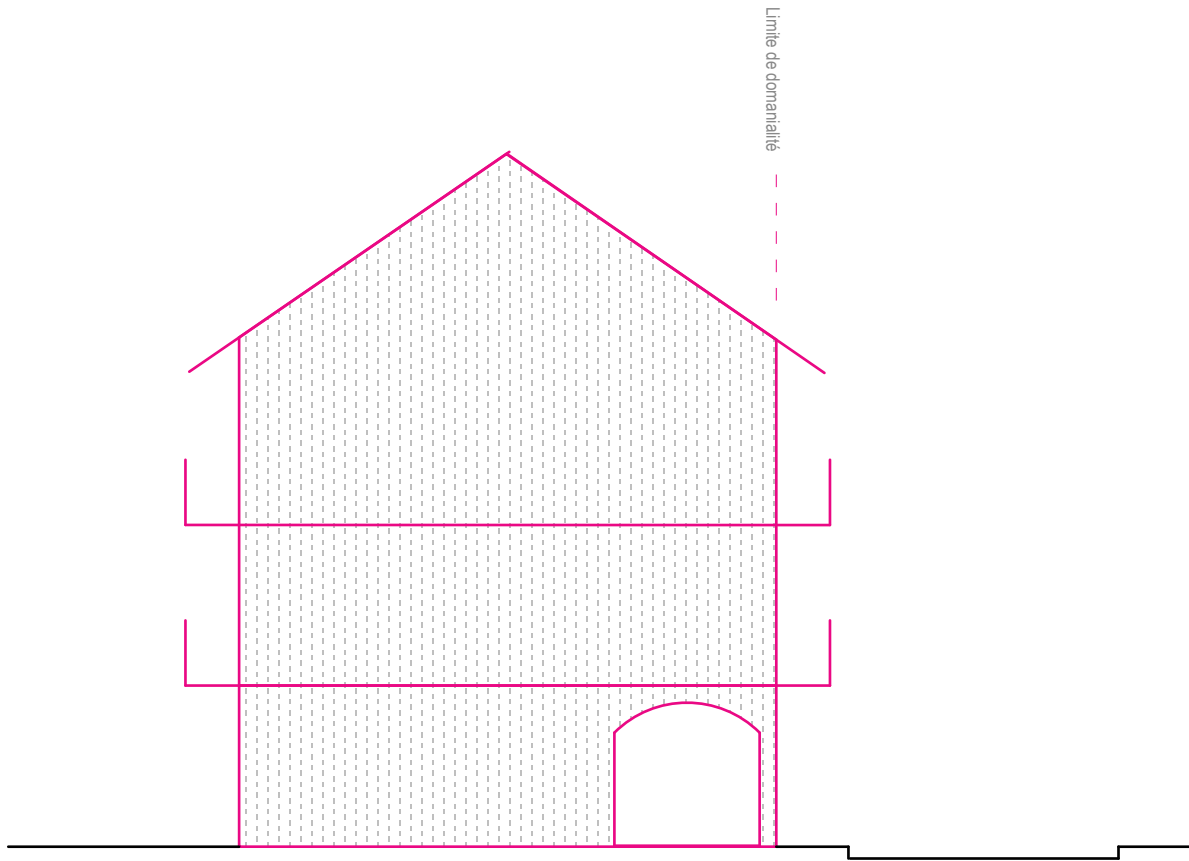
CROQUIS ILLUSTRANT LES ARTICLES REGLEMENTAIRES

