

PLU en cours de validité (UE et UAC) et propositions d'évolution (sous-secteur Uep)

	Zone UE	Zone Uac	Création d'un sous-secteur Uep : observations / modifications
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits : - Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole. - Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes. - Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.	Sont interdits : - Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial. - Les constructions à usage agricoles. - Les constructions ou installations qui, par leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - Les campings, caravanages et dépôts de caravanes. - Les dépôts et décharges. - La création d'installations classées soumises à autorisation, autres que les stations services. - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone. - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.8 ci-après exprimé. - Les carrières.	Tous les types d'occupation ou utilisation du sol seront interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Sont admis : - Les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises, les logements de fonction liés aux activités admises et les locaux à usage d'internat.	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées : 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m². 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche. 2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente. 2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salle de spectacle, cultes, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique définies en la matière. 2.6 Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que laveries, stations-services, ... 2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places. 2.8 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2.1).	Seront admis : la construction d'un établissement pénitentiaire et les constructions, équipements et installations en lien avec cet établissement.
Article 3 Accès et voirie	1. Accès. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation est interdit. 2. Voirie. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.	Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU. 1. Accès. 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. 1.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation est interdit. 2. Voirie. 2.1 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie esy fixée à 4 mètres. 2.2 Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise de : - 6 mètres à double sens - 4 mètres à sens unique. 2.3 toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. 2.4 Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation. 2.5 Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.	Voir Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE.
Article 4 Desserte par les réseaux	Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU. 1. Eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante. 2. Assainissement. Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts est interdite. 3. Eaux pluviales. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements. 4. Autres installations techniques. Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. 5. Ordures ménagères. La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction. Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.	Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU. 1. Eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante. 2. Assainissement. Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts est interdite. 3. Eaux pluviales. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements. 4. Autres installations techniques. Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. 5. Ordures ménagères. La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction. Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.	Voir Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE. Une disposition spécifique permettra de s'abstenir de créer un local de stockage.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU. L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).	L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).	Voir Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE.
Article 6			

<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la route nationale 1, du boulevard du front de mer et de la rocade.</p>	<p>6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone 6.1.1 Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines. 6.1.2 Les caractéristiques des balcons sont définies à l'article UA11. 6.1.3 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à : - 10 mètres de l'axe des ravines. - 15 mètres de l'axe des rivières. - 10 mètres des versants abrupts. - 18 mètres du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire aux exigences de servitudes de passage définies par les Services de l'Etat (servitude sentier littoral).</p> <p>6.3 Dispositions particulières aux secteurs UAb & AUc 6.3.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou observer une marge de recul. 6.3.2 Si une marge de recul est autorisée, elle sera au minimum de 3 mètres et au maximum de 10 mètres, à la condition que la façade rejoigne le pignon voisin à 80% au maximum de sa profondeur (Croquis 6-1). Des adaptations éventuelles pourront être apportées à cette règle en fonction de la configuration de l'unité foncière et la nature du bâti environnant. 6.3.3 Le long du boulevard maritime, l'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire; Un passage public de 3 mètres de large, obtenu par recul sur le domaine privé, sera aménagé au rez-de-chaussée des immeubles (cf. croquis 6-2). Ce passage sera implanté à la côte moyenne du boulevard.</p>	<p>Cet article sera modifié pour permettre l'extension de l'enceinte existante en limite de propriété (pour des raisons de sûreté).</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>7.1 Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques (voir croquis 7-1). 7.1.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa et le long du boulevard maritime. 7.1.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, avec une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, si elle existe. 7.1.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. En tout état de cause, le bâtiment doit respecter une distance minimale d'un mètre par rapport à la limite séparative.</p> <p>7.2 Limites séparatives de fond de parcelle et profondeur des constructions. 7.2.1 Dispositions générales. En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres (cf. croquis 7-2 & 7-3). 7.2.1.1 Toutefois cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition qu'ils soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle L=H/2 s'applique à partir du niveau du rez-de-chaussée. 7.2.2 Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur) : 7.2.1 Une adaptation peut être admise à l'alinéa 7.2.1 pour éviter tout décrochement au dernier niveau. 7.2.2 L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres. 7.2.3 Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue. 7.2.3 Dans le cas d'une unité foncière profonde et large, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle en limite arrière, toutefois, la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres. 7.2.4 Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades choisies comme façade principale. Au-delà des 15 mètres, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées aux alinéas précédents (cf. croquis 7-6).</p>	<p>Cet article sera modifié pour permettre l'extension de l'enceinte existante en limite de propriété (pour des raisons de sûreté).</p>
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>N'est pas réglementé.</p>	<p>8.1 La distance mesurée de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation, et à 4 mètres si une des deux constructions ne comporte pas de surfaces habitables. 8.2 Dans le cas d'une unité foncière petite et profonde (moins de 6 mètres de largeur de façade) la construction d'une deuxième immeuble en fond de parcelle n'est pas autorisée. 8.3 Dans le cas d'une unité foncière profonde où une deuxième construction édifiée en fond de parcelle est possible, l'alinéa 8-1 est applicable, mais une passerelle d'une largeur maximale de 1 mètre reliant les constructions à tous les niveaux peut être exceptionnellement prescrite. 8.4 Dans le cas d'une unité foncière donnant sur les voies et de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement de deux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres, les constructions qui peuvent être implantées à l'intérieur de la parcelle sur le résidu de terrain suivent la règle édictée à l'alinéa 8-1. 8.5 Dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension, où les constructions sont implantées à l'alignement des deux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres, le résidu de terrain inférieur à l'unité foncière peut être construit à la condition de laisser une cour intérieure d'une dimension minimale de 8 mètres sur 8 (cf. croquis 8-2).</p>	<p>Voir Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>N'est pas réglementé.</p>	<p>L'emprise au sol (voir croquis 9) des bâtiments est fixée comme suit : 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 100 m². 9.2 Pour les terrains de plus de 100 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain. 9.3 Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière. 9.4 Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.</p>	<p>Voir Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE.</p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>1. Définition de la hauteur. La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel. 2. Hauteurs. 2.1 La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit. Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes. 2.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres.</p>	<p>10.1 Définition de la hauteur. La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables. 10.2 Dispositions générales. 10.2.1 Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. 10.2.2 La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou possible ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points. 10.2.3 Toutefois, dans le cas où la largeur de la voie ne permettrait pas de construction jusqu'à la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit, une adaptation à l'alinéa 10.2. pourra être permise pour éviter le décrochement de façade au dernier niveau. 10.2.4 Dans le cas où la nature du terrain permet la réalisation de parkings en demi-sous-sol, la hauteur maximale autorisée comptée du sol naturel à l'égout du toit est de 11 mètres. 10.2.5 En application de la règle fixée dans l'alinéa 10.2.2 10.2.5.1 Les étages peuvent être construits à l'alignement ou en retrait. 10.2.5.2 Lorsque les étages sont construits en retrait, ce dernier n'est pas inférieur à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.</p>	<p>Les hauteurs seront modifiées (à la hausse), en concertation étroite avec la commune. L'augmentation de la hauteur a pour objectif d'alléger l'emprise au sol et non de densifier le site.</p>

		<p>10.3 Hauteurs admises. 10.3.3 Hauteurs admises dans le seul secteur Uac 10.3.3.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1. 10.3.3.2 Le long de la rue Lardenoy, à l'exception de la séquence précisée ci-après (cf. 10.3.3.3), de la rue Amédée Fengarol et le long de l'Allée du Mont-Carmel, pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce...) la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit. 10.3.3.3 Le long de la rue Landenoy, entre la rue Léthière et la rue R. Nainsouta. Les constructions ont plus un niveau (Rdc) sans que la hauteur de la construction n'excède 4 mètres comptée du sol naturel à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.</p>	
<p>Article 11 Aspect extérieur</p>	<p>1. Dispositions générales. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>2. Façades. Le traitement architectural des façades doit être homogène. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.</p> <p>3. Toitures. Le traitement des toitures doit être homogène. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur. La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnés d'un support végétal dense.</p> <p>4. Clôtures. Le traitement des clôtures doit être homogène. Les toitures doivent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°. Autres dispositions. Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.</p>	<p>11.1 Dispositions générales. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux (croquis 11-1). Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénatures (saillies, encadrements, dépassés de toiture, pentes, calepinage...). Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p>11.2 Façades 11.2.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uac, le long du boulevard maritime. Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur des clôtures. La couleur des revêtements en façade doit s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle avoisinante. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent d'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités. Elles sont en principe plus hautes que larges ; et leur largeur n'est jamais inférieure à la moitié de leur hauteur. Aux étages, les fenêtres ont en principe les proportions des porte-fenêtres traditionnelles. Toutefois, les ouvertures plus larges que hautes sont tolérées, si elles sont divisées en éléments plus hauts que larges (croquis UA 11-2). 11.2.2 Dispositions particulières au secteur Uac, le long du boulevard maritime. Pour les immeubles bordant le boulevard maritime, la réalisation d'arcades perpendiculaires au nu des façades est obligatoire pour toute opération de constructions nouvelles. elle peut se faire par retrait du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement ou par retrait de l'ensemble de la façade, si ce retrait est autorisé (Croquis 6-2). 11.3 Balcons et saillies. 11.3.1 Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle avoisinante, aussi bien en ce qui concerne l'épaisseur des auvents que les séparations sur les balcons. Les descentes de charge et les murs de refend en saillie sont interdits. Seules sont autorisées les séparations de balcons légères. 11.3.2 Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent être continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer sur le domaine public de 80 à 150 cm jusqu'à 30 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée, (50 cm dans les constructions d'angle). Leur surface est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir. 11.4 Toitures. 11.4.1 La conception des combles et toiture, leur couleur, doivent s'harmoniser avec les constructions guadeloupéennes traditionnelles voisines. Ainsi, afin d'harmoniser la couleur des toitures au sein de la ville, les nuances de couleurs se rapprochant de la teinte "rouge brique" seront privilégiées. 11.4.1.1 Les toitures sont de forme traditionnelle à plusieurs pentes de 25 à 45°. Lorsque les combles sont habitables, ils doivent présenter des percements de "chien assis" ou des lucarnes à 3 pentes dont les largeurs de la façade. La pente des chiens assis a eu moins 22°. Les balcons sont couverts par une toiture indépendante de la toiture principale et obligatoirement en pente. 11.4.1.2 Par mesure incitative, un niveau supplémentaire en "mezzanine" est autorisé. 11.4.1.3 Dans le cas de toitures de plus de 45° de pente (toiture à la Mansart), le colume des combles habitables devra correspondre uniquement au deuxième ou dernier étage. L'égout du toit sera situé à l'alignement de la façade et au niveau du plancher haut de l'étage inférieur. 11.4.1.4 Dans le cas d'un retrait des étages, toute construction du type appentis ou tonnelle est interdite sur le plancher bas créé par ce retrait, si elle avance au-delà de 3 mètres de retrait minimum imposé. 11.4.1.5 Pour éviter le phénomène "d'escalier", les murs latéraux aveugles ne doivent avoir qu'un décrochement au niveau du recul des étages. 11.4.1.6 Les corniches sont peu visibles. Leur hauteur est limitée à 20 cm, cette hauteur maximale vaut en règle générale pour les acrotères. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres. 11.5 Clôtures. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètres de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Sur les murs existants implantés en limite de propriété, la végétalisation doit être favorisée pour limiter l'impact de l'opacité du mur. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière. Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixé ci-dessus. 11.6 Autres dispositions. 11.6.1 Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques. Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel. 11.6.2 Antennes paraboliques. Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage. 11.6.3 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés. 11.6.4 Les éléments de climatiseurs. Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction : - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.</p>	<p>Des dispositions particulières seront insérées pour répondre aux contraintes de sûreté d'un établissement pénitentiaire (façade, toitures, clôtures, ...) en étroite collaboration avec la commune et les services de l'Etat pour veiller à insertion harmonieuse du projet dans son environnement.</p>
<p>Article 12</p>			

<p>Stationnement</p>	<p>Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.</p> <p>1. Dispositions générales.</p> <p>1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.</p> <p>1.2 Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50*5.00m. Une surface moyenne de 25m², circulation comprise sera prévue.</p> <p>1.3 Dans le cas où la nature du terrain permet la réalisation de parkings en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé n'excède pas 2,20 mètre de hauteur sous plafond et est muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.</p> <p>1.4 Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.</p> <p>2. Nombre de places de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usage d'habitation. Constructions individuelles et immeubles collectifs à usage d'habitation (hors LLS) 1 place/logement. - Logement locatif social : 0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur. - Usage de commerce, bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de vente. Les locaux dont la surface est inférieure à 50m² sont dispensés d'obligations de stationnement. - Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de local. - Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement. - Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher et une place de stationnement "employé" par tranche de deux emplois. - Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe. - Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher. - Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10m² de surface de plancher. <p>Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. La règle applicable aux bâtiment ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Stationnement spécifique deux roues.</p> <p>Pour toutes les constructions neuves d'habitation regroupant au moins deux logements et de bureaux, des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au 1er sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.</p> <p>Livraisons.</p> <p>Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, de déchargement et de manutention.</p>	<p>Les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU ne s'appliquent pas à la zone UA, où le stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles n'est pas réglementé.</p>	<p>Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.</p>
<p>Article 13</p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p>Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.</p> <p>1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres dont le port assure un ombrage et un confort climatique seront favorisés.</p> <p>2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.</p> <p>3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres dont le port assure un ombrage et un confort climatique seront favorisés.</p> <p>4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.</p> <p>La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités. Un plan des espaces verts libres et plantations accompagné d'un note doit être fourni.</p>	<p>Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.</p>	<p>Le sous-secteur Uep ne sera pas réglementé.</p>
<p>Article 14</p> <p>Coefficient de biotope</p>	<p>Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il est fixé à 0,15 en zone UE.</p>	<p>Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.</p> <p>14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 200 m².</p> <p>14.2 Les terrains de plus de 200m², le coefficient de biotope est fixé à 0,10.</p>	<p>Le sous-secteur Uep ne sera pas réglementé.</p>