

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision générale n°1

Ville de Fort-de-France



Règlement littéral

Fort-de-France

Approbation du Plan Local d'Urbanisme au Conseil Municipal du **18 juillet 2023**

Contenu

ARTICLE 1 : Champ d’application territorial du plan 6

Article 2 : Divisions du territoire en zones 6

Article 3 : Organisation du règlement 7

Article 4 : Dispositions particulières 8

Article 5 : Définitions 13

Article 6 : Essences végétales interdites et à privilégier 23

Dispositions applicables à l’ensemble des zones 31

Article 7 : Obligations en matière de stationnement 31

Equipements et réseaux 35

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public 35

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité, d’assainissement et de télécommunication 36

Dispositions applicables à la zone UVB 40

Usage des sols et destination des constructions 40

Article UVB1 : destinations et sous destinations 40

Article UVB2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d’activités 41

Article UVB3 : Mixité sociale et fonctionnelle 42

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 43

ARTICLE UVB4 : Volumétrie et implantation des constructions 43

ARTicle UVB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46

Article UVB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 51

Dispositions applicables à la zone UCQ 53

Usage des sols et destination des constructions 53

Article UCQ1 : destinations et sous destinations 53

Article UCQ2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d’activités 54

Article UCQ3 : Mixité sociale et fonctionnelle 55

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 55

ARTICLE UCQ4 : Volumétrie et implantation des constructions	55
Article UCQ5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Article UCQ6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	61
Dispositions applicables à la zone UG	63
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>63</i>
Article UG1 : destinations et sous destinations	63
Article UG2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	64
Article UG3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	65
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>65</i>
ARTICLE UG4 : Volumétrie et implantation des constructions	65
Article UG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
Article UG6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	71
Dispositions applicables à la zone UAC	73
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>73</i>
Article UAC1 : destinations et sous destinations	73
Article UAC3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	74
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>75</i>
ARTICLE UAC4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	75
Article UAC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	76
Article UAC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	79
Dispositions applicables à la zone UC	81
<i>Usage des sols et destination des construction.....</i>	<i>81</i>
Article UC1 : destinations et sous destinations.....	81
Article UC3 : Mixité sociale et fonctionnelle	82
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>83</i>
ARTICLE UC4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	83
Article UC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	86

Dispositions applicables à la zone UAS	88
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>88</i>
Article UAS1 : destinations et sous destinations.....	88
Article UAS2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	90
Article UAS3 : Mixité sociale et fonctionnelle	90
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>91</i>
ARTICLE UAS4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	91
Article UAS5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
Article UAS6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	96
Dispositions applicables à la zone UM	98
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>98</i>
Article UM1 : destinations et sous destinations	98
Article UM2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	99
Article UM3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	99
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>99</i>
ARTICLE UM4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	99
Article UM5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	100
Article UM6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	100
Dispositions applicables à la zone UP	101
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>101</i>
Article UP1 : destinations et sous destinations.....	101
Article UP2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	102
Article UP3 : Mixité sociale et fonctionnelle	102
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>102</i>
ARTICLE UP4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	102
Article UP5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
Article UP6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	103

Dispositions applicables à la zone UL.....	104
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>104</i>
Article UL1 : destinations et sous destinations	104
Article UL2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	105
Article UL3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	105
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>105</i>
ARTICLE UL4 : Volumétrie et implantation des constructions	105
Article UL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	108
Dispositions applicables à la zone UE	110
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>110</i>
Article UE1 : destinations et sous destinations.....	110
Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	112
Article UE3 : Mixité sociale et fonctionnelle	112
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>113</i>
ARTICLE UE4 : Volumétrie et implantation des constructions	113
Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	116
Dispositions applicables à la zone USR	118
Dispositions applicables à la zone 1AU	119
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>119</i>
Article 1AU1 : destinations et sous destinations.....	119
Article 1AU2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	120
Article 1AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle	120
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>120</i>
ARTICLE 1AU4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	120
Article 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	121

Article 1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	124
Dispositions applicables à la zone 2AU	126
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>126</i>
Article 2AU1 : destinations et sous destinations.....	126
Article 2AU2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	127
Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	127
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>127</i>
ARTICLE 2AU4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	127
ARTicle 2AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies. Article 2AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	128
Dispositions applicables à la zone A	129
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>129</i>
Article A1 : destinations et sous destinations	129
Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	130
Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	130
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>131</i>
ARTICLE A4 : Volumétrie et implantation des constructions	131
ARTicle A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	133
Dispositions applicables à la zone Ns.....	135
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>135</i>
Article Ns1 : destinations et sous destinations	135
Article Ns2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	136
Article Ns3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	136
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>137</i>
ARTICLE Ns4 : Volumétrie et implantation des constructions	137

Article Ns5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	137
Article Ns6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	139
Dispositions applicables à la zone N	140
<i>Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>140</i>
Article N1 : destinations et sous destinations.....	140
Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	141
Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle	141
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>141</i>
ARTICLE N4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	142
Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	142
Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	144

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fort-de-France.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Fort-de-France est divisée en :

Zones urbaines :

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

- **La zone UVB** : Il s'agit de la ville basse de Fort-de-France englobant les quartiers du centre-ville, des Terres Sainville, de la Pointe Simon, de Ravine Bouillé... Ce secteur est très dense malgré des hauteurs globalement contenues (R+1 à R+2) et abrite des commerces, des services et des équipements. Ce secteur est situé dans le périmètre action cœur de ville et permet la réalisation des projets inscrits dans le cadre de la convention tout en préservant les caractéristiques morphologiques historiques du centre-ville.
- **La zone UCQ** : La zone UCQ concerne les secteurs de centralité de quartier identifiés au SCoT mais qui sont aujourd'hui peu lisibles et qu'il convient de finaliser (Etang Z'Abricot), restructurer (Bellevue, Redoute, Dillon, Cluny). Cette zone comprend deux sous-secteurs : UCQ1 pour les centralités relais du centre-ville et UCQ2 pour les centralités de quartiers aux densités plus faibles.
- **La zone UG** : Il s'agit d'une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. Cette zone est découpée en secteurs et sous-secteurs en fonction de la morphologie urbaine et des capacités de mutation souhaitées par la commune. La zone UG comprend 3 secteurs :
 - o **UGd** : composé majoritairement d'habitat collectif, il correspond aux secteurs de la ville relativement denses, mais qui ne reprennent ni les formes, ni les fonctionnements des secteurs d'habitat de grands ensembles.
 - o **UGm** : regroupant des tissus urbains composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petits collectifs situés en dehors des espaces de centre-bourg. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGm1 et UGm2 en fonction des densités (emprise au sol et hauteurs différent).
 - o **UGf** : regroupant des tissus urbains peu denses, composés majoritairement d'habitat individuel diffus en R ou R+1, avec un espace de jardin. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGf1 et UGf2 en fonction de la taille des parcelles afin de limiter la densification notamment au sein des secteurs d'habitat isolés.
- **La zone UAC** : La zone est caractérisée par de l'habitat spontané, notamment dans les quartiers de Trenelle, Volga plage, Texaco... Il s'agit de quartiers d'habitat particulièrement dense, en R+1 dont la mutation est à encadrer.

- **La zone UC** : Secteurs d'habitat de grands ensembles dont les règles prennent en compte les formes urbaines (tours et barres) tout en permettant une évolution dans le cadre des projets NPNRU en cours.
- **La zone UAS** : correspond aux espaces situés le long de l'avenue de Bishop, de la rive droite de la rivière madame, le long des routes de Didier et de redoute. Ces axes sont aujourd'hui très routiers, peu structurés et marquent les entrées de ville et les entrées sur le centre-ville de Fort-de-France.
- **La zone UM** : regroupe les fonciers appartenant au ministère de la défense. Le règlement vise à assurer le bon fonctionnement de l'armée et de ces besoins.
- **La zone UP** : Il s'agit des secteurs de Port dont notamment le Port maritime. L'objectif de cette zone est de conserver les fonctionnalités d'activité économiques du port, tout en l'ouvrant sur le centre-ville de Fort-de-France et en créant une porte d'entrée touristique sur la ville.
- **La zone UL** : regroupe les secteurs de littoral à réaménager, pour une valorisation touristique et de loisirs, en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France.
- **La zone UE** : Il s'agit des secteurs économiques du territoire (zones d'activités). Il existe 2 types particuliers d'espaces d'activités :
 - o **La zone d'activités mixtes (UEm)** : au sein desquels des activités économiques diverses peuvent s'implanter.
 - o **Les zones d'activités artisanales (UEa)** : dans lesquelles le tertiaire et le commerce est interdit.
- **La zone USR** : Elle concerne le projet de l'écoquartier de Bon Air et comporte une OAP valant règlement.

Zones à urbaniser :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **La zone 1AU** : secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine.
- **La zone 2AU** : pour une urbanisation à long terme suite à une modification

Zone agricole :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone A**

Zones naturelles :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **La zone N**
- **La zone Ns : zone naturelle de protection stricte**

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES qui donne les grandes définitions

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU.

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs soumis à des risques et encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLU. Ces documents sont annexés au PLU.

Les règles qui s'imposent sur la commune sont divisées en 9 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations interdites et autorisées sous condition ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone) ARTICLE 7 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les risques encadrés par le PPRN annexé au PLU :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Martinique recense les zones exposées à des risques naturels : Inondations, mouvement de terrain, volcanisme, submersion marine, etc. et indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers.

Approuvé par arrêté préfectoral en décembre 2013, il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU auquel il s'impose selon les dispositions des articles L.126-1 et L.562-4 du Code de l'Environnement.

Voies classées à grande circulation :

Les voies classées à grandes circulation sont :

- L'Autoroute A1 (bande d'inconstructibilité de 100m par rapport à l'axe),
- La rocade (RD41),
- La RN9 entre le pont de la Rivière Monsieur et l'A1 (échangeur pointe des sables).

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Recul par rapport au DPM

Le long du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du DPM naturel (limite entre l'ancien DPM et les 50 pas géométriques). Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement située à l'intérieur du DPM ou à une distance moindre que 5 mètres de la limite seul les interventions n'aggravant pas la non-conformité sont autorisées.

Des exceptions sont admises pour les constructions bénéficiant d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du DPM.

Dispositions applicables dans la zone des 50 pas géométriques

Les activités développées dans cette zone :

- ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde de l'espace littoral et des servitudes qui s'y appliquent ;
- doivent respecter les sites naturels et l'équilibre écologique ;
- ne pas perturber ni dégrader les habitats des tortues ;
- respecter l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses ;
- ne pourront, en aucun cas, prévaloir sur les impératifs de la défense nationale et de la circulation maritime.

Règles de constructibilité applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble (R.151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R. 151-21 s'applique à toutes les règles.

Rappel de l'article :

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU.**Adaptations mineures :**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (articles 3 à 13 des règlements de zones) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'Urbanisme).

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

Constructions le long des cours d'eau

Un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre de toute construction et imperméabilisation de part et d'autre des bords de cours d'eau pérennes et temporaires (ravines), sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers réversibles pour la mise en valeur pédagogique, économique et écologique des paysages (promenade, pique-nique, etc.).