Croquis 2-1

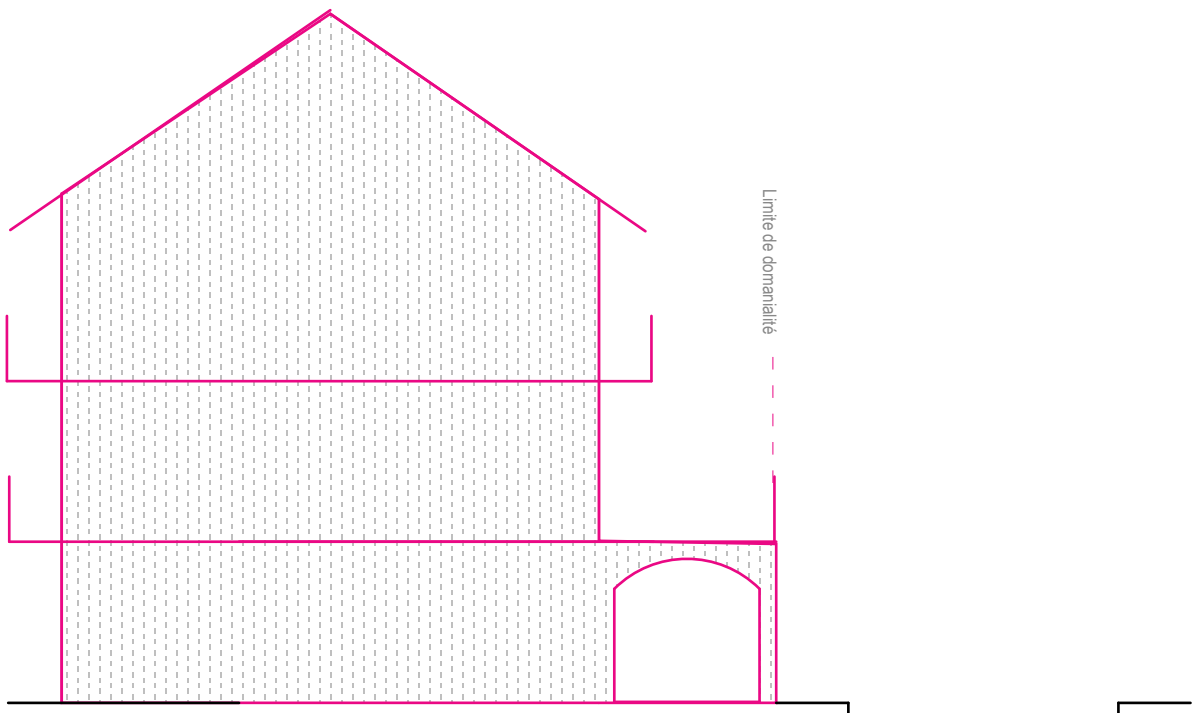


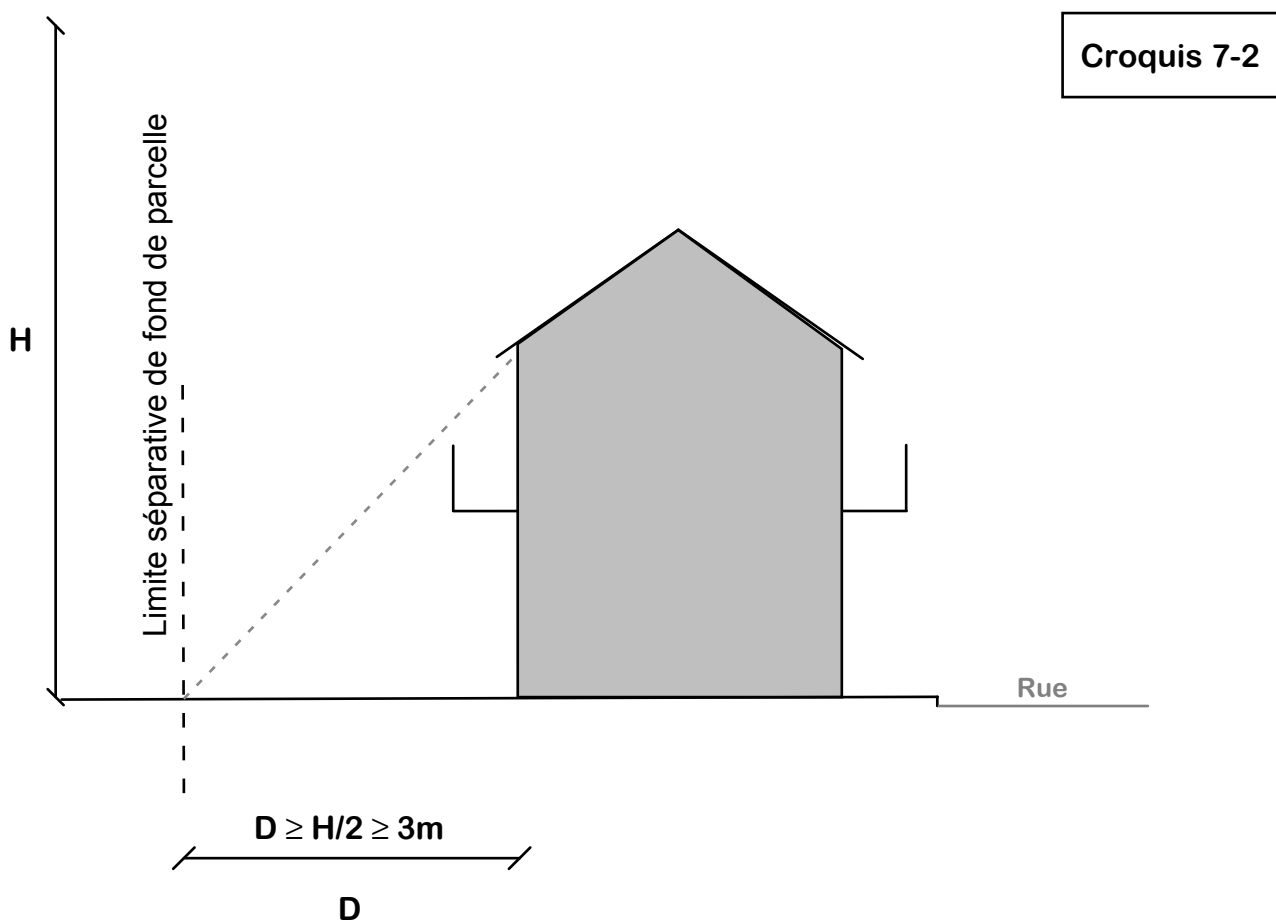
