

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

1. La zone UA remplit l'essentiel des **fonctions de centralité** de l'agglomération et comprend l'ensemble des principaux services et équipements publics (administration, enseignement, animation culturelle).

Elle a une **fonction d'habitat** représentée par une urbanisation de forme individuelle et ordonnancée (alignement, trame d'îlots homogènes) qui appelle des actions de requalification et de restructuration, et à laquelle sont associées des formes bâties intermédiaires ou collectives respectueuses de l'échelle des lieux.

2. La zone UA comporte des secteurs qui se distinguent, notamment, par la hauteur des constructions :

- **SECTEUR UAA** regroupant les îlots gravitant autour de la place centrale et de l'église. La hauteur des constructions est fixée à R+2.
- **SECTEUR UAB** mettant en œuvre les options d'ouverture du centre sur la mer, de développement de la façade littorale et les objectifs de renforcement des fonctions de centralité (équipements, habitat).

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, bureau ou de service,
 - d'activités artisanales,
 - hôtelier,
 - d'animation et de loisirs ;
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
3. Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités ;
4. Les installations et travaux divers.

§3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, sous réserve que leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m².
2. Les installations classées dès lors que niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

ARTICLE UA2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article **UA 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3– ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

§2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères , à l'importance et à la destination des constructions.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules utilitaires de faire demi-tour.

ARTICLE UA4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

Il en va de même pour les lotissements à usage d'habitation.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à réduire les débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

§2. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE UA5—CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA6— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. Dispositions générales : Zone UA

1. Les constructions ayant une façade sur rue doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la limite qui en tient lieu.

2. Les balcons auvents et saillis peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50 mètre de la limite de la chaussée.
3. Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages et installations à caractère technique peuvent s'implanter à l'aplomb ou en retrait de cette marge de recul.

§2. Dispositions particulières : Secteur UAb

1. Les constructions ayant une façade sur rue peuvent s'implanter sur la limite d'emprise de la voie ou en retrait de cette limite.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer.

ARTICLE UA7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Implantation des constructions

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessous.
2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois (3) mètres.

La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes dès lors que cette adaptation est justifiée par les conditions prévues à l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

§2. Profondeur des constructions

1. Quel que soit le mode d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, la profondeur des constructions, comptée à partir de l'alignement ou de la ligne de retrait de l'alignement, ne peut excéder 16 mètres.
2. Toutefois, les rez-de-chaussée de bâtiments affectés à un usage de commerce, de bureau ou de service, et les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter sur la totalité des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, lorsque l'une des constructions a un usage autre que l'habitation, cette distance est au moins égale à 3 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UA9– EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA10– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**§1. Définition de la hauteur**

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs**1. ZONE UA**

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

2. Secteur UAA

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

3. Secteur UAB

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3. et ne peut excéder 13 mètres.

Pour les terrains présentant une déclivité supérieure ou égale à 20%, un niveau d'adaptation à la pente peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur du niveau aménagé entre le point bas de la construction et la sous-face du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 3 mètres.

ARTICLE UA11–ASPECT EXTERIEUR**§1. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§2. Dispositions particulières**1. Façades**

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles

2. Toitures

2.1. ZONE UA – SECTEUR UAA

Les toitures doivent être apparentes et présenter deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. Lorsqu'elles sont prévues, la pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°

Toutefois, les toitures des constructions à usage d'équipement collectif, des constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent être conçues avec deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°, en toitures-terrasses ou présenter un profil courbe.

2.2. SECTEUR UAB

Les toitures peuvent être apparentes et présenter deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 10 et 45° ou conçues en toitures-terrasses et présenter un profil courbe.

ARTICLE UA12–STATIONNEMENT

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et au changement d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.
4. Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

§2. Nombre de places nécessaires

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec au minimum 1 place par logement ;
2. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de deux places par établissement ;
3. Une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
4. Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'ateliers artisanaux.

5. Pour les établissements d'enseignement, les dispositions sont les suivantes :

- 1 par classe d'établissement d'enseignement primaire ;
- 2 par classe d'établissement d'enseignement secondaire.

En plus du nombre de places de stationnement indiqué ci-dessus :

- des places de stationnement de courte durée sont prévues à proximité de l'entrée de l'établissement.
- une aire de stationnement doit être aménagée pour les deux roues.

3. Pour les établissements accueillant du public – salle de spectacles, salle de réunions, terrains de sports – le nombre de places de stationnement est fixé à 1 place pour 15 personnes.

§3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables

ARTICLE UA13–ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.
3. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions prévues dans les articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

1. **La zone UB** constitue le secteur urbain de BELCOURT I et de BELCOURT-CAFE dont les fonctions de centralité traduisent à la fois le glissement du centre ancien vers le Sud- Ouest et l'extension du noyau dense de l'agglomération.

Les plans d'aménagement de Café et de lotissement de Belcourt ont prescrit ici un ensemble de dispositions tendant à faire de la zone un « signal » urbain et architectural dans le centre élargi de Baie-Mahault : immeubles à quatre niveaux, volume des bâtiments, agencement de petits collectifs, paysages urbains rendus par les placettes, retraits et percées, les axes urbains forts.

2. **La zone UB** a une vocation dominante **d'équipement**. Elle regroupe l'essentiel des équipements collectifs prévus dans Belcourt I, principalement les établissements scolaires, les équipements à caractère socio- éducatif, de santé et des services.