Lorsque les rivières ont été canalisées, c'est-à-dire lorsqu'elles ont fait l'objet d'une artificialisation du lit mineur (berges, fonds, etc...) par un ouvrage civil, un recul au minimum de 4m est imposé par rapport aux abords extérieurs de l'ouvrage. L'espace laissé disponible doit permettre le passage des engins pour l'entretien de la rivière.

Archéologie préventive

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.

Autorisations nécessaires dans le cadre d'aménagement :

- **Le permis de démolir** est institué sur l'ensemble des zones du P.L.U. en application de l'article 10 (7) de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948. Le champ d'application du permis de démolir est défini à l'article R451-1 à R451-7 du Code de l'Urbanisme.
- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. L 421-44 du Code de L'urbanisme).

Patrimoine bâti

Les éléments bâtis, repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et recensés en annexe du présent règlement, présentent un intérêt patrimonial remarquable. Ils sont donc à conserver ou à restaurer dans la mesure où l'état du bâti ne nécessite pas leur démolition ou que cette dernière ne s'inscrit pas dans une démarche de restructuration en adéquation avec la politique de renouvellement urbain de la ville.

Ces bâtiments seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles, tout en pouvant, dans les limites du règlement, faire l'objet de modifications mineures, visant à les adapter aux conditions de vie actuelle, sans les dénaturer.

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles si le bâtiment a subi des transformations altérant l'écriture architecturale originelle.

Le ravalement tiendra compte des matériaux existants. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation, ainsi que les archives et documents anciens.

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des percements existants, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens réalisés en fer ou fonte seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection pentures, ferrures, lambrequins, etc.

Aucun dispositif de ventilation ou climatisation, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades visibles de l'espace public.

Espaces Boisés Classés (L.113-1 à 7)

Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'Urbanisme).

Arbres remarquables (L151-23)

Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes.

Espaces de nature en ville (L151-23 du CCU)

Ces secteurs identifient des boisements, bosquets, ripisylves, ravines, parcs publics ou espaces cultivés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien de la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.

Ils doivent conserver leur aspect naturel, végétalisés ou cultivés prédominant :

- leur superficie doit être maintenue en espaces libres perméables, végétalisés ou cultivés ;
- les aménagements légers et/ou réversibles en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur écologique et paysagère sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout et 25 m² de surface de plancher maximum.

Les emplacements réservés (L151-41 du CCU)

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée, qui peut être :

- Des voies ou ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général,
- Des espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

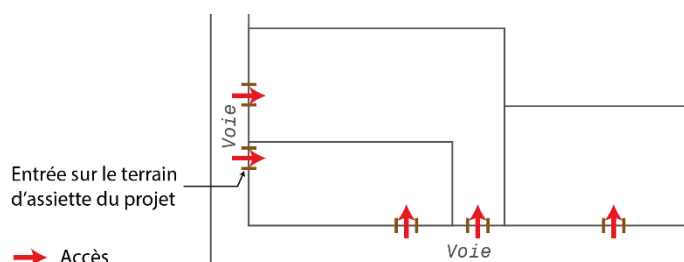
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont listés en annexe du présent règlement et identifié au plan de zonage.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Annexe :

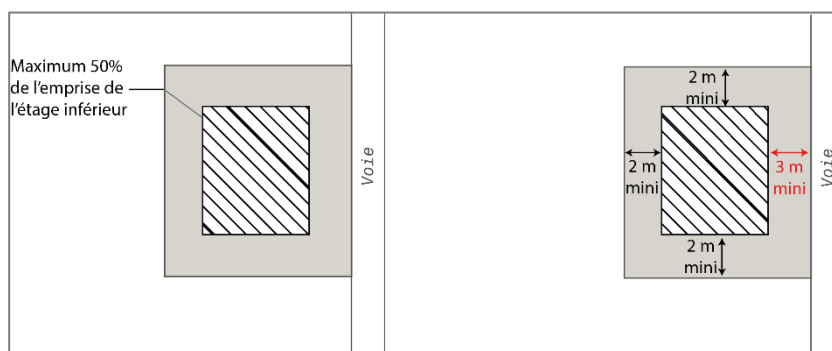
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



Balcon :

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

Compatibilité : les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Les OAP indiquent une orientation à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre et disposent d'une marge d'application, à la différence du rapport de conformité. Un écart mineur par rapport à ces dispositions est toléré, dès lors que les objectifs et l'esprit des dispositions définies dans les OAP sont respectés.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

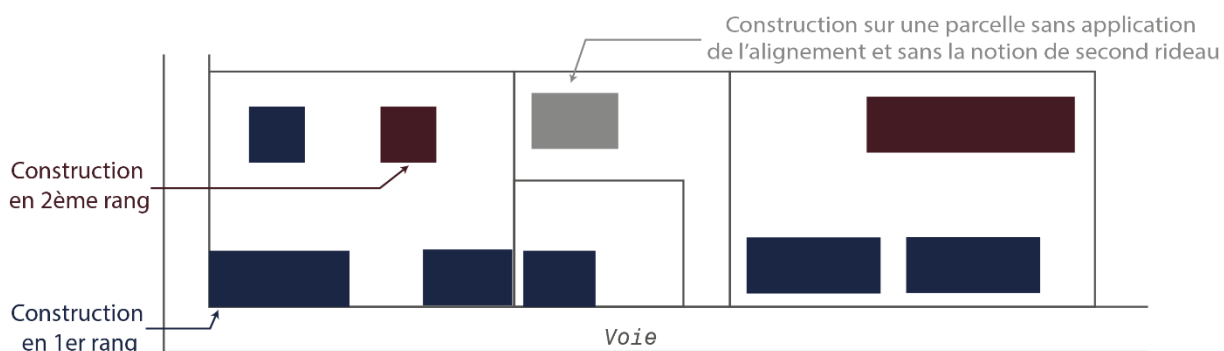
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction en premier rideau :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

**Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
 - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
 - b. **Exploitations forestières** : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
 - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
 - b. **Hébergement** : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
 - a. **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
 - **Alimentaire** :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile...
 - **Non alimentaire** :
 - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;

- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
 - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
 - professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
 - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
 - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - e. Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
 - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
 - b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
 - c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
 - sièges sociaux ;
 - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
 - d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

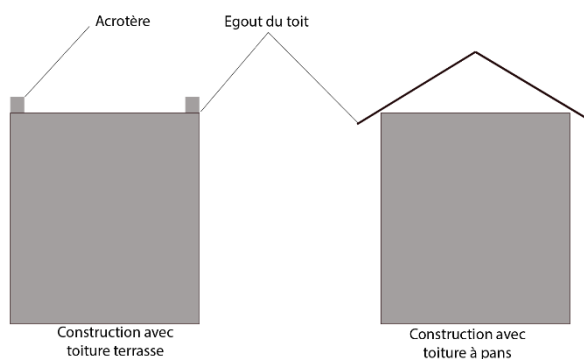
Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

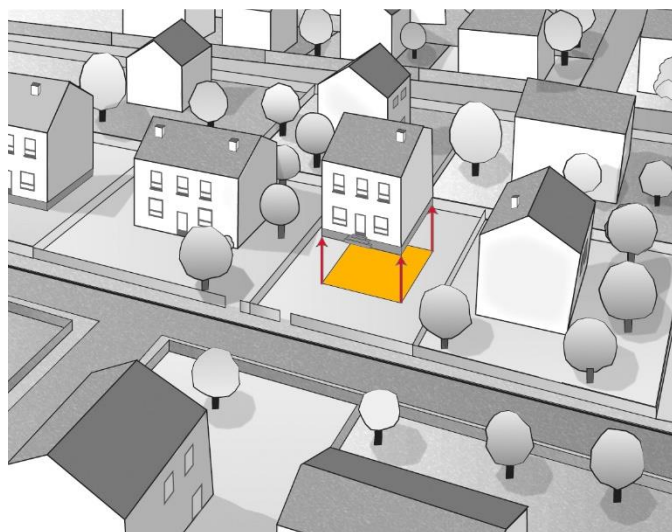
Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes au sol.

**Emplacements réservés**

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée, qui peut être :

- Des voies ou ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général,
- Des espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

La liste des emplacements réservés délimités au plan de zonage est annexée au présent règlement.

Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, ...

Installations techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur...).

Espaces boisés classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

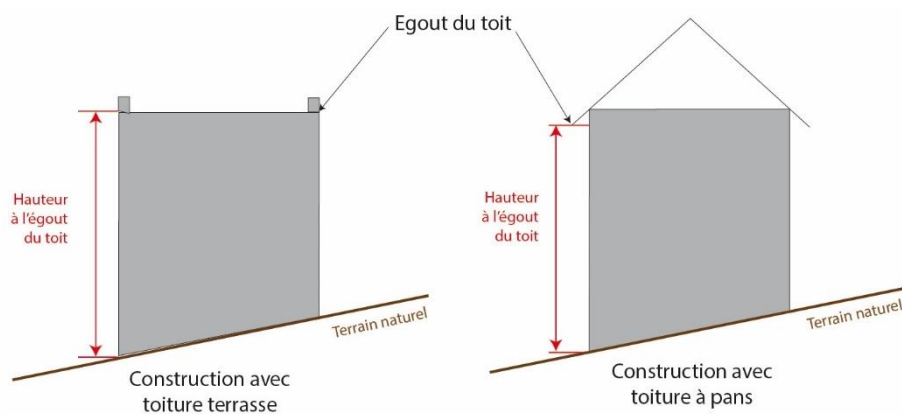
Extension – surélévation :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur à l'égout du toit :

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

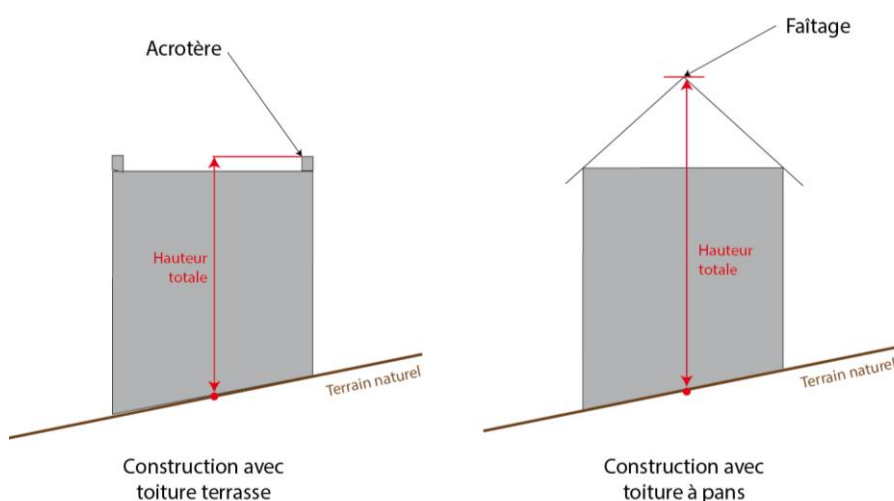
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

Hauteur totale :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques dont le dépassement de la toiture est inférieur à 1m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de toitures terrasses, les installations techniques inférieur à 3m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation...) et ne constituant pas plus de 10% de la superficie de la toiture, sont exclues du calcul de la hauteur.



Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements locatifs sociaux :

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Modénature :

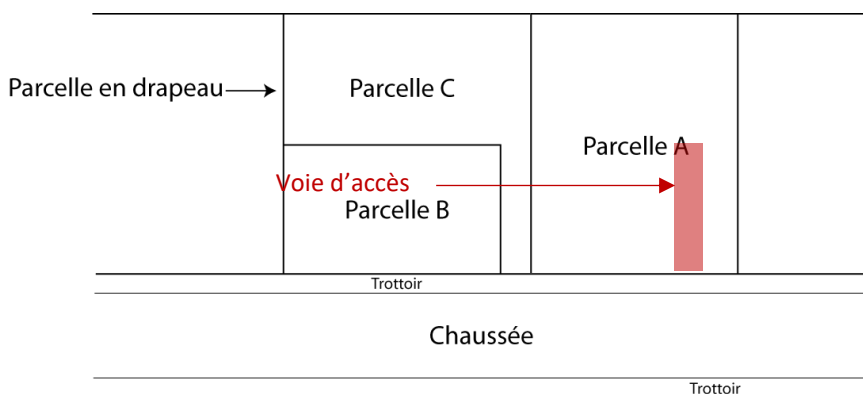
Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

Parcelles dites en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.



Plan de prévention des risques naturels :

Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

Le plan de prévention des risques naturels est un document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

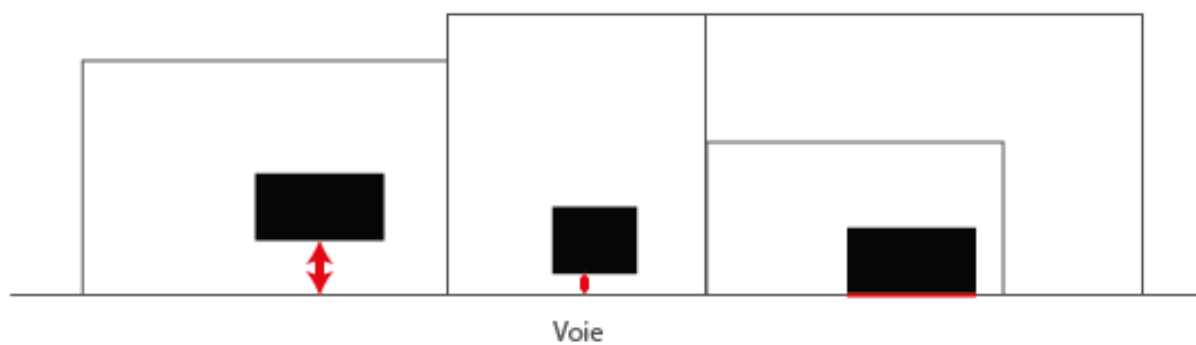
Programme :

Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

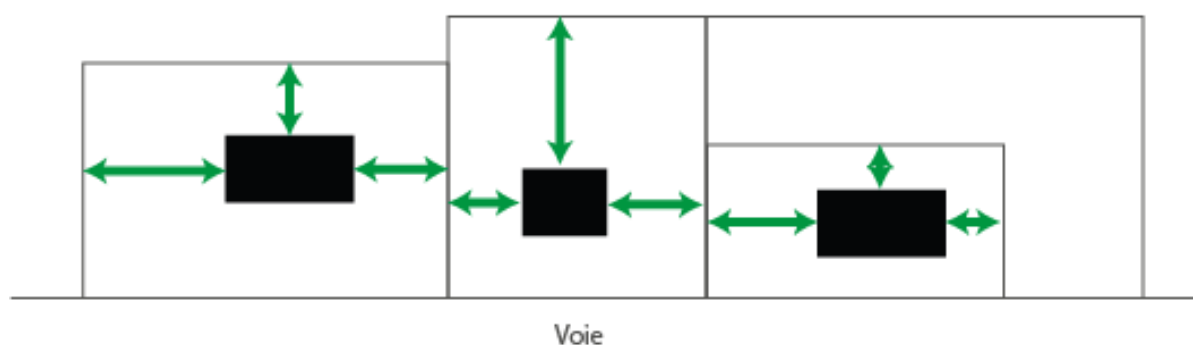
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte. Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les balcons les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Stationnement automobile :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Surface de plancher :*R111-22 Code Urbanisme :*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

ARTICLE 6 : ESSENCES VEGETALES INTERDITES

Conformément à l'arrêté du 9 août 2019 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de la Martinique, sont interdits sur tout le territoire les espèces végétales énumérées ci-dessous :

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuille d'armoise
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie à épis lisses
<i>Ambrosia trifida</i> L., 1753	Ambrosie trifide
<i>Acacia mangium</i> Willd., 1806	Mangium
* <i>Acacia saligna</i> (Labill.) H.L.Wendl.	
* <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux
* <i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb., 1879	Herbe à alligator
* <i>Andropogon virginicus</i> L.	Barbon de Virginie
<i>Angiopteris evecta</i> (G.Forst.) Hoffm., 1794	-
<i>Antigonon leptopus</i> Hook. & Arn., 1838	Liane-coraïl
<i>Arthrostemma ciliatum</i> Pav.ex D.Don	-
* <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
* <i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
<i>Bambusa vulgaris</i> Schrad. ex J.C.Wendl., 1810	Bambou commun
<i>Bauhinia purpurea</i> L., 1753	Bauhinie pourpre
<i>Bothriochloa bladhii</i> (Retz.) S.T.Blake, 1969	-
* <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
<i>Calotropis procera</i> (Aiton) W.T.Aiton, 1811	Arbre à la soie
* <i>Cardiospermum grandiflorum</i> Sw.	Vigne ballon
<i>Castilla elastica</i> Sessé, 1794	-
<i>Cecropia peltata</i> L., 1759	-

<i>Cenchrus purpureus</i> (Schumach.) Morrone, 2010	Herbe éléphant
* <i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010	Herbe fontaine
<i>Christella dentata</i> (Forssk.) Brownsey & Jermy, 1973	Christelle dentée
<i>Clerodendrum chinense</i> (Osbeck) Mabb., 1989	Hortensia
<i>Clerodendrum quadriloculare</i> (Blanco) Merr., 1905	-
<i>Coccinia grandis</i> (L.) Voigt, 1845	Courge écarlate
* <i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Herbe de pampa pourpre
<i>Cryptostegia madagascariensis</i> Bojer ex Decne., 1837	Allamanda pourpre
<i>Cymbopogon schoenanthus</i> (L.) Spreng., 1815	Fausse-citronnelle
<i>Decalobanthus peltatus</i> (L.) A.R.Simões & Staples, 2017	
<i>Dendrobium crumenatum</i> Sw., 1799	Orchidée colombe
<i>Dichrostachys cinerea</i> (L.) Wight & Arn., 1834	Acacia de Saint-Domingue
<i>Diplazium esculentum</i> (Retz.) Sw., 1803	-
<i>Diplazium proliferum</i> (Lam.) Kaulf., 1824	-
* <i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms, 1883	Glaïeul bleu, Jacinthe d'eau (métropole)
* <i>Ehrharta calycina</i> Sm.	
* <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	Elodée de Nuttall
<i>Epipremnum aureum</i> (Linden & André) Bunting, 1964	Pothos doré
<i>Erigeron</i> spp. L., 1753 sauf <i>Erigeron bonariensis</i> L., 1753 ; <i>Erigeron polycladus</i> Urb., 1903	-
<i>Flemingia</i> spp. Roxb. ex W. T. Aiton, 1812	-
<i>Funtumia elastica</i> (P.Preuss) Stapf, 1901	Caoutchouc
* <i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili
* <i>Gymnocoris spilanthis</i> (D.Don ex Hook. & Arn.) DC.	Faux hygrophile
<i>Hedychium coronarium</i> J.Koenig, 1783	Hédychie couronnée
<i>Hedychium flavescens</i> Carey ex Roscoe, 1824	Longose jaunâtre
<i>Hedychium gardnerianum</i> Sheppard ex Ker Gawl., 1824	Longose de Gardner

* <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
* <i>Heracleum persicum</i> Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse
* <i>Heracleum sosnowskyi</i> Manden., 1944	Berce de Sosnowsky
<i>Heterotis rotundifolia</i> (Sm.) Jacq.-Fél., 1981	-
* <i>Humulus scandens</i> Siebold & Zucc.	Houblon du Japon
Hydrocharitaceae Engl. (1894) sauf <i>Limnobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. Ex Willd.) Heine, 1968	-
* <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule
* <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
<i>Jacaranda mimosifolia</i> D.Don, 1822	Flamboyant bleu
<i>Justicia betonica</i> L., 1753	-
* <i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
* <i>Lespedeza cuneata</i> (Dum.Cours.) G.Don (<i>Lespedeza juncea</i> var. <i>sericea</i> (Thunb.) Lace & Hauech)	
<i>Limnocharis flava</i> (L.) Buchenau, 1868	Limnocharis jaune
<i>Litsea glutinosa</i> (Lour.) C.B.Rob., 1911	-
* <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
* <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante, Jussie
* <i>Lygodium japonicum</i> (Thunb.) Sw.	Fougère grimpante japonaise
* <i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John	Faux arum
<i>Macrothelypteris torresiana</i> (Gaudich.) Ching, 1963	-
<i>Melinis minutiflora</i> P.Beauv., 1812	-
<i>Miconia calvescens</i> DC., 1828	Cancer vert, Miconia
* <i>Microstegium vimineum</i> (Trin.) A.Camus	Herbes à échasses japonaises
<i>Mimosa arenosa</i> (Willd.) Poir., 1810	
* <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique

* <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	-
<i>Nephrolepis brownii</i> (Desv.) Hovenkamp & Miyam., 2005	-
<i>Neustanthus phaseoloides</i> (Roxb.) Benth., 1852	Kudzu, Faux haricot
<i>Odontonema</i> spp. Nees, 1842 sauf <i>Odontonema nitidum</i> (Jacq.) Kuntze, 1891	-
<i>Oeceoclades maculata</i> (Lindl.) Lindl., 1833	-
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilatée
* <i>Parthenium hysterophorus</i> L.	Fausse camomille
* <i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H.Gross, 1919	Renouée perfoliée
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau, Godapail, Chance, Herbe à la chance
* <i>Prosopis juliflora</i> (Sw.) DC.	
<i>Pteris cretica</i> L., 1767	-
<i>Pteris tripartita</i> Sw., 1801	-
* <i>Pueraria montana</i> var. <i>lobata</i> (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992	Kudzu
<i>Rubus alceifolius</i> Poir., 1804	Raisin marron
<i>Rubus rosifolius</i> Sm., 1791	Framboisier
<i>Ruellia brevifolia</i> (Pohl) C.Ezcurra, 1989	-
<i>Selaginella plana</i> (Desv.) Hieron., 1901	-
<i>Selaginella willdenowii</i> (Desv. ex Poir.) Baker, 1867	
* <i>Salvinia molesta</i> D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante
<i>Sansevieria hyacinthoides</i> (L.) Druce, 1914	-
<i>Sansevieria trifasciata</i> Prain, 1903	-
<i>Spathodea campanulata</i> P.Beauv., 1805	Tulipier du Gabon, Tulipier d'Afrique, Bâton du sorcier
<i>Spathoglottis plicata</i> Blume, 1825	-
<i>Sphenoclea zeylanica</i> Gaertn., 1788	-
<i>Syngonium podophyllum</i> Schott, 1851	-