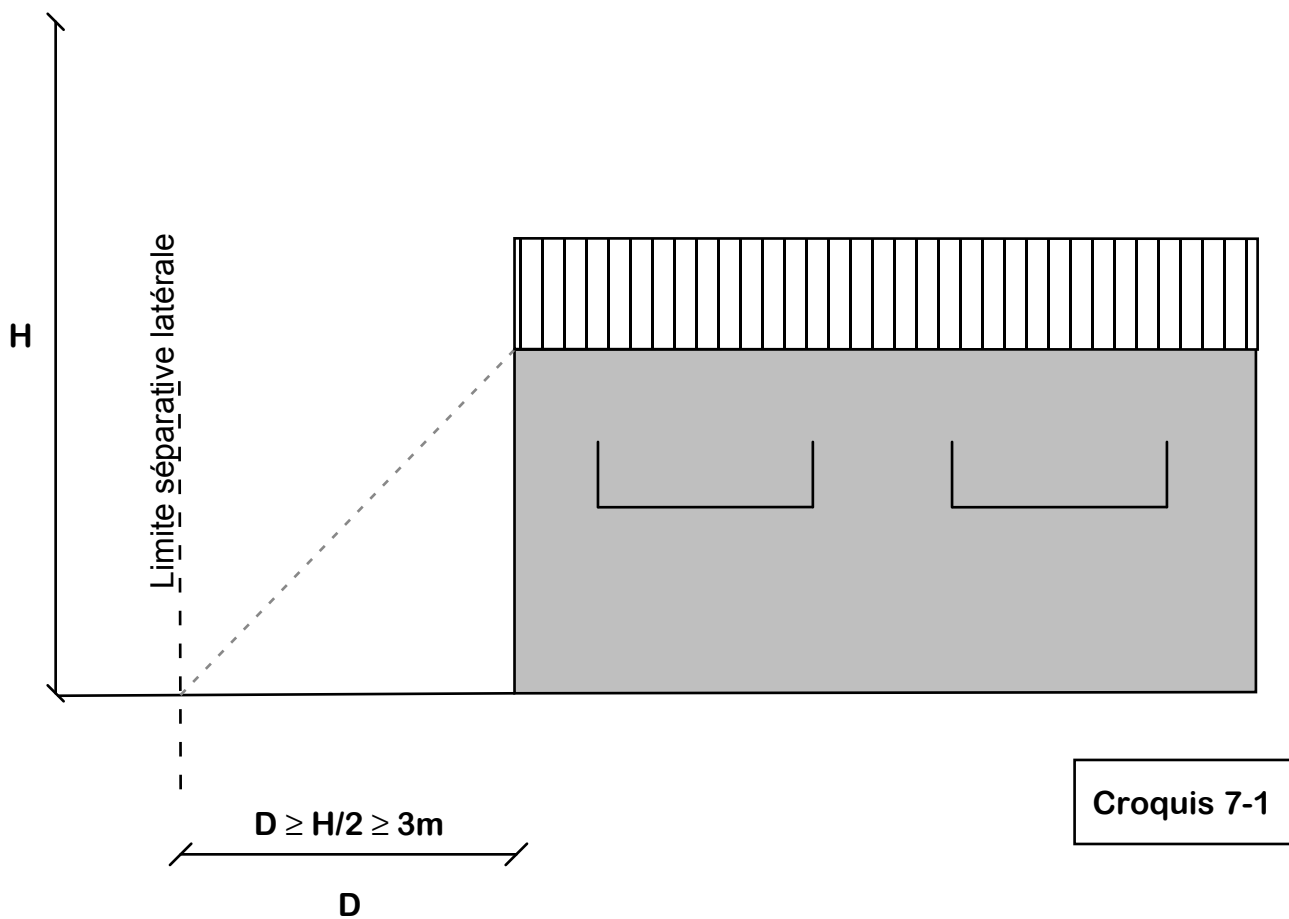
Croquis 6.1