Elle a une vocation **d'habitat** affirmée, notamment :

- en partie Nord de Belcourt – Café (SECTEUR **UBa**) et en partie Nord – Est de Belcourt I (SECTEUR **UBc**) qui assure la transition avec le centre ancien ;
 - en partie Sud de Belcourt I qui bénéficie d'une densité et d'un épannelage importants (SECTEUR **UBb**) : R +4.
3. **La zone UB** intègre par ailleurs le programme d'habitat social de DESTRELLAN OUEST (SECTEUR **UBb** dit Pépinière) qui achève la structuration de l'agglomération par le renforcement des fonctions et des densités des secteurs proches de l'échangeur (Destrellan Sud ou ancien lycée agricole inscrit en zone I NA).
 4. **La zone UB** présente en conséquence une composition variée grâce aux secteurs dont les particularités résident dans la hauteur des bâtiments, les fonctions de centralité assurant son homogénéité.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§2 - Autorisations

1. Les constructions à usage
 - d'équipement collectif,
 - d'habitation collective ou individuelle,
 - hôtelier,
 - de commerce, bureau ou de service,
 - d'animation et de loisirs,
 - d'activités artisanales ;
2. Les constructions et équipements à caractère social, administratif, socio- éducatif, culturel ;
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
4. Les lotissements à usages d'habitation ;
5. Les installations et travaux divers.

§3 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci- après, si elles respectent les conditions particulières :

1. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;
2. Les entrepôts si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m²

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2 .Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UB 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§2 . Voirie

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, à l'importance et à la destination des constructions.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière que les véhicules utilitaires puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable et électricité

1. Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. Lorsque que l'importance du programme l'exigera, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau seront installés par le constructeur.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, en l'absence de réseau, se fait par un dispositif et dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6– MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter dans les conditions indiquées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN 2 et à 10 mètres de l'axe de toute autre voie existante, modifiée ou à créer.

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

1. Les constructions doivent s'implanter dans les conditions indiquées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I
2. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

Dans le cas contraire, et par rapport à la limite de fond de parcelles, les constructions doivent s'implanter comme suit :

La distance complétée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points . Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. Les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont précisées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I.
2. La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales : Zone UB

1. La hauteur des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

§2. Dispositions particulières : Secteurs UBA- UBB et UBC

1. Dans les secteurs **UBA** et **UBC**, la hauteur maximale des constructions est fixée à trois niveaux, soit R+2. Les combles peuvent être rendus habitables.
2. Dans le secteur **UBB** la hauteur maximale des constructions est fixée à cinq niveaux, soit R+4. Les combles peuvent être rendus habitables

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1 . Dispositions générales

1. Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions relevant du lotissement de Belcourt I sont définies dans le règlement du secteur concerné.

§2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. **Les façades** latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. **Les matériaux** fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. **Les toitures** sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.
4. **Les escaliers** extérieurs sont interdits le long de la façade sur voie.
5. **Les clôtures** ne dépassent pas deux mètres. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie : elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

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

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

2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 25 m² y compris les accès.
4. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions relevant du lotissement de Belcourt I sont définies dans le règlement du secteur concerné.

§2. Nombre de places de stationnement

3. Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
4. Pour les constructions individuelles : une place de stationnement par logement.
5. Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de service, et les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec un minimum de deux places par établissement.
6. Pour les établissements d'enseignement les dispositions sont les suivantes :
 - 1 par classe d'établissement d'enseignement primaire ;
 - 2 par classe d'établissement d'enseignement secondaire.

En plus du nombre de places de stationnement indiqué ci- dessus :

- des places de stationnement de courte durée sont prévues à proximité de l'entrée de l'établissement ;
 - une aire de stationnement doit être aménagée pour les deux roues.
7. Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
 8. Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

§3. Modalités d'application

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1 dans la **zone UB** et dans les **secteurs UBA** et **UBB**.
2. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60 dans la zone UB et dans le secteur **UBc**.
3. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L. 111- 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Toutefois pour les équipements collectifs, un dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé dans la limite du C.O.S. de 1 dans le secteur **UBc**.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U C

Caractère de la zone

1. **La zone UC** constitue un ensemble de secteurs disposés en périphérie du centre urbain de BAIE MAHAULT et dont la composition et la forme du bâti résultent généralement d'opérations de lotissement et de construction.

L'aspect individuel y est prédominant, les constructions présentant une hauteur à rez-de-chaussée ou à deux niveaux avec une structure de toitures rendant possible l'aménagement de combles.

2. **La zone UC** à une vocation principale d'**habitat** et abrite le plus souvent des **programmes de logements sociaux** réalisés dans le cadre de l'aménagement et de l'extension du centre. Elle correspond ainsi à la zone d'habitat individuel de Belcourt I et sa composition en quartiers homogènes donne à chaque secteur une identité propre :

- implantation en recul par rapport aux voies, dispositions en bande ou discontinuité,
- densité et hauteur du bâti,
- aménagement urbain,

La zone UC porte également sur le site de Trioncelle Sud articulé sur l'axe structurant (ancienne RN 2) et la zone d'urbanisation future I NA de Trioncelle Est.

3. **La zone UC** est présente dans le tissu urbain du centre-bourg, dans le Quartier du Stade ou l'ancienne opération de structures d'accueil, et dans le secteur de l'habitation Belcourt ainsi que dans le secteur de Belcourt-Café.

Elle occupe les terrains desservis par l'ancienne R N 2 entre le carrefour de La Croix et la Ravine Digue. Elle porte également sur les terrains de Destrellan (PTT) créant ici un noyau relativement dense qui rompt avec l'allure résidentielle de cette partie de l'agglomération.