<i>Syzygium jambos</i> (L.) Alston, 1931	Pomme rose
<i>Thelypteris opulenta</i> (Kaulf.) Fosberg	
<i>Thunbergia alata</i> Bojer ex Sims, 1825	Œil de Suzanne
<i>Thunbergia grandiflora</i> (Roxb. ex Rottler) Roxb., 1820	Liane mauve
* <i>Triadica sebifera</i> (L.) Small (<i>Sapium sebiferum</i> (L.) Roxb.)	Arbre à suif chinois
<i>Triphasia trifolia</i> (Burm.f.) P.Wilson, 1909	Petite citronnelle
<i>Turnera subulata</i> Sm., 1817	Chevalier onze heures
<i>Typha domingensis</i> Pers., 1807	Massette australe
<i>Utricularia</i> spp. L., 1753 sauf <i>Utricularia alpina</i> Jacq., 1760 et <i>Utricularia gibba</i> L., 1753	Utriculaires
<i>Vachellia farnesiana</i> (L.) Wight & Arn., 1834	-
<i>Vernicia fordii</i> (Hemsl.) Airy Shaw, 1967	-

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

PREAMBULE

Les articles 7 à 9 sont communs à l'ensemble des zones du PLU.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés. En cas d'impossibilité technique **dans l'ensemble des zones U hormis la zone UGf**, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 200 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre (accès et retournement), doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples (habitat et activités uniquement) peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, un pourcentage de foisonnement pourra être appliqué.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 8 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager végétalisé et des aménagements piétons de qualité. Les parcs de stationnement en surface doivent être réalisés en matériaux perméables à hauteur de 30% de leur superficie au minimum, sauf contraindre technique (pente, nature du sol...). Ils doivent également être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

Dans toutes les zones, à l'exception de la zone UVB (centre-ville), tout projet nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 40% des places de stationnement en structure (enterré, semi-enterré, en silos...) ou la totalité sous panneaux photovoltaïques. Les ouvertures des parkings doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessus.

Normes de stationnements :

L'application des normes de stationnement s'applique en arrondissant à l'entier supérieur.

1. Habitation

		UVB	UCQ et UAC	UG, UC, UAS, 1AU, A et N	UE, UP, UM, UL, Ns, 2AU
Logement	<i>Hors zone d'influence (300m) d'un arrêt de TCSP</i>	Projet créant plus de 10 logements : 0,5 place par logement Pour les logements sociaux aidés : 0,5 place de stationnement par logement	1,5 place par logement de type F1 et F2 ; 2 places par logement de type F3 et plus. Pour les logements sociaux aidés : 1 place de stationnement par logement		
	<i>Zone d'influence (300m) d'un arrêt de TCSP</i>	Projet créant plus de 10 logements : 1 place par logement Pour les logements sociaux aidés : 1 place de stationnement par logement	1,5 place par logement Pour les logements sociaux aidés : 1 place de stationnement par logement		
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable				

2. Commerces et activités de services

	UVB,	UCQ et UAC	UG, UC, UAS, 1AU, UE	UP, UM, UM, A, N, Ns, 2AU
Artisanat et commerces de détail	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : 1 place par tranche de 30m ²	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : 1 place par tranche de 30m ²	1 place par tranche de 25m ² Pour les commerces de plus de 1500m ² de surface de plancher, l'emprise des parcs de stationnement ne pourra être supérieure	

			aux $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher du bâti.	
Services avec accueil de clients	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : 1 place par tranche de 30m ²	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : 1 place par tranche de 30m ²	1 place par tranche de 20m ²	
Restauration	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : 1 place par tranche de 30m ²	1 place par tranche de 15m ²	1 place par tranche de 15m ²	
Hébergements hôteliers et touristiques	SDP inférieure ou égale à 100m ² : Non réglementé. 1 place par tranche de 100m ² plus 0,5 place par chambre	1 place par tranche de 100m ² plus 0,5 place par chambre	1 place par tranche de 50m ² plus 0,5 place par chambre	

3. Activités des secteurs secondaires ou tertiaires

	UVB	UCQ, UAC, UAS, UG	UC	UE	UP, UM, UM, A, N, Ns, 2AU
Industrie		La surface affectée au stationnement est égale 60% de la surface de plancher affectée aux activités	La surface affectée au stationnement est égale 60% de la surface de plancher affectée aux activités	La surface affectée au stationnement est égale 60% de la surface de plancher affectée aux activités	
Entrepôt				La surface affectée au stationnement est égale 10% de la surface de plancher affectée aux activités	
Bureau	SDP inférieure ou égale à 200m ² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m ² : la surface affectée au stationnement est égale 50% de la surface de plancher affectée aux bureaux	La surface affectée au stationnement est égale 70% de la surface de plancher affectée aux bureaux		La surface affectée au stationnement est égale 70% de la surface de plancher affectée aux bureaux	
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur				

	regroupement et du taux de foisonnement envisageable			
--	--	--	--	--

4. Equipements et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Pour les constructions à destination d'enseignement, il doit être créé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements du second degré, les établissements d'enseignement supérieur et les centres de formation : 2 places de stationnement par classe.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espaces public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de des places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 5 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m² de surface de plancher devront être couvertes.

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée ou une liaison piétonne.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5m.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès débouchant sur une route nationale et munis d'un dispositif de fermeture (portail), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement si les constructions ont une implantation en recul d'au moins 2m. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les parkings privés ne peuvent avoir plus de deux accès sur la voie publique. Les parkings doivent être aménagés de façon à ce que l'entrée et la sortie des véhicules se fassent en marche avant, sauf pour les garages privés de 2 places au plus lorsqu'ils sont autorisés.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Tout accès piéton à une construction nouvelle enclavée doit avoir une longueur de moins de 20 mètres entre la voie publique et le seuil de la construction. La largeur minimum est de 1,50 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries ayant une longueur comprise entre 50 et 200 mètres, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;

- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements piétons ;
- comprendre du stationnement sur voie.
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

Les nouvelles voiries ayant une longueur supérieure ou égale à 200m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos...);
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie.
- avoir une largeur minimale de 8m pour les voies à sens unique et 14 mètres pour les voies à double sens.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

2/ Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, ou encore en cas d'insuffisance du réseau, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière :

- à pouvoir être mis hors circuit
- et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des caractéristiques imposées par la structure compétente. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Dans le cas de projets neufs ou de rénovation, le réseau de collecte des eaux pluviales sera impérativement séparatif du réseau des eaux usées.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de traitement des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel. Dans les zones UE et UP, les eaux pluviales seront traitées par des dispositifs adaptés de façon à ne rejeter ni hydrocarbures, ni effluents dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. **En zone urbaine ou à urbaniser** accueillant au moins une construction (ou susceptibles de l'accueillir) dont l'écoulement des eaux pluviales affecte un fond voisin accueillants lui aussi au moins une construction (ou susceptibles de l'accueillir), afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales :

- toute création ou extension de 20 m² ou moins d'emprise au sol générant une imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales liées à cette augmentation d'emprise au sol uniquement ;
- toute création ou extension de plus de 20 m² d'emprise au sol générant une imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. La réalisation des ouvrages de rétention pluviale doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.

La pluie décennale devra être prise en compte comme minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation sous réserve que les conditions techniques le permettent.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...) ;
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.

- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Une vérification du maintien ou de la diminution des volumes et débit de ruissellement entre avant et après l'aménagement.

Déversement - Raccordement aux réseaux des eaux pluviales

Conditions générales : Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

▪ **cas A - En l'absence d'exutoire :**

Dans les zones d'aléa "Mouvement de terrain" faible, les eaux devront faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

Dans les zones d'aléa "Mouvement de terrain" moyen ou fort, les eaux seront recueillies par un réseau spécifique jusqu'à un exutoire adapté, avec une rétention suffisante pour permettre un débit limité de restitution au réseau.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service assainissement.

▪ **Cas B - En présence d'un exutoire privé :**

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service assainissement.

▪ **Cas C - En présence d'un exutoire public :**

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention. Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique est autorisée et encouragée, dans le cadre des exigences sanitaires départementales règlementaires. Celle-ci sera imposée pour tout projet de plus de 10 logements.

Les équipements de récupération d'eau de pluie (arrêté du 21 août 2008, règlement sanitaire départemental 2009)

Afin d'éviter tout risque sanitaire, le raccordement, temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau d'eau potable est interdit. Pour satisfaire les besoins en eau lorsque le réservoir de stockage d'eau de pluie est vide, l'appoint en eau est assuré par un système de disconnexion par surverse totale installé de manière permanente (norme NF EN 1717).

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent par ailleurs être entretenus régulièrement notamment par l'évacuation des reflux de filtration au moins une fois par an.

3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré pour les projets créant 3 logements ou plus. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Ordures ménagères

Mis à part les logements individuels, toutes les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs.

Dispositions applicables à la zone UVB

PREAMBULE

La zone UVB correspond à la ville basse de Fort-de-France englobant les quartiers du centre-ville et des Terres Sainville. Ce secteur est très dense malgré des hauteurs globalement contenues (R+1 à R+2) et abrite des commerces, des services et des équipements. Cette zone comprend le périmètre action cœur de ville et permet la réalisation des projets inscrits dans le cadre de la convention tout en préservant les caractéristiques morphologiques historiques du centre-ville.

La zone UVB est divisée en trois secteurs :

- UVB1 qui correspond au secteur de la pointe Simon sur lequel les hauteurs sont plus importantes pour accompagner la Tour Lumina tout en assurant une transition avec le centre ancien.
- UVB2 : qui correspond au centre-ville touristique et au secteur des Terres Sainville avec des gabarits et des typologies de construction traditionnelles.
- UVB 3 le long du Boulevard De Gaulle afin de structurer cet axe en permettant des hauteurs plus importantes.

Une partie de la zone UVB est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UVB1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Dispositions applicables à la zone UVB	40

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			<i>de générer des flux soutenables au sein de la centralité.</i>

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UVB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UVB3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Au sein du secteur UVB2 : toute opération de plus de 50 logements ne pourra comprendre un coefficient de mixité sociale (part de logements locatifs sociaux) de plus de 20%

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

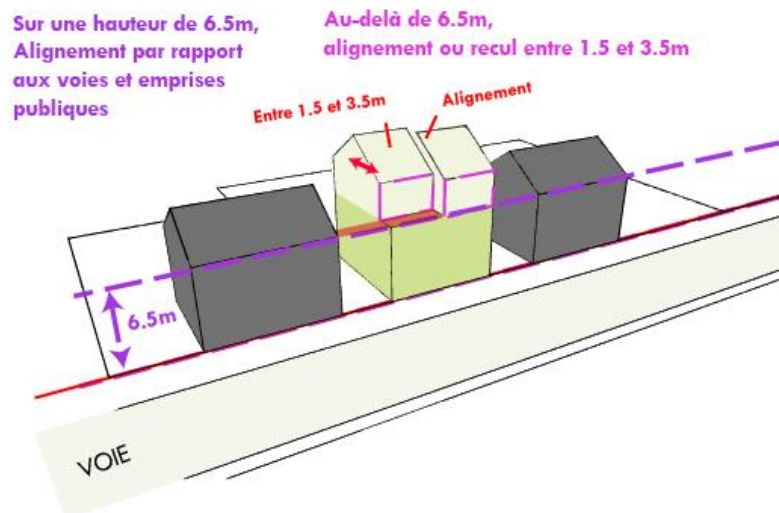
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale au sein du secteur

UVB1 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs entre 1,5 et 3,5m.