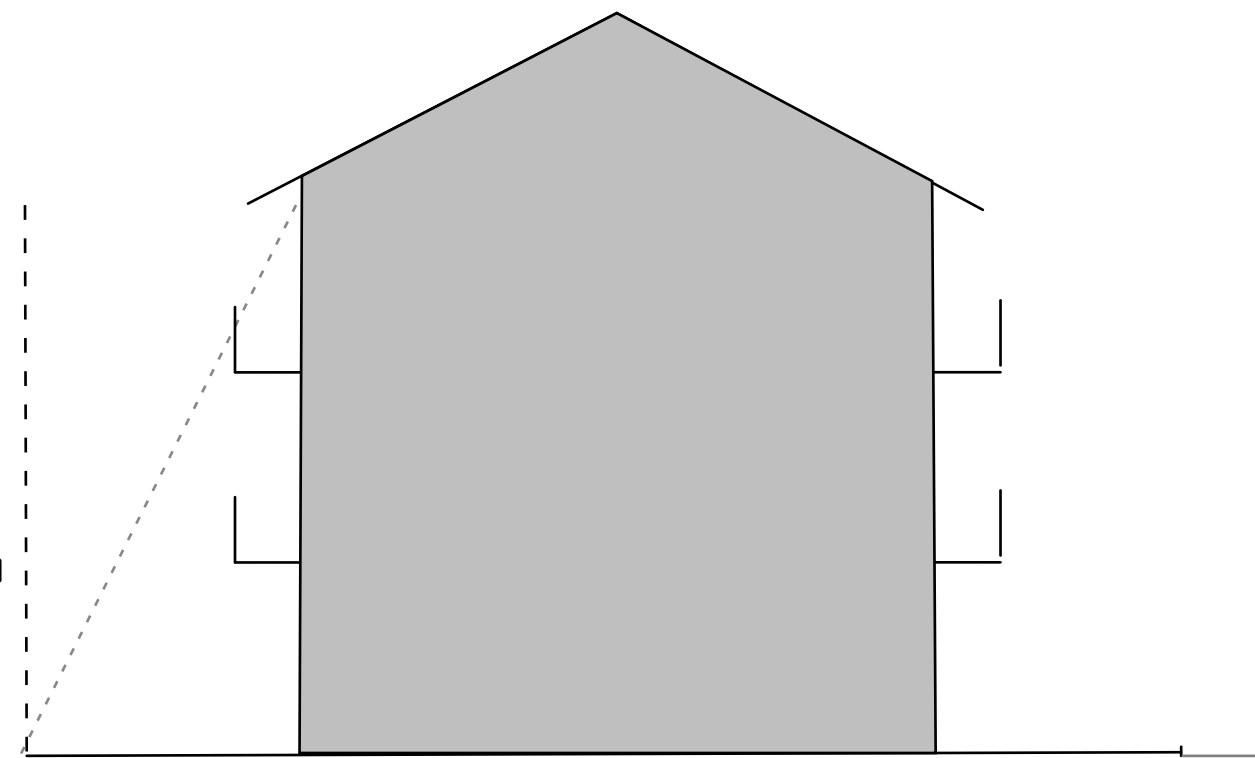
Croquis 6.2





Limite séparative de fond de parcelle

H



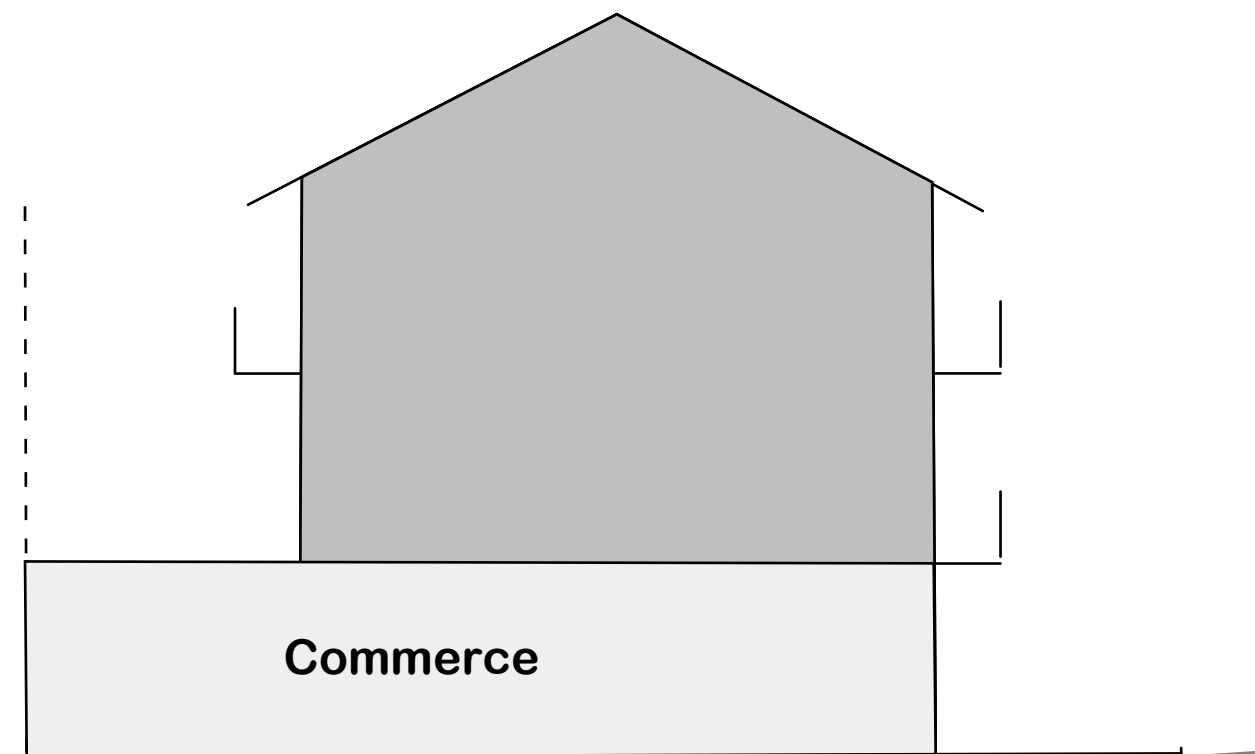