L'ossature de la trame UC est complétée par le secteur de Longville qui fait l'objet d'une opération d'ensemble de restructuration de l'habitat et du foncier.

Les caractères particuliers de ces quartiers (structure parcellaire) imposent un classement en secteurs distincts, soit :

- **SECTEUR UCa** : parties Est et Ouest du centre ancien, habitat social Belcourt- Café.
- **SECTEUR UCb** : Trioncelle Ouest (ancienne R N 2), Belcourt- Café Est et Trioncelle Sud-Est.
- **SECTEUR UCc** : habitation Belcourt
- **SECTEUR UCr** : quartier Longville.

4. **La zone UC** : doit participer à l'évolution de l'agglomération. Aussi le règlement introduit des possibilités d'occupation du sol de portée économique et d'équipements de proximité, équipements structurants).

SECTION I

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

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

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, bureau ou de service,
 - d'activités artisanales,
 - d'animation et de loisirs,
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
3. Les lotissements et les programmes groupés de constructions à usage d'habitation ;
4. Les installations et travaux divers.

§ 3. Autorisations sous conditions:

1. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;
2. Les entrepôts si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200m²
3. Les constructions abritant des activités artisanales sous réserve que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement urbain et de pollutions

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

NEANT

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UC 1** ci-dessus.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

§ 2. Voirie

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, à l'importance et à la destination des constructions.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à ce que les véhicules utilitaires puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable et Electricité

1. Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. Lorsque l'importance du programme l'exigera, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau seront installés par le constructeur.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, en l'absence de réseau, se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Zone UC - Secteur UCR

NEANT

§ 2. Secteurs UCA - UCB - UCC

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à :

- 100 m² dans le secteur UCA
- 250 m² dans le secteur UCB
- 500 m² dans le secteur UCC

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1. Dispositions générales :

1. Les constructions doivent s'implanter dans les conditions indiquées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de l'ancienne R N 2, à 8 mètres de l'axe de la route de la Sablière et à 8 mètres de l'axe de toute autre voie existante, modifiée ou à créer.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer et à 5 mètres de la limite du domaine lacustre.

§2. Dispositions particulières :

1. SECTEUR UCA

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure ou égale à 2 mètres pour les parcelles desservies par la rue de Verdun et le C.V. n° 15 de Baie-à-Chat.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement par rapport aux autres voies du secteur.

Dans le cas contraire, la distance par rapport à l'alignement ne doit être supérieure à 2 mètres.

2. SECTEUR UCR

- 2.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de l'axe de la route de la Sablière et à 10 mètres de la ravine Négresse.
- 2.2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies du secteur ou à la limite qui en tient lieu. Lorsqu'un retrait est observé, celui-ci doit être compris dans une marge de 0 à 5 mètres.

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

§ 1. Dispositions générales : Zone UC

Les constructions doivent s’implanter dans les conditions indiquées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I.

§ 2. Dispositions particulières : Secteurs de zone UCA- UCB - UCc

Les conditions d’implantation des constructions dans les secteur de zone sont fixées comme suit :

1. Secteur UCA

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

2. Secteur UCB

Les constructions peuvent s’implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

3. Secteur UCc

Les constructions doivent s’implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques dans les conditions définies au § 3 ci- après.

§ 3. Implantation en discontinuité

1. Dans les secteurs de zone **UCA- UCB et UCc**, les constructions doivent s’implanter à une distance des limites séparatives de fond de parcelle telle que définie à l’alinéa 3 ci- après.
2. Dans la zone et dans les secteurs de zone, lorsque que les constructions sont implantées en retrait de la ou des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, la marge de recul est calculée dans les conditions définies à l’alinéa 3 ci- après.
3. La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades latérales et postérieures d’un bâtiment à tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

3. Dispositions particulières : Secteur UCR

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives. Lorsqu’un retrait est observé il est fait application des dispositions de l’alinéa 3 du § 3 ci-dessus.

Toutefois, dans les tissus bâtis existants, la marge de recul doit être au moins égale à 0.90 mètre pour les façades des aveugles ou à 1.90 mètre pour les façades comportant des vues directes.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions relevant du lotissement de Belcourt I sont définies dans le règlement du secteur concerné.

§. 2. Dispositions tenant à la forme des constructions : Secteurs de zone

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les toitures sont apparentes et comportent deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.
4. Dans le secteur **UCR** les toitures peuvent être apparentes et comporter plusieurs versants ou conçues en terrasses en tout ou partie.
5. Les clôtures ne dépassent pas deux mètres. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

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

Les constructions desservies uniquement sur une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 25 m² y compris les accès.
4. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions relevant du lotissement de Belcourt I sont définies dans le règlement du secteur concerné.

§ 2. Nombre de places de stationnement : secteur de zone.

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place de logement.
2. Pour les constructions individuelles : une place de stationnement par logement.
3. Pour les constructions à usage de bureau, commerce ou de service, et les bâtiments publics : une place affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec un minimum de deux places par établissement.
4. Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Salles de spectacles et réunions : le nombre de places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

§ 3. Modalités d'application

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

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 1. Dispositions générales : zone UC

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

§ 2. Dispositions particulières : Secteur de zone

- 0.80 dans le secteur **UCA**
-
- 0.60 dans le secteur **UCB**
-
- 0.40 dans le secteur **UCc**
-
- 1 dans le secteur **UCR**

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

- 1. La zone UD** comprend les parties agglomérées à **vocation d'habitat et d'équipement** situées dans les sections de la commune dont le développement de l'urbanisation est le fait de l'évolution démographique et le processus de mutation du foncier.
- 2. La zone UD** présente les traits principaux de l'habitat rural traditionnel. Les formes et la structure agglomérées sont marquées par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect extérieur des constructions. En particulier, la forme linéaire entraîne en certains points un processus de conurbation relayé par un habitat récent relativement groupé et caractéristique des sections de Calvaire, Bragelogne, La Retraite, Raiffer-Budan.
- 3. La zone UD** présente aussi des densités de bâti modulées par la structure foncière (morcellement successifs, colonisation de l'arrière bande bâtie) et le niveau d'équipement rendu par les équipements collectifs, les équipements d'accompagnement, les lieux d'animation et les aires de sports

Elle comprend ainsi des noyaux urbains plus ou moins denses regroupés autour des services, petits commerces, groupes scolaires et lieux de culte.

Ces noyaux sont le fait des programmes d'habitat d'initiative publique (habitat social) réalisés dans les sections de Wonche et de Calvaire. Ce sont les secteurs **UDA**

Ils se situent d'autre part au carrefour des voies communales et départementales, et s'érigent progressivement en petits pôles relayant les fonctions urbaines du centre principal. Ces noyaux sont représentés par les secteurs **UDb**

- 4. La zone UD** tout en accompagnant le développement urbain de la commune doit maintenir ses caractéristiques de base, notamment l'équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels. Aussi, une attention particulière doit être réservée à la préservation des masses végétales existantes, à l'adaptation des constructions au relief, au site et au paysage.
- 5.** Un traitement particulier est également observé pour les constructions existantes nécessitant des travaux au titre de l'amélioration de l'habitat (consolidation, mise aux normes, amélioration des logements) dans l'objectif d'un renforcement des pôles de vie, d'une mise en œuvre des principes de diversité sociale et d'une qualité urbaine dans les sections.

SECTION I

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

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

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, bureau ou de service,
 - d'activités artisanales,
 - d'animation et de loisirs.
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.
3. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissements ou de programmes groupés de constructions.
4. Les installations et travaux divers.

§ 3. Autorisations sous conditions:

Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UD 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable et Electricité

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux usées se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800m².
2. Les caractéristiques des terrains sont précisées dans les plans ou les règlements des lotissements existant dans la zone ou dans le secteur
3. Pour les constructions existant dans la zone ou dans le secteur et devant faire l'objet de travaux au titre de l'amélioration de l'habitat, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains.

§2. Dispositions particulières : Secteur UDA et UDB

1. Secteur UDA.

Néant

2. Secteur UDB.

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m².

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

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieur ou égale à :
 - . 16 mètres de l'axe de la RD 2 et du C.C. n°17 de la Retraite ;
 - . 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Dans les lotissements existants dans la zone ou le secteur, l'implantation des constructions se fait dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant.

§2. Dispositions particulières Secteurs UD A et UD B

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

§ 1. Dispositions générales

1. La distance de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.
2. Dans les lotissements existants dans la zone ou le secteur, l'implantation des constructions se fait dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant.

§2. Dispositions particulières : Secteur UD A UD

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur de 16 mètres au maximum..

Dans le cas contraire, et par rapport à la limite de fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions mentionnées à l'alinéa 1 §1 ci-dessus.

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

1. La distance, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux , soit R+1,et ne peut excéder 6 mètres.
3. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§ 2. Dispositions particulières

1. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif est fixée à 7 mètres au maximum.
2. Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent avoir une hauteur supérieure à celle fixée au § 1 ci – dessus.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions particulières quant à la forme des constructions

1. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les imitations de matériaux fausses briques, faux bois, sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés .

Toutes les parties vues des façades sont peintes dans un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Toitures

Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°.

La pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°.

Leurs couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

3. Clôtures

Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne dépassent pas 1,60 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de cette hauteur.

§ 3. Autres dispositions

- 1 Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairages public, doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux, du site et du paysage naturel.
2. Pour les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, une intégration soignée dans le site est exigée.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§ 2. Nombre de places nécessaires

1. Il est exigé un nombre de places de stationnement au moins égal à :
 - 1 par construction à usage d'habitation ;
 - 2 par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette de bâtiments publics ;
 - 1 par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'ateliers artisanaux ;
 - 1 pour deux chambres d'hôtels et 1 pour 10 m² de salle de restaurant.
2. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de deux places par établissement.
2. Pour les établissements accueillant du public – salle de spectacles, salle de réunions, terrains de sport le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

§ 3. Modalités d'applications

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20
2. Le coefficient d'occupation du sol est porté à 0.30 pour les constructions à usage d'équipement collectif
3. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30 pour les constructions devant faire l'objet de travaux au titre de l'amélioration de l'habitat.

§ 2. Dispositions particulière Secteurs UDA et UDB

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0. 30.
2. Dans le secteur UDA, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50 pour les constructions à usage de commerces, services ou de bureaux et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

1. **La zone UE** comprend les parties agglomérées dont la vocation d'habitat est quasi prépondérante et le caractère résidentiel nettement affirmé. Elle porte en grande partie sur des opérations de lotissements résidentiels présente les traits essentiels de l'habitat traditionnel : formes et structures du bâti marquées par la discontinuité, faible hauteur et aspect extérieur des constructions, équilibre entre masses bâties et masses boisées.
2. **La zone UE** comprend des **SECTEURS UEA** caractérisés par une densité plus élevée qu'ailleurs, et un **SECTEUR UEB** qui favorise la mixité urbaine.

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311 - 1 du Code Forestier.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'équipement collectif
 - de commerce, de bureau ou de service,
 - hôtelier
 - d'animation et de loisirs.
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou dans le secteur.
3. Les lotissements à usage d'habitation.

§3. Autorisations sous conditions

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article UE 1 ci-dessus.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Tout accès direct des constructions sur la RN 1 et sur la RN 11 est interdit.

§ 2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
4. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

Il en va de même pour les lotissements à usage d'habitation.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires: au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ 3. Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis ou installés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800 m².
2. Toutefois, un terrain existant à la date d'approbation du plan d'occupation des sols mais ne remplissant pas les conditions de superficie minimale ci-dessus peut être constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.
3. Les caractéristiques des terrains sont précisées dans les plans ou les règlements des lotissements existant dans la zone.

§2. Dispositions particulières : secteur UEA

1. Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500m².

2. Les dispositions mentionnées aux alinéas 2 et 3 du paragraphe 1 ci-dessus s'appliquent dans le secteur **UEA**.
3. Lorsque l'opération a pour objet un lotissement d'habitat social ou la réalisation d'un programme de logements sociaux groupés, les parcelles créées doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 300 m².

§3. Dispositions particulières : secteur UEB

Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 600 m².

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

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieur ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 et de la RN 11 la plus rapprochée et 25 mètres de l'axe des bretelles de l'échangeur de la Jaille ;
 - 12 mètres de l'axe du C.C. n°17 de la Retraite ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer ;
 - 8 mètres de la limite du domaine public lacustre.
2. Dans les lotissements existant dans la zone ou le secteur, l'implantation des constructions se fait dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

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

§ 1. Dispositions générales

1. La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Dans les lotissements existant dans la zone ou le secteur, l'implantation des constructions se fait dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant.

§2. Dispositions particulières : Secteur UEA

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas contraire, et par rapport aux autres limites, la règle suivante s'applique : « La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction au

point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Lorsque l'opération a pour objet un lotissement d'habitat social ou la réalisation d'un programme de logements sociaux groupés, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les constructions de forme individuelle peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur de 16 mètres au maximum. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, elles doivent s'implanter à la distance définie à l'alinéa 1 du paragraphe 1 ci-dessus.
- Les constructions de forme intermédiaire ou de forme collective doivent s'implanter dans les conditions mentionnées au paragraphe 1 ci-dessus.

§3. Dispositions particulières : Secteur UEb

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter dans les conditions prévues au §1alinéa 1 ci-dessus.

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

1. La distance entre deux constructions sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§ 2. Hauteurs

A. ZONE UE

1. La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau, soit R+0, et ne peut excéder 3 mètres.
2. Toutefois, dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé dont la surface n'excède pas la moitié de la surface de plancher haut.

Dans ce cas, la hauteur admise du côté de la pente est de 6 mètres au maximum.

3. La hauteur des constructions réservées à l'enseignement et l'internat est fixée à 10 mètres au maximum.

B. SECTEUR UEA

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 6 mètres.
2. Des constructions à usage exclusif d'habitation peuvent comporter trois niveaux, soit R+2, sans excéder pas 9 mètres : lorsque ces constructions sont prévues dans une opération de lotissement sous réserve que leur surface de plancher hors œuvre nette cumulée ne dépasse des possibilités maximales d'occupation du sol de l'ensemble de ladite opération.

C. SECTEUR UEb

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions particulières

1. Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont interdits.

2. Toitures

Les toitures sont apparentes et présentent plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°.

La pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°.

Leurs couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

3. Clôtures

Les clôtures ne dépassent pas 1,60 mètres de hauteur. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures entièrement pleines est autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée.

Les clôtures à claire voie, partiellement ou entièrement pleines peuvent venir en surplus d'un mur de soutènement autorisé et réalisé par rapport à un talus.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§ 2. Nombre de places de stationnement

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de deux places par établissement.
3. Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour deux chambres pour 10 m² de salle de restaurant.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les établissements accueillant du public – salle de spectacles, salle de réunions, sport – le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature ou de leur capacité d'accueil.
5. La règle applicable aux constructions qui ne sont pas mentionnées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 1. Dispositions générales

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20 dans la zone **UE**, à 0.30 dans le secteur **UEA** et à 0.50 dans le secteur **UEB**.

§ 2. Dispositions particulières

Dans le secteur **UEA**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50 pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de service et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE UF

Caractère de la zone

- 1. La zone UF** est une zone urbaine à **vocation spécifique d'équipement**. Les occupations et utilisations du sol ont une dimension d'agglomération et une portée régionale.
- 2. La zone UF** comprend notamment les équipements et les emprises publics situés ou projetés à proximité des grands axes de circulation (RN1 – RN2 – RN11° sur des unités foncières de grande étendue.

L'organisation des espaces et des équipements doit créer une morphologie bâtie aérée et ordonnancée par des séquences naturelles (plantations, alignements plantés, espaces verts, mise en valeur des masses boisées).

L'implantation des constructions est précisée généralement par des plans de masse. La discontinuité est affirmée, ce qui permet l'aménagement des espaces libres.

- 3. La zone UF** accueille des constructions et des installations hors normes telles que des antennes, tours de manœuvre ou de contrôle, équipements sportifs, salles de réunions ou de spectacles. Aussi, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations admises dans la zone, sauf pour les constructions à usage d'habitation.
- 4. La zone UF** comprend un **Secteur UFA** qui accueille des équipements et installations de structure et de nature particulières à Fond Sarrail et à Gourde Liane.