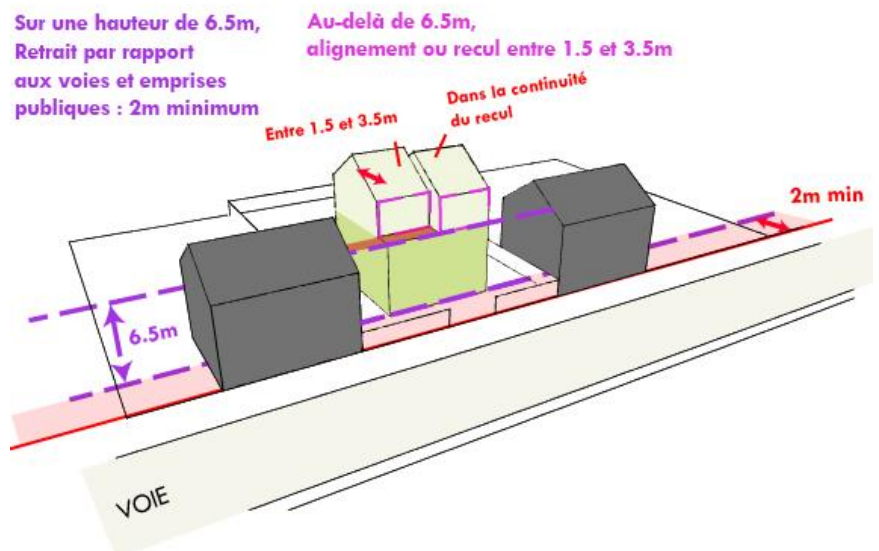


Règle générale au sein du secteur

UVB2 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur
- en retrait d'au moins 2 mètres. En cas de retrait l'alignement devra être assuré par une clôture.



Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un recul unique entre 1,5 et 3,5m (les bâtiments en « escaliers » sont interdits).

Les débords de toit et balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1m sans pouvoir dépasser le droit du trottoir et s'ils sont à une hauteur supérieure 4,3m au-dessus du trottoir.

Règle générale au sein du secteur UVB3 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur

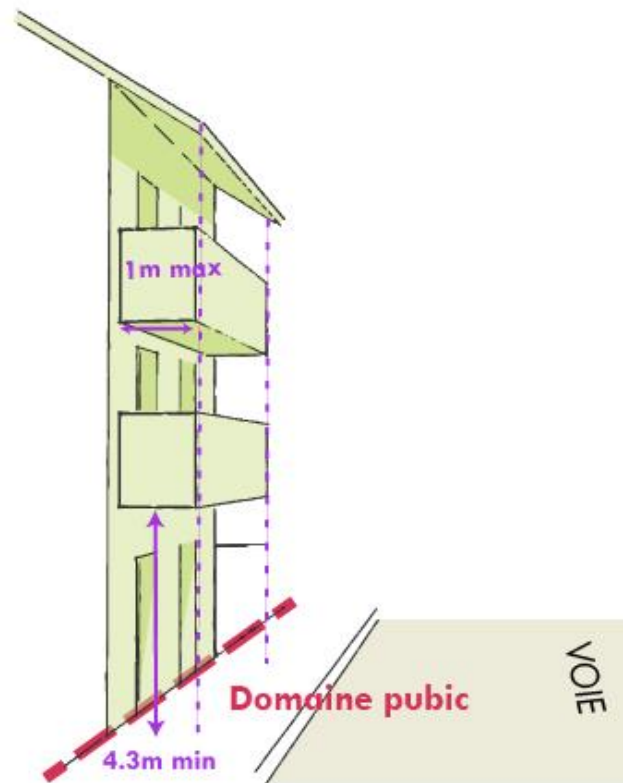
Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs.

Les débords de toit et balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1m sans pouvoir dépasser le droit du trottoir et s'ils sont à une hauteur supérieure 4,3m au-dessus du trottoir.

Règles particulières à tous les secteurs :

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

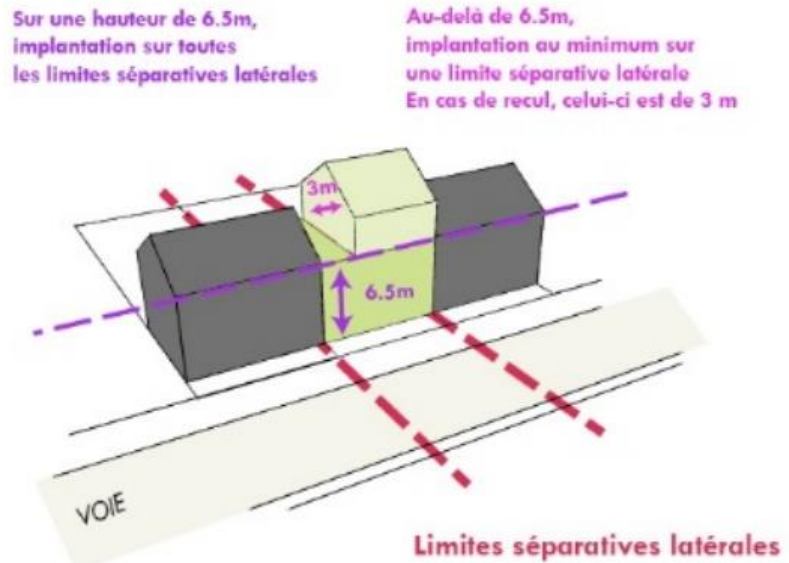


2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs UVB1 et UVB2 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées sur toutes les limites séparatives latérales.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale. En cas de recul ce dernier est égal à 3 mètres.



Secteur en UVB3 :

L'implantation doit se faire sur au moins une limite séparative.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300m² : 90% d'emprise au sol maximum

Dans le cas d'une unité foncière supérieure à 300m² : 80% d'emprise au sol maximum

5/ Hauteur

Dans une bande de 15m tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15m tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

Secteur UVB1 :

La hauteur à l'égout du toit est de 23m maximum.

Secteur UVB2 :

La règle de hauteur de l'égout du toit est fonction de la largeur des voies et ne peut excéder :

- 11,5 mètres dans les rues d'une largeur de moins de 7 mètres ;

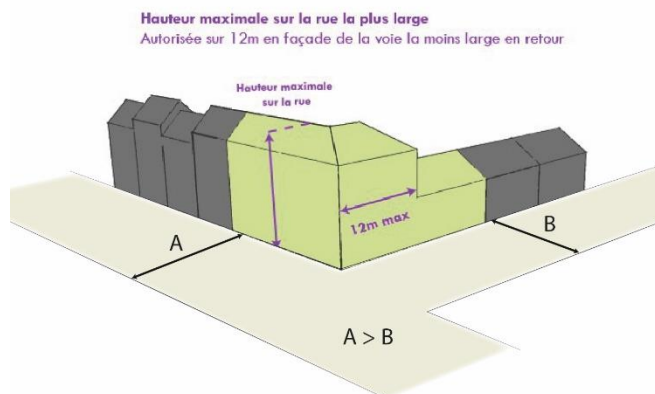
- 15,5 mètres dans les rues d'une largeur de plus de 7 mètres (inclusive).

Secteur UVB3 :

La règle de hauteur de l'égout du toit doit être comprise entre 14,5m minimum et 23m maximum.

Au sein de l'ensemble des secteurs :

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux rues, la hauteur des façades ne peut excéder celle autorisée sur la rue la plus large des deux que sur une longueur de 12 mètres en façade de la voie la moins large en retour.



ARTICLE UVB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

3.2 Façades

Les façades d'angle sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Le traitement des façades à l'angle des rues doit être homogène.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, les percements existants devront être maintenus dans leur disposition d'origine.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

A l'exception de l'architecture moderniste, les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent traduire par leur forme la légèreté et la transparence. Ils doivent être constitués de matériaux de section fine et ajourée. En aucun cas ils ne peuvent constituer des espaces fermés.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Balcons et loggias

La fermeture des balcons et loggias par des cloisons vitrés ou occultantes est interdite.

Tous les éléments décoratifs doivent être installés à l'intérieur du volume du balcon ou de la véranda. En aucun cas, ils ne peuvent être suspendus au garde-corps au-dessus de la voirie, ou empiéter sur l'espace extérieur d'une autre habitation.

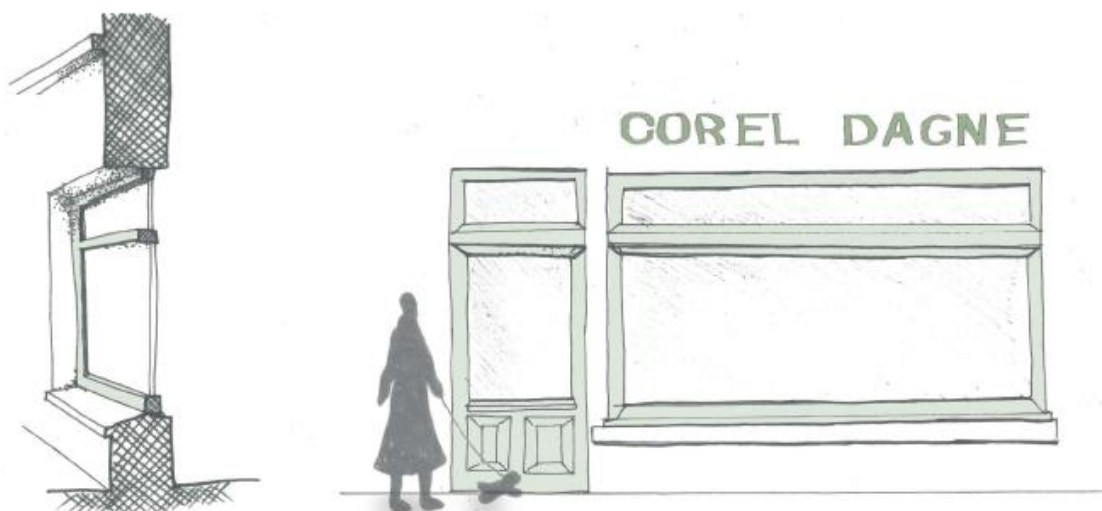
Les ferronneries ne doivent pas être occultées par des brises vues et ne peuvent être supprimées.

Enseignes en façades

Les devantures des commerces devront être intégrer à la composition générale du bâtiment (respect du rythme de percement, accroche au sol, cohérence avec les étages, rythme architectural de chaque bâtiment...). Deux types de toitures sont autorisées :

- Devantures en applique : coffrage menuisé en saillie par rapport aux nus de la façade
- Vitrine en feuillure : Position dans l'épaisseur des murs de la façade (retrait de 20 à 25cm).

Les enseignes ne dépasseront pas des étages et des gardes corps. Les balcons supérieurs ne doivent pas être masqués par des enseignes.