$$L \geq H/2 \geq 3m$$



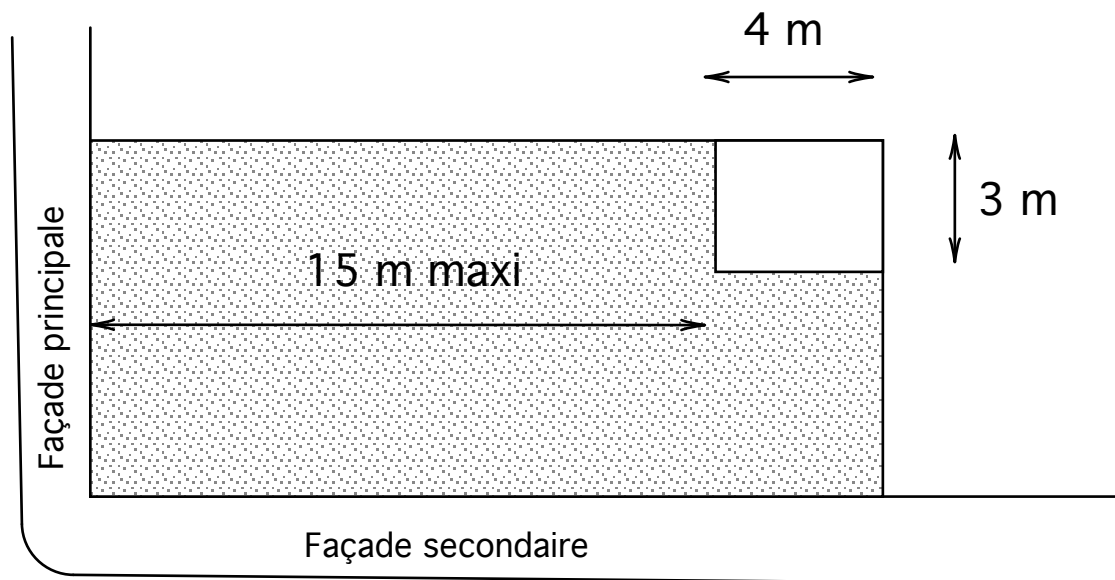
L

Croquis 7-3

Limite séparative de fond de parcelle