SECTION I

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L. 441-1 et R.441-1 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions et installations à usage d'équipement collectif;
2. Les constructions à usage de service d'intérêt général, public ou privé ;
3. Les constructions, installations, ouvrages à caractère technique ;
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone :
5. Les installations et travaux divers;
6. Les installations classées ou non classées ;
7. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article **UF 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Tout accès sur les Routes Nationales RN 1 – RN 2 – RN 11 doit être conforme aux règles d'accès sur les voies à grande circulation.

§2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

§1. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif adapté aux opérations qu'il doit desservir conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3 Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de l'ancienne RN 1 (Dugommier – La Jaille) ;°
- 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée et de l'axe des bretelles de l'échangeur de La Jaille ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et de la RN11 la plus rapprochée ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2. Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.

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

La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la zone ou du secteur doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Compte tenu de la nature des occupations et utilisations du sol dans la zone ou le secteur, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions ou installations les unes par rapport autres sur une même propriété.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

§2. Hauteurs

1. Zone UF

- 1 Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les constructions, équipements, installations présentant une structure hors normes
2. Toutefois, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

2. Secteur UFA

IL n'est pas fixé de règles de hauteur pour les constructions et installations admises dans le secteur.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Façades

§1. Dispositions particulières

1. Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés.

2. Toitures

Les toitures peuvent être apparentes ou conçues en terrasse ou présenter un profil courbe.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§2. Nombre de places de stationnement

1. Pour les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions accueillant du public, le nombre de places de stationnement à déterminer est fonction de leur nature et de leur mode de fonctionnement.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
3. Les espaces vides orientés les voies publiques doivent bénéficier d'un traitement paysager particulier comprenant notamment des plantations d'arbres et d'arbustes et la création d'écrans végétaux pour les bâtiments techniques.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE UP

Caractère de la zone

1. **La zone UP** a une **destination économique et d'équipement** de portée régionale. Elle correspond à la zone portuaire, industrielle et commerciale de la Pointe Jarry et comprend, outre les installations déjà réalisées dans l'enceinte actuelle du port, les programmes d'aménagement prévus à moyen terme dans le cadre du « Complexe Euro - Caraïbéen d'activités » (C.E.C.A.).
2. **La zone UP** est ainsi un point d'appui pour le développement local, et constitue l'élément déterminant de la stratégie de requalification de la zone d'activités de Jarry- Houelbourg. Son aménagement, dont les grands principes résultent de l'évolution prévisible des échanges maritimes, relève aussi bien d'une restructuration de ses capacités actuelles que d'une extension de consommation d'espaces nouveaux sur la mer.

SECTION I

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

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

§ 2. Autorisations

1. Les installations et constructions à usage d'activités portuaires et maritimes;
2. Les constructions à usage :
 - d'activités commerciales, industrielles les et artisanales ;
 - d'activités de services et d'administrations,

Les lotissements et opérations groupées de même nature ;
3. Les constructions à usage d'équipement collectif ;

4. Les constructions et équipements administratifs et sociaux, les bâtiments destinés à des services privés et publics, les équipements à usage d'enseignement technique, professionnel ou de recherche ;
5. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
6. Les installations classées ;
7. Les installations et travaux divers.

§3. Autorisations sous conditions

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

1. Les constructions et installations sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol ainsi que des obligations en matière d'hygiène industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités portuaires, commerciales, artisanales ou industrielles.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UP 1** ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de la zone doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Il en est de même pour les conditions d'accès et de débouchés sur ces voies.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public ou privé en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux.
2. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT**§1. Dispositions générales**

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

§2. Nombre de places de stationnement

1. Le nombre de places de stationnement à déterminer est fonction de la destination des constructions ou des activités qu'elles abritent.
2. Toutefois, pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service, il sera demandé une surface affectée au stationnement supérieure ou égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Compte tenu de la nature des constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UP 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE UX

Caractère de la zone

1. **La zone UX a une vocation économique** et correspond aux espaces aménagés de la commune constitués en pôles d'activités autour d'équipements structurants de dimension régionale.
2. **La zone UX** porte sur l'ensemble du tissu d'activités et d'entreprises de Jarry - Houelbourg dont les atouts résident dans ses possibilités d'autodéveloppement et dans sa capacité de tirer avantage des économies externes générées par la zone industrielle de la Pointe-Jarry.

L'évolution de cet ensemble, le glissement opéré vers l'Est dans le cadre du S.D.A.U. de la région pointoise, la transformation de son contenu en parc d'affaires s'inscrivent dans la perspective et les retombées de l'ouverture des marchés. Pôle économique intégré dans le l'objet du complexe euro caraïbéen d'activités (CECA), la zone de Jarry- Houelbourg devra bénéficier d'unités économiques spécifiques (zone de commerce international, parc industriel...) et accompagner ? par des effets de complémentarités, le développement de petits pôles périphériques (repéré au P.O.S. en zone UY) et de nouveaux sites d'accueil d'activités (Moudong, Beausoleil Ouest).

3. **La zone UX** intègre en conséquence des occupations et utilisations du sol liées au développement et à la promotion des activités secondaires et tertiaires (industrielles, artisanales, commerciales et services). Elle se constitue en zone de vie par l'accueil d'équipements et de services d'accompagnement, notamment les équipements à caractère social, administratif et socio- professionnel.
4. **La zone UX** comprend trois secteurs dont la particularité réside dans le mode d'organisation et les principes d'aménagement :
 - **SECTEUR UX A** qui correspond au lotissement de Houelbourg 1;
 - SECTEUR UX B** situé en périphérie nord (R.N.1), la proximité des zones d'habitat et d'équipement de La Jaille;
 - **SECTEUR UX C** qui porte sur la cité artisanale de Beausoleil.

SECTION I

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

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

2. Autorisations

1. Les constructions à usage d'activités :
 - industrielles
 - artisanales
 - commerciales
 - portuaires
2. Les constructions à usage de bureau ou de service ;
3. Les constructions à usage de dépôt et d'entrepôt ;
4. Les lotissements d'activités ;
5. Les constructions à usage d'équipement collectif ;
6. Les constructions et équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique, professionnel ou de recherche ;
7. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ou le secteur ;
8. Les installations et travaux divers ;
9. Les installations classées.

§ 3. Autorisations sous conditions

A Dispositions générales

1. Les constructions et installations à usage d'activités sont admises sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol ainsi que des obligations en matière d'hygiène industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités, équipements et installations techniques admis dans la zone ou le secteur.

B Dispositions particulières : Secteurs UX B et UX c

1. Secteurs UX B et UX c

Les constructions et installations sont admises à conditions que les activités qu'elles abritent n'entraînent pour les secteurs d'habitation voisins aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.

2. Secteur UX B

Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion d'immeubles collectifs.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UX 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - Accès et voirie

§1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout accès direct sur les Routes Nationales 1, 2 et 10 est interdit.

§2. Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§1. Dispositions générales

Néant

§2. Dispositions particulières : Secteur UX B

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800 m².

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

§1. Dispositions générales

A défaut d'indication figurant dans les plans ou règlements applicables, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée ;
- 10 mètres de l'emprise de RD 23 et 5 mètres des autres voies existantes, modifiées ou à créer ;
- 6 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.

§2. Dispositions particulières

A. SECTEUR UX A

A défaut d'indication figurant dans les plans ou règlements applicables, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RN 10 et 13,50 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer ;
- 6 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.

B. SECTEUR UX B

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 14 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée et à 8 mètres de l'axe de l'ancienne RN 1.

C. SECTEUR UX C

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

- 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée pour les constructions à usage d'activités, et à 35 mètres de l'axe de ladite voie pour les constructions à usage d'habitation.
- 9 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.

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

§1. Dispositions générales

1. La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres pour les parcelles dont la superficie est égale ou supérieure à 2 500 m² dans le **Secteur UX A**.

2. Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 1 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées, superstructures de faible importance.

§2. Dispositions particulières : mitoyenneté

Sauf dans le secteur UXB où l'implantation en discontinuité est obligatoire, l'implantation en mitoyen est toutefois possible sur une limite sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

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

La distance entre tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

§1. Dispositions générales

1. La surface projetée au sol de toutes constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.
2. Une emprise maximale de 60% peut cependant être autorisée pour des impératifs techniques et architecturaux à justifier et lorsque le projet bénéficie d'un traitement paysager.

§2. Dispositions particulières : Secteurs UXB et UXC

1. SECTEUR UX B

La surface projetée au sol de toutes constructions ne doit pas excéder 180 m² pour celles destinées à l'habitation et 25% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement.

2. Secteur UX c

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

1. La hauteur est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

§2. Dispositions particulières : Secteurs UXB et UXC

- 1. Dans le secteur UX B** la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.
- 2. Dans le secteur UX c** la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

§2. Autres dispositions

Dans le cas où des impératifs techniques l'exigent, une adaptation des dispositions du présent article peut être autorisée pour les constructions présentant une grande valeur architecturale.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications de constructions existantes, ne doivent pas porter atteinte aux dispositions du cahier des charges.
2. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- 3 .Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§2. Dispositions quant à la forme des constructions

- 1. Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés

Toutes les parties en vues des façades sont peintes dans un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les clôtures ne dépassent pas deux mètres de hauteur et sont constituées de haies, grilles ou un dispositif à claire-voie.

2.1. Elles ne peuvent comporter de partie pleine que sur un tiers de la hauteur.

2.2. La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.3. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

3. Les enseignes, panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés sous le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement et d'évolution situées à l'intérieur de la parcelle sont calculées en fonction :
 - de l'activité exercée
 - du nombre d'employés
 - de la clientèle
 - de l'importance et la destination des équipements sociaux, administratifs, services privés et services publics.
3. La surface de stationnement ne doit pas être inférieure à 25% de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions susceptibles d'être réalisées sur la parcelle.

§2. Dispositions particulières

- 1. Dans le secteur UXb**, pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est fixé à 2 par logement.
- 2. Dans le secteur UXc**, le nombre de places de stationnement est fixé comme suit :
 - 1 place par emploi créé, plus 3 places par tranche de 250 m² de terrain avec un minimum de 3 places par activité ;
 - 1 place par logement en fonction.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toutes les parties non construites et non affectées au stationnement et au stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
2. Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires sont isolées par des plantations denses.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales : Zone UX

1. Les possibilités maximales d'occupation du sol sont déterminées comme suit :
 - 1.1. Pour les parcelles de surfaces inférieures à 5000 m² : elles résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.
 - 1.2. Pour les parcelles égales ou supérieures à 5000 m² : le volume des constructions édifiées sur le terrain ne peut excéder 4 m³ (quatre mètres cubes) par mètre carré de terrain.
2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111 - 5 du Code de l'Urbanisme.

§2. Dispositions particulières :Secteurs de zone

1. Secteur UX a

Le volume des constructions édifiées sur une même parcelle ne peut pas excéder 4m³ (quatre mètres cubes) par mètre carré de parcelle.

2. Secteur UX b

Néant

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone

1. La zone UY a une **destination économique** et contribue à la pluralité des fonctions attendues de l'agglomération de Baie-Mahault, dont la fonction de développement et d'équipement.

Sa localisation à proximité de l'échangeur de Destrellan permet de tirer profit des flux d'échanges et de circulation et de générer des économies externes pour les activités intégrées dans l'agglomération.

2. La zone UY a pour vocation d'accueillir des constructions et installations à usage de bureaux et de services ainsi que des activités économiques, artisanales, industrielles et tertiaires.

La promotion d'un pôle d'activités dans cette zone entraîne nécessairement l'implantation d'équipements sociaux et administratifs, services privés ou techniques.

3. La zone UY comprend deux secteurs dont la particularité réside dans le caractère évolutif de la structure des installations et dans la fonction économique de proximité des activités, principalement commerciales :

- **SECTEUR UYA** qui correspond à la partie de Destrellan Nord comprise entre l'échangeur et les installations de Télécommunications (UF)
- **SECTEUR UYB** qui prend en compte la présence d'un équipement commercial à l'entrée des zones résidentielles de la section.

Dans ces secteurs, la hauteur des bâtiments est réduite à 7 mètres de manière à préserver l'échelle et le volume du bâti environnant.

Les activités ainsi que les équipements admis dans la zone sont complémentaires de la zone d'activités et d'échanges de Jarry – Houelbourg – Moudong. Ils se complètent par la zone commerciale et de services qui occupent le front Nord- Ouest de l'échangeur (I NAY).

Les mesures adéquates sont prises pour éviter toute incommodité ou toute nuisance compte tenu de la proximité et la qualité de l'habitat environnant.

SECTION I

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

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations

1. les constructions à usage :
 - de commerce,
 - de bureau et service,
 - d'animation et de loisirs ;
2. les constructions abritant des activités artisanales et industrielles ainsi que celles abritant des activités de services spécialisés ;
3. les dépôts et entrepôts ;
4. les constructions et équipements à caractère social, administratif, socio-éducatif ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif ;
5. les constructions à usage d'habitation liées aux activités admises dans la zone ;
6. les lotissements de la nature des constructions, équipements et activités admis dans le secteur ;
7. les constructions liés à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ;
8. les installations et travaux divers ;
9. les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;

§ 3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions et installations mentionnées au § 2. ci-dessus sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour les zones et secteurs d'habitations voisins, existants ou prévus, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
2. Dans le secteur **UYA** sont autorisées les constructions à usage d'habitation à l'exclusion d'immeubles collectifs.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UY1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

§1 - Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.
5. Tout accès direct des constructions et installations sur la RN 1 est interdit. (Pointe-à-Pitre).

§2 - Voirie

1. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi- tour.
2. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque que son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité et aux réseaux d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces derniers.

2. En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les installations doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au réseau dès sa réalisation.

ARTICLE UY 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m²

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

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

- 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée (Pointe-à-Pitre Basse-Terre)
- 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1
- 3 mètres de l'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Dispositions générales

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions fixées à l'alinéa 2 ci-après.
2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative est supérieure à égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

§2. Dispositions particulières : Secteur UYA

1. Dans le secteur UYA les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à la voie de desserte. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions fixées à l'alinéa 2 ci-après
2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions implantées en discontinuité sur un même fonds, la distance de tout point d'une construction ou point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

2. La hauteur maximale des constructions ou installations est la distance mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
3. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.
4. Dans le cas où des impératifs techniques l'exigent, une adaptation des dispositions du présent article peut être autorisée pour les constructions présentant une grande valeur architecturale.

§2. Dispositions particulières : UYA et UYB

Dans les secteurs **UYA** et **UYB**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UY11- ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que aménagements et modifications des bâtiments existants, ne doivent pas porter atteintes aux dispositions des cahiers des charges.
2. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

§2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. **Les différentes façades** des constructions doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teintes naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés.

Toutes les parties en vue des façades sont peintes dans un seul ton, les menuiseries loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. **Les clôtures** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et sont constituées de haies, grilles ou d'un dispositif à claire-voie.

Elles ne peuvent comporter de partie pleine que sur un tiers de leur hauteur.

La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

3. **Les enseignes**, panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés sous le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est de 25 m² au moins y compris les accès.

§2. Nombre de places nécessaires au stationnement

Afin de s'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé une place de stationnement par tranche de surface de plancher hors œuvre nette définie comme suit :

- 80 m² de constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ;
- 100 m² de constructions à usage de dépôts et stockage ;

Pour les constructions à usage de commerce, bureau et de bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec un minimum de deux places par établissement.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Les espaces libres donnant sur la voie publiques ainsi que les parties non construites et non affectées au stationnement doivent être aménagés en pelouse ou en jardin d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes.
2. Les aires de stationnements au sol sont plantées à concurrence d'un arbre haute tige pour 4 places.
3. Pour les opérations de constructions présentant un impact important, il est demandé un schéma de plantation à conserver, à créer ou à reconstituer.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions particulières

1. Dans le **secteur UYA**, le coefficient de l'occupation du sol est fixé à 0,50.
2. Dans le **secteur UYB**, le coefficient de l'occupation du sol est fixé à 0,50.