Vitrine en feuillure – Source AREP



Devanture en applique – Source AREP

Compteurs et réseaux en façade

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, TELECOM, eau, câble TV, etc.) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein ou perforé, peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade. Une attention particulière sera apportée au choix de l'emplacement des coffrets (éviter les trumeaux par exemple). Chaque fois que ces coffrets pourront être situés sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre. La localisation sera la plus discrète et la moins impactante devra être choisie. Les câbles apparents le long des façades principales devront être peints dans la même teinte que celle de la façade. Leur cheminement devra suivre la modénature de l'immeuble et les descentes d'EP.

Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture. Une attention particulière sera apportée au choix de l'emplacement de ces dispositifs (éviter les trumeaux par exemple).

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

Ventilation, climatisation, antennes et paraboles

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades visibles de l'espace public. Dans le cas d'immeuble composé de plusieurs appartements, une antenne ou une parabole unique sera installée selon les possibilités techniques. Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine. Les climatiseurs pourront être encastrés dans l'allège des baies. Ils pourront également être posés sur un balcon, seulement devant les parties pleines de la façade. Dans tous les cas, ils seront dissimulés par un habillage constitué d'une tôle perforée ou seront peints en harmonie avec la façade.

3.3 Toitures**Toiture à pente :****Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² sera privilégiée.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les derniers niveaux de la construction peuvent également être semi ouvert afin de créer des espaces de vie en extérieur au sein d'un secteur dense.

En cas d'implantation de serres en toiture, ces dernières auront une hauteur maximale de 2,5m et devront être implanté en recul d'au moins 2 m du nu de la façade.

4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit assurer la continuité de façade d'une limite latérale du terrain à l'autre. Elle doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

A l'angle de deux routes deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édifices techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UVB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, au moins équivalent à 20% de la superficie de l'unité foncière, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges pour quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UCQ

PREAMBULE

La zone UCQ concerne les secteurs de centralité de quartier identifiés au SCoT mais qui sont aujourd'hui peu lisibles et qu'il convient de finaliser (Etang Z'Abriocot), restructurer (Bellevue, Redoute, et Morne Calebasse). Cette zone comprend deux sous-secteurs : UCQ1 pour les centralités relais du centre-ville et UCQ2 pour les centralités de quartiers aux densités plus faibles.

Une partie de la zone UCQ est couverte par une OAP identifiée au plan de zonage, qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UCQ1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			<i>dans une limite de 300m² de surface de plancher et non nuisante pour la destination d'habitation</i>
	Entrepôt			<i>dans une limite de 150 m² pour les entrepôts intégrés à un commerce, sous réserve qu'il fasse l'objet d'un traitement architectural en accord avec le caractère urbain de la zone et qu'il n'entraîne aucune nuisance ou incommodité susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage</i>
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			<i>de générer des flux soutenables au sein de la centralité.</i>

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UCQ2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UCQ3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 20 logements doivent garantir une part minimum de 30% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 20 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 30% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de plus de 6 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logement (LLTS, LLS, PLS, PSLA).

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant une surface de plancher dédiée à la destination d'habitation en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UCQ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale :

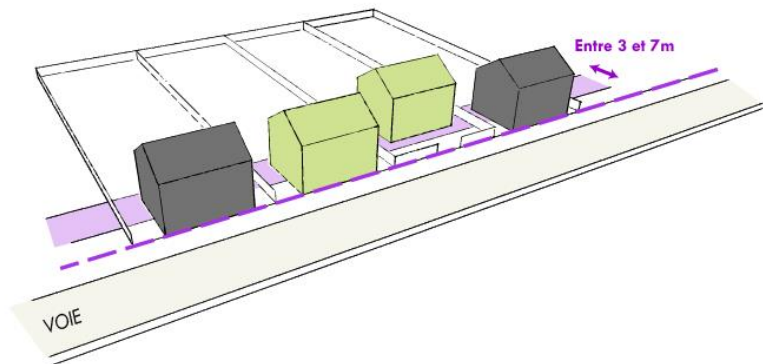
Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement actuel ou futur ;
- dans un recul compris entre 3 et 7 mètres. En cas de retrait l'alignement devra être assuré par une clôture.

Implantations à l'alignement ou dans un recul compris entre 3 et 7m.
En cas de retrait, l'alignement est assuré par une clôture.



Règles particulières :

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de respecter le même recul que la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions et installations nécessaires pour le fonctionnement du port de plaisance, le recul est de 5m minimum.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

En UCQ1, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une hauteur maximale de 10 mètres. Au-delà des 10 mètres de hauteur, les constructions doivent être implantées en recul, ce dernier est égal à 3 mètres minimum. En cas d'implantation en mitoyenneté d'un bâtiment implanté en limite et d'une hauteur supérieure à 10m, il est autorisé de dépasser la hauteur de 10m en limite sans dépasser la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.
-
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier ($\text{recul } L = \text{Het}/3$). En cas de retrait, ce dernier est de 3,5 mètres minimum.

En UCQ2, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier ($\text{recul } L = \text{Het}/2$). En cas de retrait, ce dernier est de 3,5 mètres minimum.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Au sein du secteur UCQ1, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du secteur UCQ2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

Au sein du secteur UCQ1, la hauteur à l'égout du toit est de 22 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 25 mètres.

Pour les espaces de port de plaisance, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7m maximum.

Au sein du secteur UCQ2, la hauteur à l'égout du toit est de 13 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 15 mètres.

ARTICLE UCQ5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement

relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de longueur supérieure à 16m, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes soit avoir un traitement de façade différencié (cf. paragraphe suivant).

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

A l'exception de l'architecture moderniste, les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent traduire par leur forme la légèreté et la transparence. Ils doivent être constitués de matériaux de section fine et ajourée. En aucun cas ils ne peuvent constituer des espaces fermés.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Compteurs et réseaux en façade

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, TELECOM, eau, câble TV, etc.) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein ou perforé, peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade. Une attention particulière sera apportée au choix de l'emplacement des coffrets (éviter les trumeaux par exemple). Chaque fois que ces coffrets pourront être situés sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre. La localisation sera la plus discrète et la moins impactante devra être choisie. Les câbles apparents le long des façades principales devront être peints dans la même teinte que celle de la façade. Leur cheminement devra suivre la modénature de l'immeuble et les descentes d'EP.

Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture. Une attention particulière sera apportée au choix de l'emplacement de ces dispositifs (éviter les trumeaux par exemple).

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

Ventilation, climatisation, antennes et paraboles

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades visibles de l'espace public. Dans le cas d'immeuble composé de plusieurs appartements, une antenne ou une parabole unique sera installée selon les possibilités techniques. Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine. Les climatiseurs pourront être encastrés dans l'allège des baies. Ils pourront également être posés sur un balcon, seulement devant les parties pleines de la façade. Dans tous les cas, ils seront dissimulés par un habillage constitué d'une tôle perforée ou seront peints en harmonie avec la façade.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

Les toitures à deux pans devront être privilégiées. Le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est privilégiée.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

En cas d'implantation de serres en toiture, ces dernières auront une hauteur maximale de 2,5m et devront être implanté en recul d'au moins 2 m du nu de la façade.

4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit assurer la continuité de façade d'une limite latérale du terrain à l'autre. Elle doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

6/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UCQ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 2m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert à usage collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, sous forme d'espace qualitatif au moins équivalent à 20% de la superficie de l'unité foncière, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges par regroupement de quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UG

PREAMBULE

La zone UG : Il s'agit d'une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. Cette zone est découpée en secteurs et sous-secteurs en fonction de la morphologie urbaine et des capacités de mutation souhaitées par la commune. La zone UG comprend 3 secteurs :

- **UGd** : composé majoritairement d'habitat collectif, il correspond aux secteurs de la ville relativement denses, mais qui ne reprennent ni les formes, ni les fonctionnements des secteurs d'habitat de grands ensembles.
- **UGm** : regroupant des tissus urbains composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petits collectifs situés en dehors des espaces de centre-bourg. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGm1 et UGm2 en fonction des densités (emprise au sol et hauteurs différent).
- **UGf** : regroupant des tissus urbains peu denses, composés majoritairement d'habitat individuel en R ou R+1, avec un espace de jardin. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGf1 et UGf2 en fonction de la taille des parcelles afin de limiter la densification notamment au sein des secteurs d'habitat isolés.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UG1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			En UGd et UGm1 dans une limite de 250m ² de sdp En UGm2, UGf1 et UGf2 dans une limite de 150m ² de sdp
	Restauration			dans une limite de 150m ² de sdp
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 150m ² de sdp

	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à l'exception de ce qui est autorisé sous conditions		<i>Autorisé dans une limite de 250m² de sdp au sein de la RHi (secteur UGm2) de la trompeuse pour la réorganisation des activités de garagistes</i>
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**1/ Mixité sociale****Secteurs UGd et UGm :**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 20 logements doivent garantir une part minimum de 25% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 20 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 25% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de plus de 6 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logement (LLTS, LLS, PLS, PSLA).

Secteur UGf :

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;

- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Secteur UGd :

Les constructions doivent être implantées en recul de 4m minimum depuis l'alignement actuel ou futur.

Les balcons et les débords de toit sont autorisés dans les bandes de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de respecter le même recul que la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux poubelles.

Secteur Ugm et Ugf :

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum depuis l'alignement actuel ou futur.

Les balcons et les débords de toit sont autorisés dans les bandes de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de respecter le même recul que la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux poubelles.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UGd :

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

Les balcons et les débords de toit sont autorisés dans les bandes de retrait. Le droit du balcon ne peut être à une distance inférieure 3 mètres de la limite séparative.

Secteur UGm :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 mètres),
 - que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 mètres en limite ;
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux ($L=H_{et}/2$) de la construction à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

Les balcons et les débords de toit sont autorisés dans les bandes de retrait. Le droit du balcon ne peut être à une distance inférieure 3 mètres de la limite séparative.

Secteur UGf :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 3 mètres en limite.
- soit en retrait à une distance au minimum de 3 mètres.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale (L), égale à la différence de hauteur de niveau (H) entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas France de l'implantation :

- des annexes ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ Emprise au sol

Secteur UGd :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UGm :

Au sein du sous-secteur UGm1, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UGm2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UGf :

Au sein du sous-secteur UGf1, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UGf2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

Secteur UGd :

La hauteur à l'égout du toit est de 22 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 25 mètres.

Secteur UGm :

Au sein du sous-secteur UGm1, la hauteur à l'égout du toit est de 12 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 15 mètres.

Au sein du sous-secteur UGm2, la hauteur à l'égout du toit est de 9 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 11 mètres.

Secteur UGf :

La hauteur à l'égout du toit est de 7 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 9 mètres.

ARTICLE UG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement

relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de longueur supérieure à 16m, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes soit avoir un traitement de façade différencié (cf. paragraphe suivant).