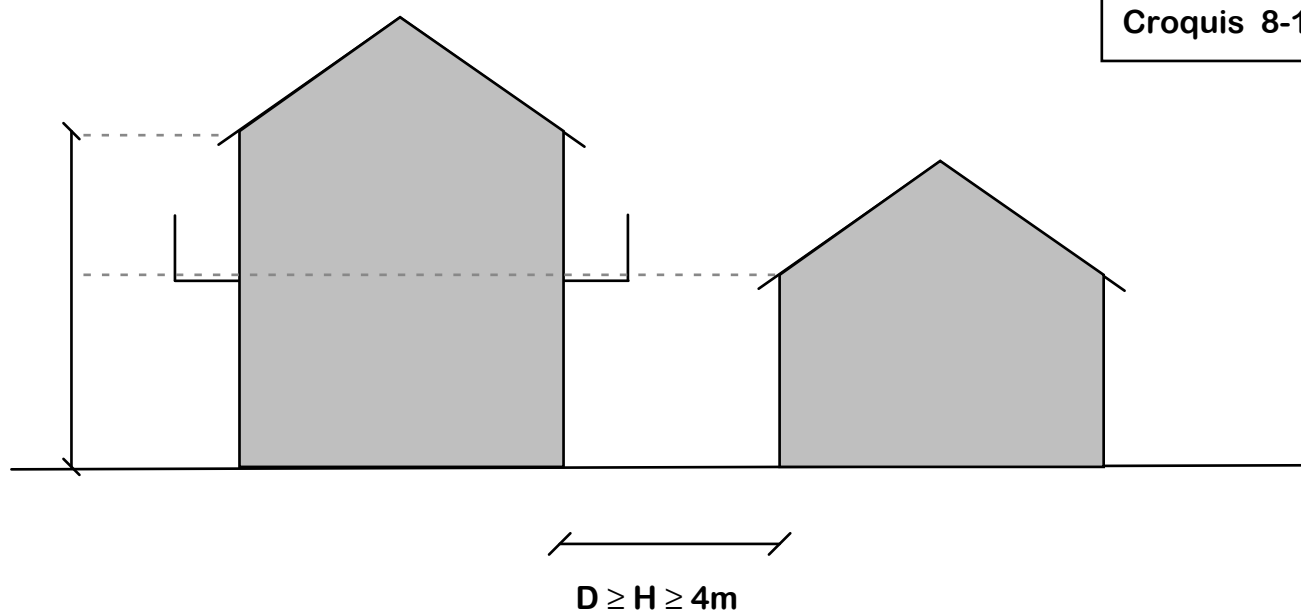


$$L \geq H/2 \geq 3m$$

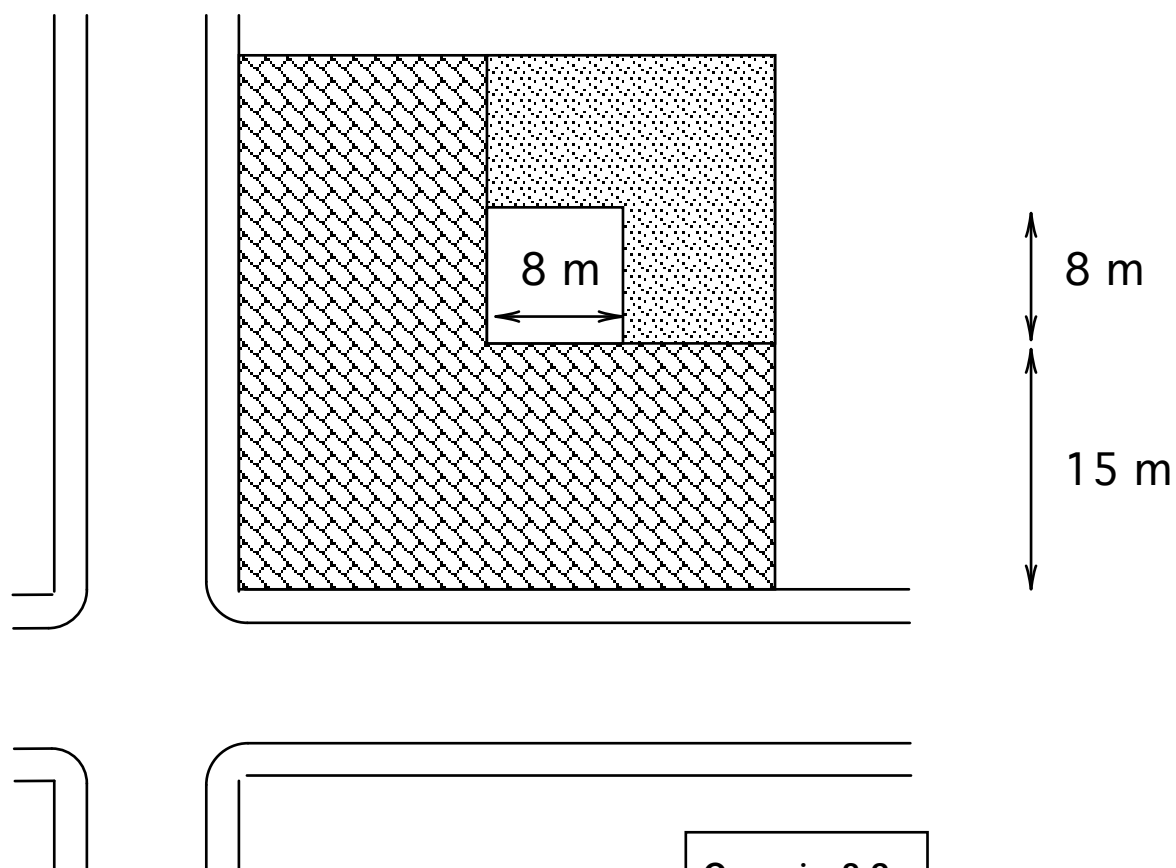


Croquis 7.6

Croquis 8-1

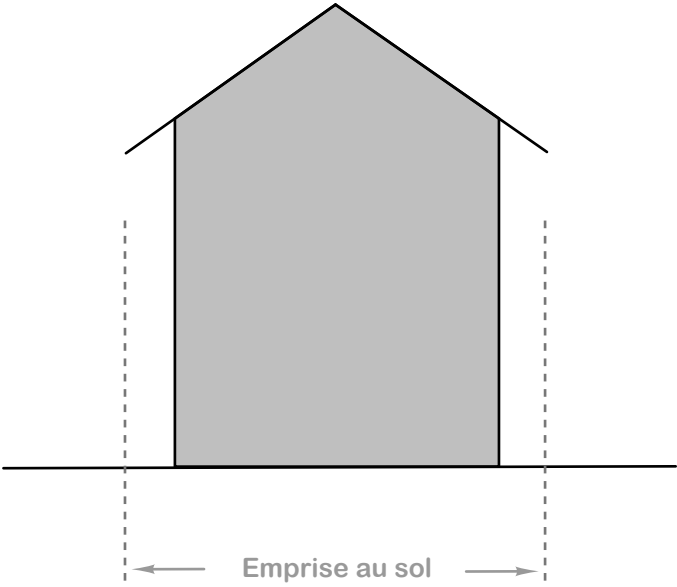


Unité foncière d'angle de grande dimension

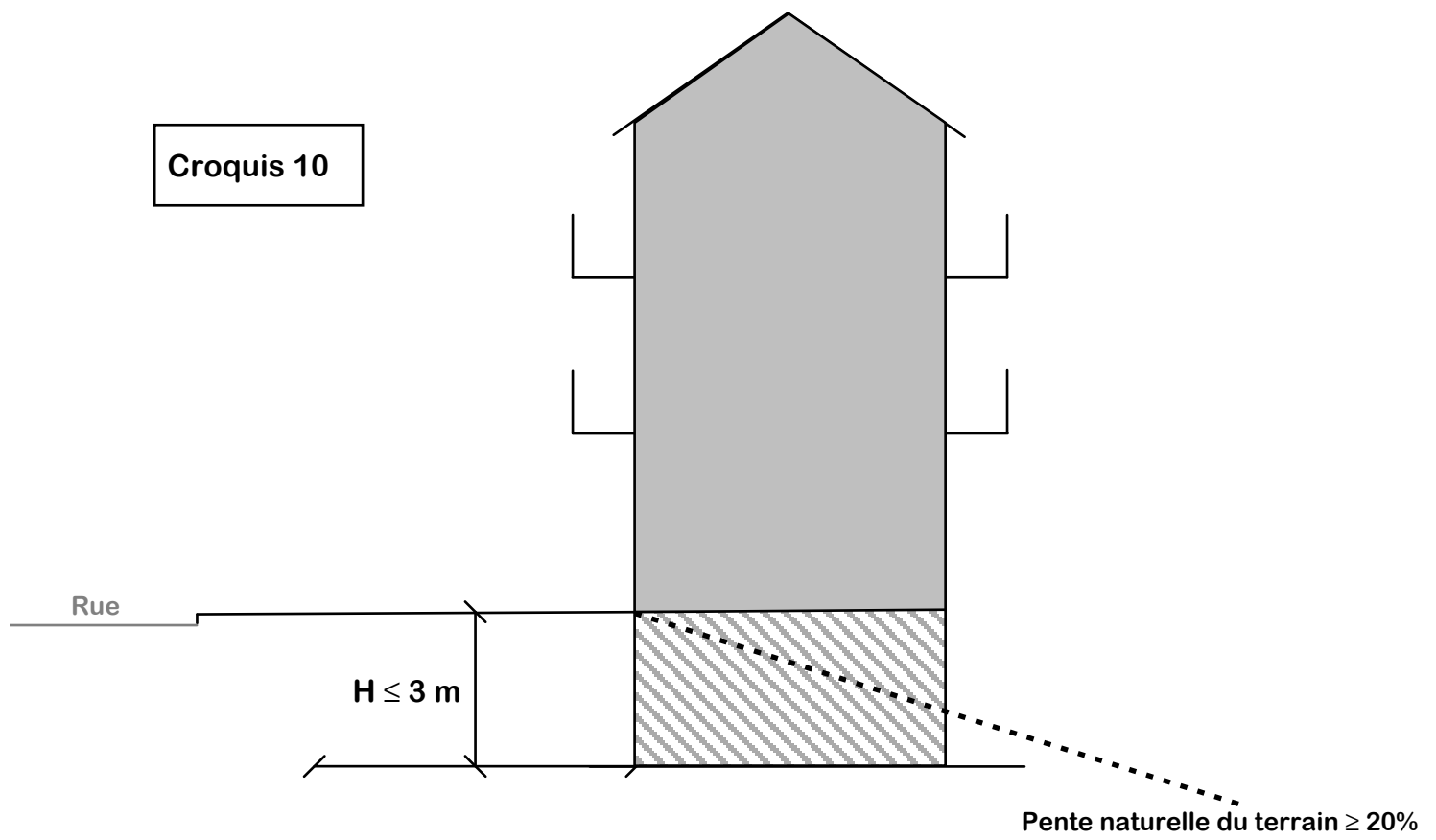


Croquis 8.2

Croquis 9



Croquis 10

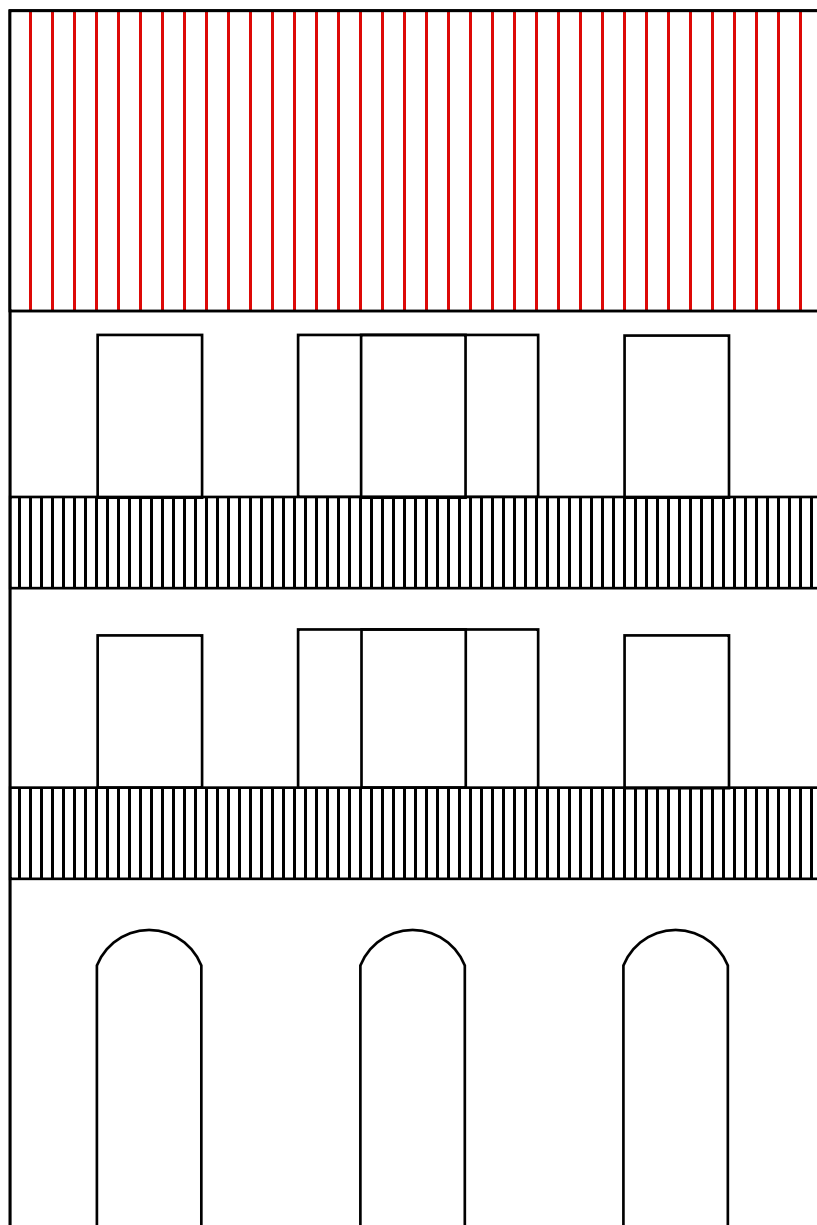


Croquis 11-1

Zoom sur... **Le centre-ville**
Alignements à encourager



Croquis 11-2



Croquis 11-3