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades. Le faitage principal doit être parallèle à la voie.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² sera privilégiée.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

En cas d'implantation de serres en toiture, ces dernières auront une hauteur maximale de 2,5m et devront être implanté en recul d'au moins 2 m du nu de la façade.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édifices techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type-jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert et ludique à usage collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, sous forme d'espace qualitatif au moins équivalent à 25% de la superficie des emprises du projet, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges pour quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UAC

PREAMBULE

La zone UAC : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat auto-construit, tissu d'habitat ancien et très dense qui caractérise un certain nombre de quartiers de Fort-de-France (Trénelle, Volga Plage, Texaco...). L'objectif de ce secteur est de permettre une mutation de l'habitat tout en limitant la densification.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UAC1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			dans une limite de 150m ² de sdp
	Restauration			dans une limite de 150m ² de sdp
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 150m ² de sdp
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			<i>dans une limite de 150m² de surface de plancher et non nuisante pour la destination d'habitation</i>
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UAC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UAC3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UAC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Pour les autres voies : non réglementé, sauf en cas d'inscription graphique.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

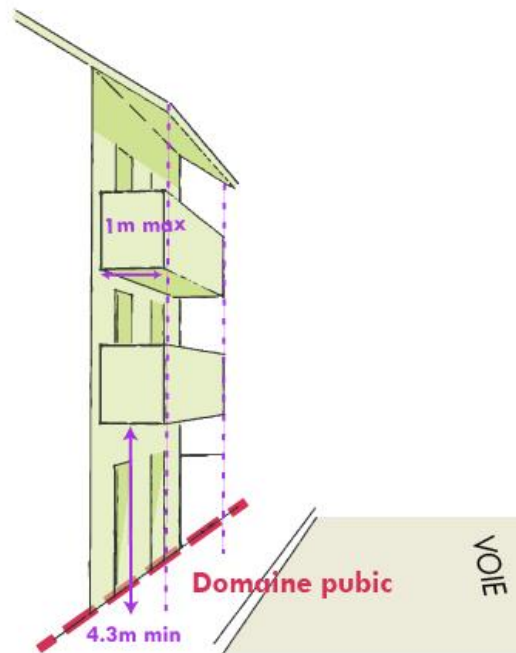
4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions de 3 logements ou plus.

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions de 2 logements ou moins.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.



Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

La hauteur à l'égout du toit est de 6,5 mètres maximum

ARTICLE UAC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de longueur supérieure à 16m, le bâtiment soit être fractionné en plusieurs volumes soit avoir un traitement de façade différencié (cf. paragraphe suivant).

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures**Toiture à pente : Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² sera privilégiée.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

En cas d'implantation de serres en toiture, ces dernières auront une hauteur maximale de 2,5m et devront être implanté en recul d'au moins 2 m du nu de la façade.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture donnant sur l'emprise publique doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,6 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édifices techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UAC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (d' type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 2m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, au moins équivalent à 20% de la superficie de l'unité foncière, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges pour quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE

La zone UC : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat collectif de grands ensembles, qui concernent notamment les quartiers de Floréal Godissart, Dillon... L'objectif de ce secteur est d'accompagner l'évolution des formes urbaines de grand ensemble, tout en permettant les projets de renouvellement urbain et la maîtrise de la densification.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			dans une limite de 500m ² de sdp
	Restauration			dans une limite de 500m ² de sdp
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 500m ² de sdp
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			dans une limite de 200m ² de sdp et non nuisante pour la destination d'habitation
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicule de caravanning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UC3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Toute opération de construction neuve (hors réhabilitation) de plus de 50 logements ne pourra comprendre un coefficient de mixité sociale (logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires) de plus de 20%.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Pour les autres voies : les constructions doivent être implantées dans un recul compris entre 5 et 10 mètres depuis l'alignement actuel ou futur.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de respecter le même recul que la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux poubelles.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 9m en limite ;
- Soit en retrait à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction ($L > H/2$).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est de 50% maximum.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

La hauteur à l'égout du toit est de 21 mètres maximum.

ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas longueur supérieure à 16m, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

Non réglementé

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture donnant sur l'emprise publique doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,6 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
------------------------------------	--

Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert à usage collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, sous forme d'espace qualitatif au moins équivalent à 30% de la superficie des emprises du projet, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges par regroupement de quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UAS

PREAMBULE

La zone UAS : Il s'agit des secteurs caractérisés par des axes très routiers aujourd'hui peu structurés et majoritairement tournés vers les flux voitures (l'avenue Bishop et rive droite de la rivière Madame, ...). L'objectif de cette zone est de structurer ces axes qui marquent les entrées de la ville de Fort-de-France en vrais boulevards urbains.

La zone UAS comprend deux sous-secteurs dans lesquels on retrouve notamment des différences de hauteur.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UAS1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Au sein des zones UAS1 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Au sein des zones UAS2 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			dans une limite de 400m ² de SDP.
	Restauration			dans une limite de 200m ² de SDP
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 200m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

	Centre de congrès et d'exposition		
--	-----------------------------------	--	--

Sont également autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des activités interdites, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UAS2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UAS3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

En UAS1 :

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 20 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 25% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de plus de 6 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logement (LLTS, LLS, PLS, PSLA).

En UAS 2 : Non réglementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UAS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Pour les autres voies :

En UAS1 : les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres vis-à-vis de l'alignement et doivent être parallèles à la voie. Les reculs devront être paysagers et plantés assurant une densité végétale importante.

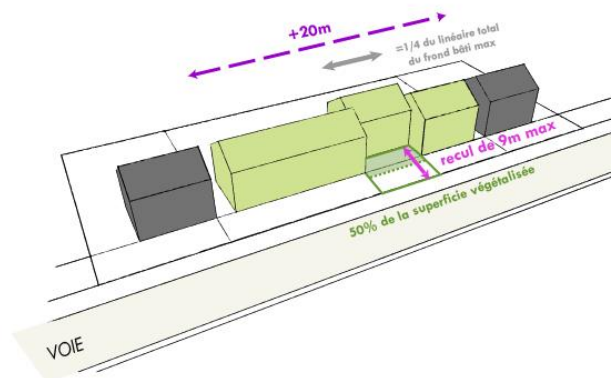
Néanmoins, si les linéaires de construction excèdent 20 mètres, des reculs partiels supérieurs à 4m sont possibles, s'ils concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 10 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 25% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur superficie.

Les reculs par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un aménagement paysager renforcé ne pouvant se limiter à un traitement enherbé de la bande de recul et de quelques plantations d'arbres.

Le stationnement est interdit dans la bande de recul.

Si des linéaires de construction excèdent 20m, des reculs partiels supérieurs à 4m sont possibles :



En UAS 2 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur
- en retrait d'au moins 2 mètres. En cas de retrait l'alignement devra être assuré par une clôture.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un recul unique entre 1,5 et 3,5m (les bâtiments en « escaliers » sont interdits).

Les débords de toit et balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1m sans pouvoir dépasser le droit du trottoir.

-

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de recul, ce dernier est de 3m minimum.

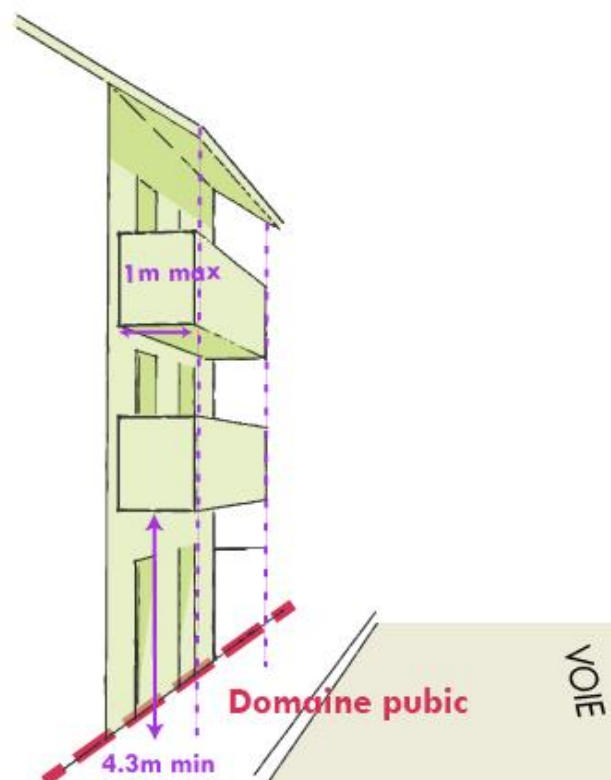
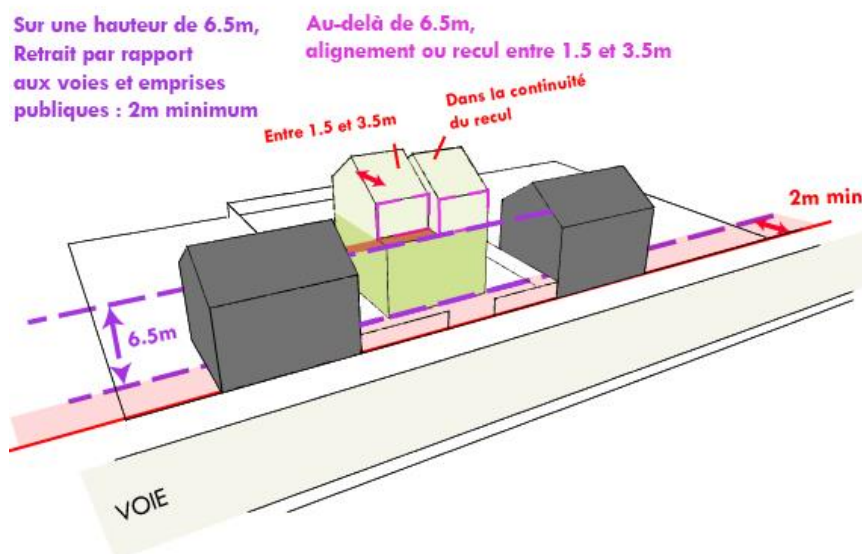
Une implantation différente peut être admise en cas d'impossibilité technique dû à la configuration de la parcelle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

Dans le secteur UAS1 :

La hauteur à l'égout du toit est comprise entre 9 mètres minimum et 18 mètres maximum.

Dans le secteur UAS2 :

La hauteur à l'égout du toit est comprise entre 6 mètres minimum et 15 mètres maximum.

ARTICLE UAS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de longueur supérieure à 16m, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes soit avoir un traitement de façade différencié (cf. paragraphe suivant).

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16 mètres sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

A l'exception de l'architecture moderniste, les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent traduire par leur forme la légèreté et la transparence. Ils doivent être constitués de matériaux de section fine et ajourée. En aucun cas ils ne peuvent constituer des espaces fermés.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans.

Le faîtage doit être parallèle à la voie.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² sera privilégiée.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

En cas d'implantation de serres en toiture, ces dernières auront une hauteur maximale de 2,5m et devront être implanté en recul d'au moins 2 m du nu de la façade.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture donnant sur une emprise publique doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UAS6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%
Entre 70 et 80%	10%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert à usage collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, sous forme d'espace qualitatif au moins équivalent à 20% de la superficie de l'unité foncière, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges par regroupement de quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UM

PREAMBULE

La zone UM : Il s'agit des secteurs qui comprennent les terrains militaires du Fort Saint-Louis, Desaix, Pointe des Nègres, etc...

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UM1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UM2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE UM3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UM4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum depuis l'alignement actuel ou futur.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de respecter le même recul que la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux poubelles.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur totale est de 13 mètres maximum.

ARTICLE UM5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE UM6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UP

PREAMBULE

La zone UP : Il s'agit des secteurs caractérisés par des terrains affectés aux installations portuaires, de plaisance et aux activités qui leur sont liées. L'objectif est de conserver les fonctionnalités du port, tout en l'ouvrant sur le centre-ville de Fort-de-France et en créant une porte d'entrée touristique sur la ville.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UP1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			A raison d'un terrain et d'une surface maximale de 100m ² de SDP dans la mesure où la construction est destinée au logement des personnes dont la présence est permanente et nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UP2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE UP3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum par rapport aux limites de la zone UP.

Pour les autres limites : non réglementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE UP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE UP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UL

PREAMBULE

La zone UL : Il s'agit des zones de littoral à réaménager, pour une valorisation touristique et de loisirs, en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UL1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Dans une limite de 150m ² de SDP
	Restauration			Dans une limite de 250m ² de SDP.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			Entrepôts de moins de 250m ² de SDP s'ils sont liés à une activité de pêche ou de nautisme
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UL2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;

Sont autorisées sous condition : l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UL3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions applicables à la zone UL

Non règlementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur totale est de 8 mètres maximum.

ARTICLE UL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

3.2 Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m² sera privilégiée.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,50 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE UL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'espace de pleine terre est d'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière.

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges par regroupement de quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone UE

PREAMBULE

La zone UE : il s'agit des zones à vocation d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts).

La zone UE comprend deux sous-secteurs en fonction des types d'activités économiques :

La zone UEm : Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités mixtes.

La zone UEa : Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités artisanales, dans laquelle toutes les activités économiques ne sont pas autorisées.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Au sein de la zone UEm :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			D'une surface maximale de 1000m ² de SDP.
	Restauration			D'une surface minimale de 400m ² de SDP s'ils répondent au strict besoin des entreprises ou salariés de la zone.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			D'une superficie inférieure à 1000m ² de SDP
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Au sein de la zone UEa :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination liée au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UE3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;

Pour les autres voies : non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter soit :

- En limite ;
- Soit en retrait. En cas de retrait ce dernier devra être de 3,5 mètre minimum.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) doit être comprise entre 20% minimum et 50% maximum de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur totale est de 16 mètres maximum.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que parpaings, briques creuses est interdit.

Les postes EDF, devront recevoir un traitement soigné dans la mesure des possibilités techniques d'un tel ouvrage.

En zone UEm, le traitement des façades de plus de 16 mètres sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures (à pente ou terrasse) est obligatoire.

Toute toiture d'une surface supérieure à 500 m² devra être dotée d'un système de récupération des eaux pluviales.

Toiture à pente :**Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans. Le faîtage doit être parallèle à la voie.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Sur la base d'une justification spécifique de sécurité il peut être admis la réalisation d'une clôture d'une hauteur de de 3,50m maximum. Dans ce cas, le grillage simple est interdit ; le traitement de la clôture doit faire l'objet d'un traitement qualitatif élevé

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures (à pente ou terrasse) est obligatoire. A minima 30% des surfaces de toitures doivent être couvertes par des panneaux solaires.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges pour quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone USR

PREAMBULE

La zone USR : Il s'agit de l'écoquartier Bon Air qui fait l'objet d'une OAP valant règlement. De fait la zone USR ne comprend pas de règlement.

La zone USR est totalement couverte par une OAP valant règlement.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose.

Dispositions applicables à la zone 1AU

PREAMBULE

La zone 1AU : Il s'agit de secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine. Les zones correspondantes sont situées en accroche du tissu constitué et doivent s'intégrer harmonieusement aux trames viaire et urbaine existantes

Les zones 1AU sont également couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement. Elles sont urbanisables dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, certaines pouvant être phasées.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			dans une limite de 400m ² de sdp
	Restauration			dans une limite de 400m ² de sdp
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 400m ² de sdp
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- Les annexes, à condition d'être situées en second rideau et d'une superficie maximale de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

5/ Hauteur

Dans une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir ou à défaut de la chaussée situé à sa verticale.

Au-delà d'une bande de 15 mètres tracée parallèlement à l'alignement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

Non réglementé

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

3.1 Volumes

En cas de longueur supérieure à 16m, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes soit avoir un traitement de façade différencié (cf. paragraphe suivant).

3.2 Façades

Les façades sont traitées de manière homogène de part et d'autre de l'angle.

Le traitement des façades de plus de 16m sur rue doit être différencié par l'un au moins des moyens suivants :

- variation de hauteur,
- reculs différents sur l'alignement,
- changement d'orientation,
- variation de couleurs ou de matériaux.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants sont interdits.

Les constructions doivent respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures est de 15% minimum et de 45% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les toits en pente, le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

La clôture doit être établie sur la base d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avec éventuellement au-dessus dispositif de clôture à claire voie amenant la hauteur finale de la clôture à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

Les clôtures en grillage simple sont interdites.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'un mur de soutènement inférieur à 1,2 mètre (exclu) : un muret portant la hauteur en mur plein (mur de soutènement + muret) d'au maximum 1,2 mètre (exclu) est autorisé avec au-dessus un dispositif de clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et devant jouer le rôle de garde-corps.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1,2 (inclus) et 3,5 mètres (exclu), la clôture doit uniquement être composée d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les murs de soutènement de plus de 3,5 mètres (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d'habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édifices techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol à vocation commerciale, industrielle, artisanale ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² doivent intégrer soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'emprise au sol effective et définitive du projet, sont exigés les coefficients d'espace de pleine terre minimum suivants :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Ce coefficient constitue un minimum. La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément) ou en aire de jeux. Ce sera également privilégié aux espaces libres sur dalles, accessibles ou non.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m. Les autres espaces libres non affectés doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² pour les projets de 10 logements ou moins et d'un arbre pour 50m² pour les projets de plus de 10 logements.

Toute nouvelle opération de logements collectifs, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace vert à usage collectif aménagé de manière à offrir une fonction sociale, sous forme d'espace qualitatif au moins équivalent à 25% de la superficie des emprises du projet, et proportionné à l'importance du projet.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges par regroupement de trois places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 50m².

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU dans les 6 ans après l'approbation du PLU. L'ouverture de la zone sera conditionnée à la mise en place d'un projet préservant/restaurant les qualités environnementales et paysagères du site.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les clôtures et les accès.

ARTICLE 2AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non règlementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Non règlementé.

5/ Hauteur

Non règlementé.

ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet devra présenter un niveau de qualité environnemental élevé.

Clôtures :

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20m sont interdits.

Les murs de soutènement de plus de 3,5m (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A L'ANGLE DE DEUX VOIES DU DOMAINE ROUTIER TERRITORIAL, LES CLOTURES DEVRONT RESPECTER UN PAN COUPE DE 5 METRES DE PART ET D'AUTRE DES VOIES.ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible dans les espaces libres de construction, ou remplacées en cas de maladies in situ par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges, au-delà du recul de 1m.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE

La zone A est une zone à vocation agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. Elle intègre donc les terres exploitées ainsi que les bâtiments d'exploitation.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			Nécessaire à l'activité agricole
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			

	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 200m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite de 20% de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et limité à une extension par bâtiment ;
- Les constructions à destination d'habitation lorsqu'une présence permanente est nécessaire à l'activité, dans la limite d'un logement par exploitation et de 120 m² de surface plancher. Elles doivent être implantées à moins de 30m d'un bâtiment agricole, sauf en cas de servitude d'éloignement plus importante.
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes limitée à 40m² d'emprise au sol. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions). Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement.

ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE A3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10m.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction. Ce recul ne pourra pas être inférieur à 4m.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

4/ Emprise au sol

Non règlementé

5/ Hauteur

La hauteur de l'égout du toit ne peut excéder 6m pour les constructions à destination de logement et leurs annexes.

La hauteur de l'égout du toit ne peut excéder 10m pour les autres constructions à vocation agricole.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

3.2 Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

Pente :

La pente des toitures est de 30% minimum et de 100% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée, bacs aciers à petites ondes sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est privilégiée.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

4/ Clôtures

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20m sont interdits.

Les murs de soutènement de plus de 3,5m (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Toutes les constructions doivent prévoir une double aération.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée.

Les espaces libres de toute construction (hors espaces de production) sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément).

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison d'un arbre au moins de hautes tiges pour quatre places. La perméabilité des aires de stationnement doit être recherchée.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone Ns

PREAMBULE

La zone Naturelle Stricte (Ns) correspond à des espaces naturels à protéger pour la qualité des sites, des paysages ou encore l'intérêt écologique des milieux naturels. Elle concerne des espaces particulièrement sensibles ou fragiles nécessitant une protection forte au regard de l'aménagement.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE NS1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Assurant la gestion des milieux naturels
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			

	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également autorisés :

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, cyclables et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, et les postes d'observation de la faune ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces 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.
- L'amélioration, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants à usage de logement dans une limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE NS2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;

ARTICLE NS3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE NS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Sans objet

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Sans objet

4/ Emprise au sol

Sans objet

5/ Hauteur

La hauteur de l'égout du toit ne peut excéder 6m pour les constructions à destination de logement.

ARTICLE NS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les mouvements de terre liés à l'entretien et la valorisation écologique et pédagogique du site sont également autorisés. Tout autre mouvement de terre est interdit.

3/ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

3.2 Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions doivent être traités avec le même soin.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

Pente :

La pente des toitures est de 30% minimum et de 100% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est privilégiée.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

4/ Clôtures

Les clôtures sont interdites.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Toutes les constructions doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

ARTICLE NS6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est exigée.

Les espaces libres de toute construction sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE

La zone N est une zone de protection et de valorisation des espaces naturels qui vise à conserver les richesses environnementales des lieux, tout en prenant en compte les activités qui peuvent s’y exercer.

La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s’impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

	Centre de congrès et d'exposition			
--	-----------------------------------	--	--	--

Sont également autorisés :

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, et les postes d'observation de la faune ;
 - Les aires de stationnement indispensables à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;
 - Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'amélioration, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants à usage de logement dans une limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes limitée à 40m² d'emprise au sol. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions). Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement.

ARTICLE N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE N3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- 15m de l'axe de la RD41 (rocade)
- 10m par rapport à l'axe des RN et des voies classées d'intérêt communautaire,
- 8m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Le long du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite du DPM naturel (limite entre l'ancien DPM et les 50 pas géométriques).

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non règlementé

5/ Hauteur

La hauteur de l'égout du toit ne peut excéder 6m.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

3.2 Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

Pente :

La pente des toitures est de 30% minimum et de 100% maximum.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes, bacs aciers sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est privilégiée.

3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

4/ Clôtures

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20m sont interdits.

Les murs de soutènement de plus de 3,5m (inclus) sont interdits.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

A l'angle de deux voies du domaine routier territorial, les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de part et d'autre des voies.

5/Performance énergétique

Les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle.

Toutes les ouvertures orientées à l'ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...).

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Toutes les constructions doivent prévoir une double aération.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eaux solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les édicules techniques liés à l'exploitation d'énergies renouvelables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs du bâtiment.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est exigée.

Les espaces libres de toute construction (hors espaces de production) sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément).

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison de 2 arbres au moins de hautes tiges par place.

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison de 4 arbres pour 100m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives.