



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C Environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie

SOMMAIRE

DEFINITIONS	3
DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC	13
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
ZONE UC	16
ZONE UD	26
ZONE UE.....	34
ZONE UX.....	40
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
ZONE AU	47
ZONE 2AU.....	56
ZONE AUE.....	57
ZONE AUT.....	62
ZONE AUX.....	67
ZONE AUZ.....	73
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	78
ZONE A.....	79
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	83
ZONE N	84



DEFINITIONS

ACCÈS

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin et reliant la construction à la voie de desserte. L'accès correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail ou porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

AIRE DE STATIONNEMENT

Surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ALBEDO

L'albédo est le rapport de la quantité de lumière réfléchie par un objet sur la quantité de lumière qu'il reçoit. L'albédo, parfois traduit en pourcentage, est généralement exprimé par un nombre qui va de 0 (aucune lumière réfléchie) à 1 (toute la lumière est réfléchie).

ALIGNEMENT

Limite de l'emprise du domaine public. L'alignement correspond à la limite entre un fonds privé et le domaine public inhérent à une voie de circulation ou à une place. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction ou d'aménagement (édification ou réparation de clôture par exemple) peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le gestionnaire du domaine public considéré (Commune, Collectivité Territoriale de Guyane ou État).

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXE

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal (par rapport auquel elle doit être de faibles dimensions). Elle se distingue en cela de l'extension. Une construction ayant un accès direct au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension. L'annexe est affectée à une destination complémentaire à celle de la construction principale. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que des réserves ou des locaux techniques, des celliers, des remises, des abris de jardin, des garages, des ateliers non professionnels,...

ARBRE À HAUTE TIGE

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu' il « *n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers*».

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation de l'occupation ou de la destination du sol.

CLÔTURE

“Barrière” construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. Le droit de se clore est rappelé à l'Article 647 du Code Civil. L'importance de la clôture dans le paysage a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly. Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures. Il est rappelé que les clôtures en tôles ou en matériaux de récupération sont expressément interdites (sauf pour les chantiers).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par l'aménagement d'une voie de desserte, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION DU SOL

Rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.

COMBLE

Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Affectation d'une construction. La liste des destinations et sous-destinations est fixée aux Articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

HABITATION : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

HÉBERGEMENT HÔTELIER : Etablissements commerciaux d'hébergement classés tels que les hôtels ou les résidences de tourisme.

BUREAUX : Locaux et annexes d'organismes publics ou privés ou bien encore de personnes physiques où sont exercées des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

COMMERCE : Locaux, avec leurs annexes éventuelles et à l'exception des constructions relevant de la destination artisanat définie ci-après, affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle.

ARTISANAT : Cette sous-destination comprend les locaux et leurs annexes où des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la Chambre des Métiers) sont exercées. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

INDUSTRIE : Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette sous-destination comprend ainsi les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ENTREPÔT : Locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette sous-destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF : Locaux notamment affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes-garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires et d'enseignement supérieur, y compris les locaux affectés à la recherche ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé tels que les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées, les centres de court et moyen séjour ; les établissements d'action sociale et les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des spectacles ou représentations ; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les lieux de culte ; les parcs d'exposition ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou aux services urbains ; etc.

ÉGOUT DU TOIT

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de la toiture.

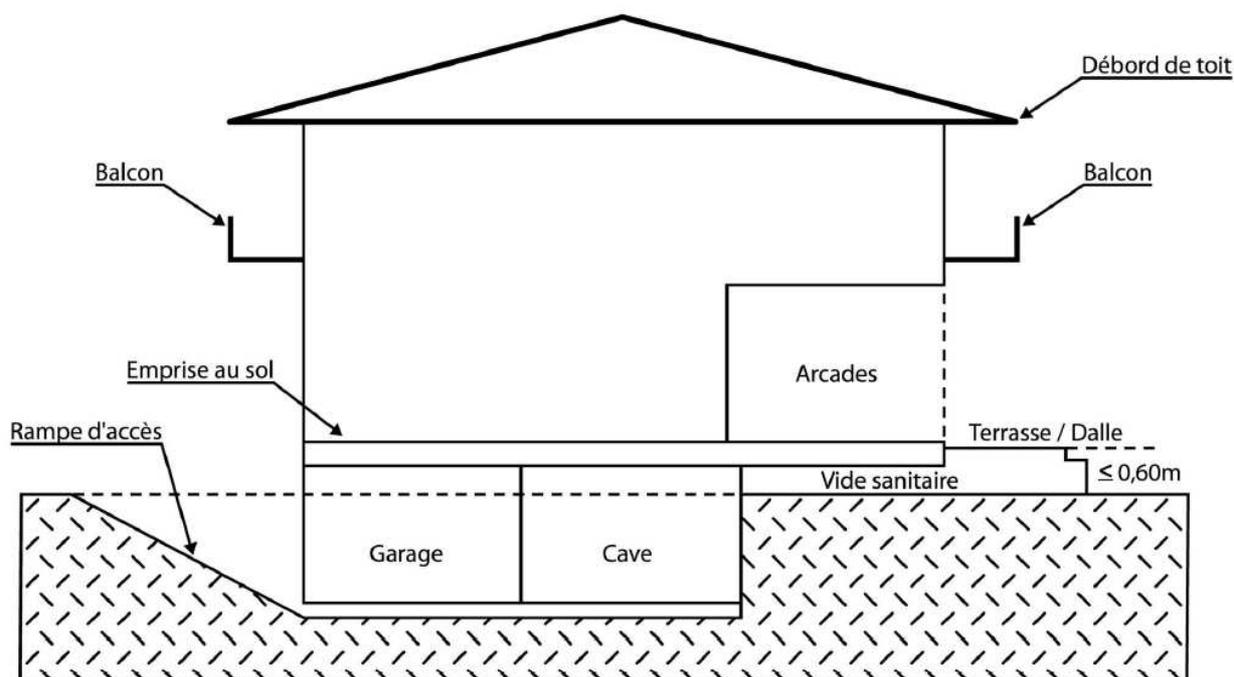
EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Servitude instituée par le Plan Local d'Urbanisme dans les zones urbaines en application de l'Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et qui vise :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol résultant de la projection verticale de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.



ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer, conformément à l'Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit, sauf dans les cas prévus par le législateur, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE VERT

Il s'agit de la partie du terrain dont le traitement est à dominante végétale. Cela peut être des espaces sur dalles, a contrario des espaces verts de pleine terre. Ils doivent incorporer une hauteur de terre végétale suffisante pour le bon développement des plantations.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

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

- il se développe sur un substrat de terre végétale occupant entièrement le sol jusque dans sa profondeur et permet librement l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ;
- il reçoit des plantations et un traitement végétal sur toute sa surface ;
- il ne comporte aucun surplomb bâti (emprise libre de ciel) ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et / ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement, dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

FAÎTAGE

Partie sommitale de la toiture.

HAUTEUR

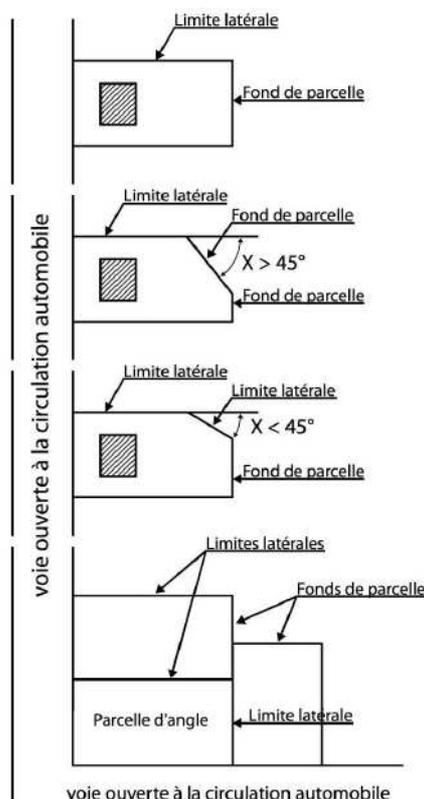
La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point du terrain naturel situé au droit de celui-ci. Le faitage, partie sommitale de la toiture, constitue par définition le point le plus haut de la construction (ou l'acrotère pour une couverture en terrasse). Les garde-corps, antennes, climatisations et autres ouvrages techniques associés à une construction sont exclus de la hauteur mesurée.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Limites latérales - Fonds de parcelle



MITOYENNETÉ

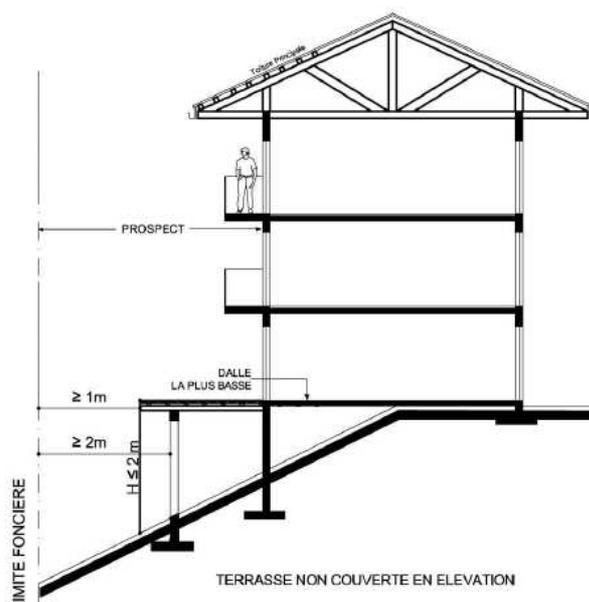
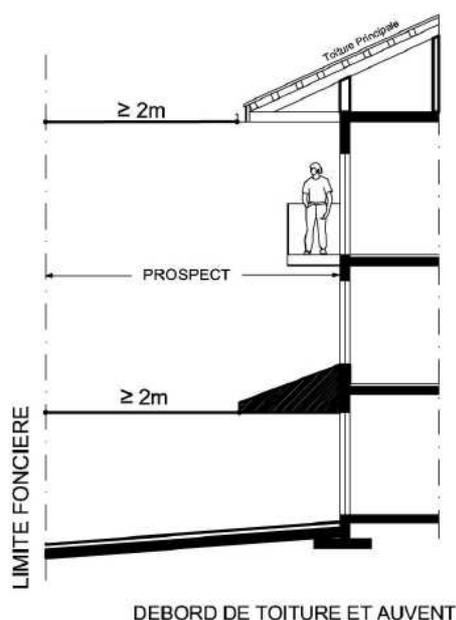
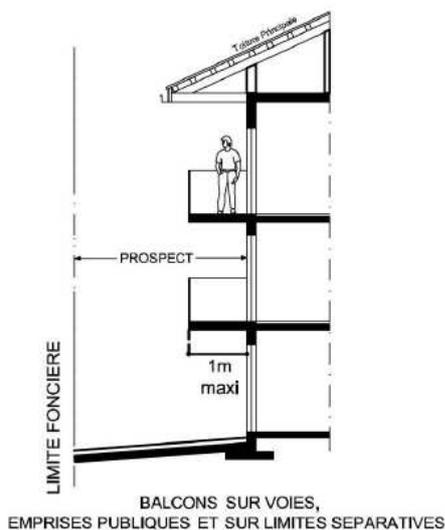
Droit de propriété immobilière défini aux Articles 653 à 670 du Code Civil. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. La mitoyenneté ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades,...) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants correspondants sont normalement proportionnels aux droits de chacun.

PISCINE

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées par le Plan Local d'Urbanisme, s'agissant notamment de ses Articles 6 et 7. La piscine ne constitue pas, toutefois, une construction annexe au sens dudit règlement et n'est donc pas tenue de respecter les règles déterminées à l'Article 8.

PROSPECT

Distance minimale imposée entre deux bâtiments, entre un bâtiment et la limite séparative ou entre un bâtiment et la limite d'emprise publique.



RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Le recul est la distance séparant une construction (en tous points ou au nu du mur, selon les précisions apportées par le règlement) des emprises publiques ou des voies publiques ou privées actuelles ou futures. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé et correspond à l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Conformément à l'Article 682 du Code Civil, « *le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ». La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

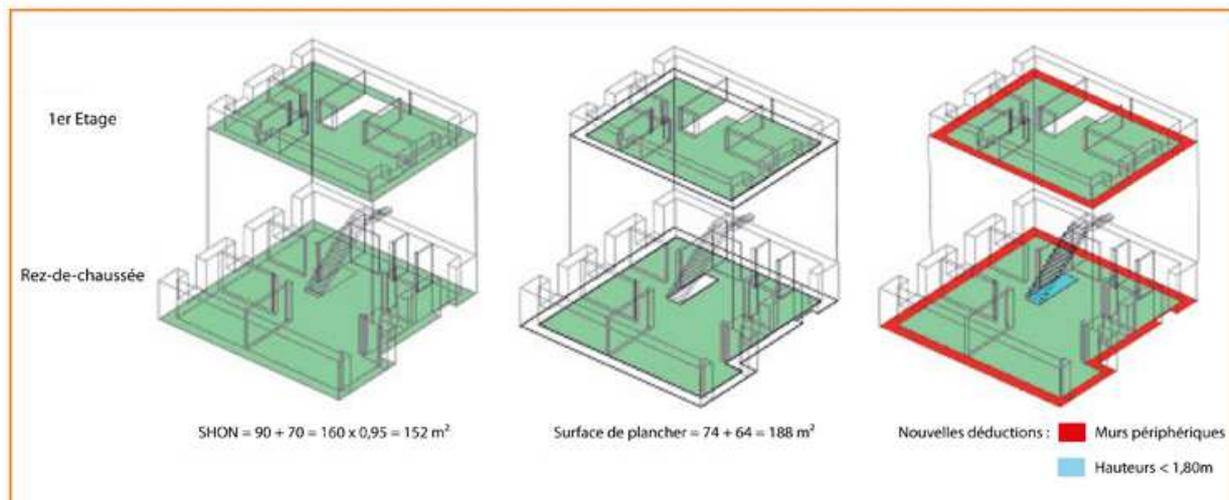
Mesure de protection limitant le droit d'utilisation et d'occupation du sol. Elle est inhérente à certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques,...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques. La liste des servitudes actuellement opposables figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

Conformément à l'Article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme, « *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'Article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».*

CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR RAPPORT À LA SHON



TERRAIN NATUREL

Terrain tel que est ou qu'il était dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

VOIE PRIVÉE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

ZONE

Une zone (UC, UD, A,...) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de la viabilisation de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industries, de services ou bien encore d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés. La procédure de ZAC apporte à la Collectivité ou à l'établissement public concerné un ensemble de moyens pour réaliser, de manière cohérente et programmée, une opération d'urbanisme.



DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

Il est rappelé que les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des Articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

La zone UC correspond notamment :

- aux centres historiques de Rémire et de Montjoly ;
- à des espaces situés de part et d'autre des Routes de Montjoly (RD1) et de Rémire (RD2 – Boulevard Nelson Mandela) ;
- à la partie du quartier des Âmes Claires qui est constituée de logements collectifs.

Elle se caractérise par un tissu urbain à vocation principale d'habitat et aux formes diversifiées : maisons individuelles, petits immeubles... L'objectif est de conforter la vocation de cette zone et de permettre le comblement des dents creuses, avec une légère densification, tout en respectant le caractère pavillonnaire et commercial affirmé des lieux concernés.

La zone UC comprend deux secteurs UCo, réservés à l'implantation d'activités économiques de type commerces, services et bureaux. Il s'agit des espaces de Suzini et d'Adélaïde Tablon. Elle intègre également un secteur UCa qui correspond au pourtour du quartier des Âmes Claires qui est formé pour l'essentiel d'habitat individuel ainsi qu'un secteur UCb inhérent à la zone d'Arc-en-ciel.

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la réalisation ou l'amélioration d'un bâtiment ou d'un aménagement autorisés dans la zone.

Ainsi que, dans la zone UC, le secteur UCa et le secteur UCb

Sont interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'Article 2.

Ainsi que, dans le secteur UCo

Sont interdites :

- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'habitat, autres que celles mentionnées à l'Article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone UC :

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Dans la zone UC, le secteur UCa et le secteur UCb uniquement

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

- les annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher par unité ;
- les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'offrir un aménagement cohérent du terrain d'assiette concerné ;

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de services, de bureaux, de loisirs, de culte et d'équipements d'intérêt collectif ou public à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UCo

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

- les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de services, de bureaux, de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ou public, sous condition qu'elles soient en cohérence avec les implantations qui sont autorisées ou les occupations existantes qui sont maintenues ;
- les constructions à usage d'habitat, sous condition qu'elles soient liées à une fonction de surveillance ou de gardiennage du site et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité autorisé ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes et autorisées sur le site.

ARTICLE UC-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage et sauf aménagement spécifique pour organiser les déplacements, cette dernière doit avoir une largeur au moins égale aux dimensions applicables aux voies de desserte soit une emprise minimale de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements et de 8 mètres au-delà de 4 logements.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux aires de manœuvre nécessaires.

L'emprise minimale des voies, y compris des voies de desserte internes au terrain d'assiette des constructions, devra être de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements à desservir, avec une largeur de chaussée d'au moins 3.6 mètres.

L'emprise minimale des voies devra être de 8 mètres lorsqu'il y a plus de 4 logements à desservir, avec une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres. Cette emprise pourra être portée à 10 ou 12 mètres selon la taille des opérations et le mode de traitement des voies.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou groupées, toute nouvelle voie devra être conforme aux normes et lois applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC-4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion des eaux pluviales pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies des opérations groupées et lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UC-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux voies à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif. Les règles d'implantation exposées par rapport aux voies et emprises publiques prennent en compte les débords de toiture.

Dans la zone UC et le secteur UCa

Les constructions doivent être édifiées à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 23.

Le long de la Route de Montjoly (RD1), du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire - RD2), de l'Avenue Gaston Monnerville (RD2) et de l'Avenue Cyprien Gildon, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la chaussée de ces voies.

Cependant, dans le bourg de Rémire, entre la Rue Maurice Egalgi et l'intersection de l'Avenue Gaston Monnerville et de la Rue Robert Sampson, les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 12 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale. Il en est de même entre le rond-point de Rémire et le Pont Lacroix, le long de la Rue Bois Arouna ainsi que le long de la Route du Mahury, du rond-point de Rémire jusqu'au droit de la Rue du Château d'Eau.

Le long de la Route des Plages, les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la chaussée de ladite voie.

Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Par rapport aux autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Cependant et dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 6 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension des constructions existantes dans le cas où les travaux projetés n'ont pas pour conséquence d'aggraver la méconnaissance de la règle ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif à la condition que ceux-ci soient intégrés au paysage urbain ou naturel environnant et qu'ils présentent toutes les garanties nécessaires à une utilisation sécurisée.

Dans le secteur UCb

Les constructions devront s'implanter à une distance de 12 mètres de l'axe de la chaussée de l'Avenue Morne Coco. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être édifiées à l'alignement (sans débord) ou en retrait. Des dispositions particulières pourront toutefois être imposées pour tenir compte pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies ou pour tenir compte des constructions existantes sur les parcelles voisines. L'extension d'un immeuble avec un recul inférieur au bâti existant pourra être interdite.

Dans le secteur UCo

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et de la Route de Suzini.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension des constructions existantes dont le recul serait inférieur à 10 mètres de l'alignement dans la mesure où les travaux projetés n'ont pas pour conséquence d'aggraver la méconnaissance de la règle.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement.

ARTICLE UC-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Sauf indication contraire, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

Dans la zone UC et le secteur UCa

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
 - sur une profondeur de 15 mètres maximum (25 mètres pour les constructions ayant une façade donnant directement sur les routes départementales et dont la surface de plancher est majoritairement allouée à des bureaux, des services publics ou d'intérêt collectif, des commerces ou à des activités d'hôtellerie) à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
 - au-delà de cette bande de 15 mètres (ou de 25 mètres), si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative, et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite séparative.
- Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées :
 - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres lorsque leur surface de plancher est majoritairement allouée à des bureaux, des services publics ou d'intérêt collectif, des commerces ou à des activités d'hôtellerie et cela quelles que soient leurs hauteurs ou, pour les autres destinations, lorsqu'elles comportent au plus 2 niveaux (R+1) ;
 - avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction comporte au moins 3 niveaux (R+2) et que sa surface de plancher est destinée majoritairement à de l'habitation ou à d'autres destinations que celles qui sont précédemment énumérées.

Dans le secteur UCo uniquement

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et qui ne peut être inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur UCb uniquement

Les constructions inhérentes à la régularisation ou à la réhabilitation de l'existant pourront être implantées en limite séparative, à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite. Dans tous les autres cas et notamment pour la réalisation de nouvelles constructions, d'extensions ou d'annexes, les règles d'implantation sont identiques à celles qui s'appliquent dans la zone UC et le secteur UCa.

Dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant une intervention par pelle mécanique, des rives de cours d'eau et des zones humides ou boisées.

ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UC, le secteur UCa et le secteur UCb

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage, de la construction la plus élevée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCo

Non réglementé.

ARTICLE UC-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions déclinées s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UC et le secteur UCa

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 60 % de la superficie du terrain et peut être portée à 70 % pour des opérations comportant au minimum 30 % de leur surface de plancher destinée à des commerces, des bureaux ou des services.

Dans le secteur UCb

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 70 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCo

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UC-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 11 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total (R+2).

La hauteur des équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCa et le secteur UCb

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, soit 2 niveaux maximum au total (R+1).

La hauteur des équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCo

Non réglementé.

ARTICLE UC-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

En limite séparative ou en mitoyenneté, les clôtures pourront être édifiées en mur plein sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné.

En façade sur rue et à l'exception des constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum, les clôtures en mur plein sont par conséquent expressément interdites sauf contraintes phoniques avérées. Les murets, surmontés d'une palissade en bois, ou les clôtures végétales privilégiant l'emploi d'essences locales constituent deux modes de traitement privilégiés.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement. Le portail d'accès pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales qui nécessitent une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit. L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est également interdite.

L'emploi de matériaux locaux (bois, latérite,...) doit être, autant que possible, privilégié. Plusieurs typologies de clôture sont envisageables (muret et grillage, muret et palissade, muret et végétal,...) dans la mesure où ces clôtures sont réalisées avec des matériaux en cohérence avec le traitement architectural de la façade du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les limites avec l'espace public.

D'une manière générale et particulièrement en entrée de Ville, une continuité et une harmonie devront être recherchées pour les clôtures présentes le long des axes de circulation. Cette cohérence dans le traitement des clôtures devra également s'imposer dans les opérations d'ensemble.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement à la façade du bâtiment ou au mur de clôture.

Toitures

La pente et les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées. Elles devront cependant s'intégrer, par leur aspect, au paysage urbain ou naturel environnant et prendre en compte, dans leur conception, les contraintes afférentes à l'évacuation des pluies.

Dans les opérations groupées et les lotissements, une harmonie d'ensemble devra être recherchée, tant en matière de coloris que de matériaux. Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Des larges débords seront privilégiés, en cohérence avec les contraintes climatiques et environnementales locales.

Façades

Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade important, la composition de la façade devra reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.

Une attention particulière devra être apportée dans le traitement des façades commerciales. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement direct de l'immeuble concerné. Une couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les coloris des murs de clôture devront être en accord avec les façades de la construction.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les couleurs des façades et toitures devront être harmonisées entre elles.

ARTICLE UC-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction. Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant leur intégration paysagère.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En fonction des caractéristiques du projet et outre les prescriptions édictées ci-après, des surfaces dédiées au stationnement des deux-roues pourront être imposées.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

- au moins 1,5 place de stationnement au minimum par logement jusqu'au type 2 inclus ;
- au moins 2 places de stationnement au minimum par logement au-delà du type 2.

Afin de garantir la suffisance des stationnements au sein des opérations d'ensemble, il est préconisé de ne pas attribuer les places créées.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs à raison :

- dans les lotissements d'habitation de 3 lots ou plus : 1 place pour 3 lots, au minimum ;
- pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 3 logements, au minimum.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les professions libérales

- au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCo où le nombre d'emplacements minimum est porté à au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de spectacle

- pour les constructions à usage d'artisanat, au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCo où le nombre d'emplacements minimum est porté à au moins 1 place pour 25 m² de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;
- pour les restaurants, au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle (ou 10 m² de surface de plancher pour les établissements de vente à emporter) ;
- pour les salles de jeux, de spectacle, de dancing et autres affectations comparables, au moins 1 place pour 20 m² de salle.

Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé de plus de dix logements

- des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos et éventuellement des deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte, doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- les établissements scolaires et les structures de loisirs pourront nécessiter, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités d'accueil, une ou plusieurs aires de dépose et de reprise pour autocar.

ARTICLE UC-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées. Les haies, de préférence mélangées, devront être composées d'essences locales.

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Au moins 20 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des routes départementales, boulevards ou avenues.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit.

Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.

ARTICLE UC-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UC-14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE UD

La zone UD, à vocation principale d'habitat, correspond aux secteurs de caractère principalement pavillonnaire présents sur une grande partie du territoire communal.

L'objectif de la zone est de conforter cette vocation en permettant une densité un peu plus importante, tout en prenant en compte la qualité et la morphologie des espaces bâtis existants.

Elle comporte deux secteurs aux règles spécifiques, compte tenu de leurs sensibilités paysagères :

- **un secteur UDa**, réservé à des espaces particuliers d'un point de vue environnemental et paysager, à savoir, notamment, les abords du flanc ouest de la Montagne de Rémire, de la Montagne du Mahury et de la Montagne du Tigre, vers le Rorota, où une densité moins importante sera appliquée ;
- **un secteur UDI** : réservé aux zones bâties proches du littoral qui nécessitent une forte intégration paysagère.

Ainsi que **des secteurs UDru** qui correspondent aux zones dites de Morne Coco, du Vieux Chemin et de la Route de Tarzan occupées par un habitat majoritairement spontané et dont l'aménagement est conditionné à une opération de renouvellement urbain. Dans ces secteurs, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UD-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'Article 2 ;
- les constructions vouées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la réalisation ou l'amélioration d'un bâtiment ou d'un aménagement autorisés dans la zone.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

- les annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher par unité ;
- les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'offrir un aménagement cohérent du terrain d'assiette concerné et de comporter au moins 20 % de logements sociaux pour les programmes de plus de 1 200 m² de surface de plancher allouée à de l'habitat ;
- les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de services, de bureaux, de loisirs, de culte et d'équipements d'intérêt collectif ou public à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**

Ainsi que, dans la zone UD uniquement

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.

Ainsi que, dans le secteur UDru uniquement

Les occupations et utilisations du sol décrites pour la zone UD sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UD-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage et sauf aménagement spécifique pour organiser les déplacements, cette dernière doit avoir une largeur au moins égale aux dimensions applicables aux voies de desserte soit une emprise minimale de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements et de 8 mètres au-delà de 4 logements.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux aires de manœuvre nécessaires.

L'emprise minimale des voies, y compris des voies de desserte internes au terrain d'assiette des constructions, devra être de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée d'au moins 3.6 mètres.

L'emprise minimale des voies devra être de 8 mètres lorsqu'il y a plus de 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 mètres. Cette emprise pourra être portée à 10 ou 12 mètres selon la taille des opérations et le mode de traitement des voies.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou groupées, toute nouvelle voie devra être conforme aux normes et lois applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion des eaux pluviales pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies des opérations groupées et des lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UD-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux voies à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n°23. Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route d'Attila-Cabassou et à 15 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route de Montjoly, de la Route du Tigre, de la Route des Plages (en dehors de la section comprise entre la Route de Montjoly et l'Avenue Tropicana), de la Route de Suzini, du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire – RD2), du Boulevard Docteur Edmard Lama, de l'Avenue Cyprien Gildon et de la liaison Lindor-Tigre.

Le long de la Route de la Crique Fouillée, de l'Avenue Gustave Charlery, de l'Avenue Morne Coco, de l'Avenue Saint-Ange Méthon, du Chemin du Mont Saint-Martin, de la Route du Mahury, de la Rue Bois Arouna, de la Rue Bois des Arômes, de la liaison Lindor-Encens, de la Route des Encens et de la Route de Tarzan les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres de l'axe de la chaussée desdites voies.

Le long de la Route des Plages (RD1), entre son intersection avec la Route de Montjoly et l'Avenue Tropicana, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la chaussée de ladite voie.

Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 8 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension des constructions existantes dans le cas où les travaux projetés n'ont pas pour conséquence d'aggraver la méconnaissance de la règle ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif à la condition que ceux-ci soient intégrés au paysage urbain ou naturel environnant et qu'ils présentent toutes les garanties nécessaires à une utilisation sécurisée.

ARTICLE UD-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation, qui ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, s'imposent également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs et sauf indication contraire, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, doivent par ailleurs respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant un entretien par pelle mécanique, des rives de cours d'eau et des zones humides ou boisées.

Dans la zone UD et les secteurs UDI et UDru

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
 - sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
 - au-delà de cette bande de 15 mètres, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite séparative.
- Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées :
 - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque les constructions comportent au plus 2 niveaux (R+1) ;

- avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres, lorsque la construction comporte 3 niveaux (R+2).

Dans le secteur UDa

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UD-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage, de la construction la plus élevée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions déclinées s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UD et le secteur UDru

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 25 % de la superficie du terrain nu si la superficie de celui-ci est inférieure ou égale à 1 000 m². Elle est portée à 35 % pour les terrains régulièrement bâtis à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m².

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de celui-ci s'il est régulièrement bâti à la date d'approbation du présent règlement et à 20 % dans le cas contraire.

Dans le secteur UDa

L'emprise au sol est limitée à 15 % du terrain, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines.

Dans le secteur UDI

L'emprise au sol est limitée à 30 % du terrain, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines.

ARTICLE UD-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ci-après exposées ne sont pas applicables aux équipements de superstructures ou aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans la zone UD et le secteur UDru

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 11 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).

Dans les secteurs UDI et UDa

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE UD-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

En limite séparative ou en mitoyenneté, les clôtures pourront être édifiées en mur plein sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné.

En façade sur rue et à l'exception des constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum, les clôtures en mur plein sont par conséquent expressément interdites sauf contraintes phoniques avérées. Les murets, surmontés d'une palissade en bois, ou les clôtures végétales privilégiant l'emploi d'essences locales constituent deux modes de traitement privilégiés.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement. Le portail d'accès pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est également interdite.

L'emploi de matériaux locaux (bois, latérite,...) doit être, autant que possible, privilégié. Plusieurs typologies de clôture sont envisageables (muret et grillage, muret et palissade, muret et végétal,...) dans la mesure où ces clôtures sont réalisées avec des matériaux en cohérence avec le traitement architectural de la façade du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les limites avec l'espace public.

D'une manière générale et particulièrement en entrée de Ville, une continuité et une harmonie devront être recherchées pour les clôtures présentes le long des axes de circulation. Cette cohérence dans le traitement des clôtures devra également s'imposer dans les opérations d'ensemble.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement à la façade du bâtiment ou au mur de clôture.

Toitures

La pente et les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées. Elles devront cependant s'intégrer, par leur aspect, au paysage urbain ou naturel environnant et prendre en compte, dans leur conception, les contraintes afférentes à l'évacuation des pluies.

Dans les opérations groupées et les lotissements, une harmonie d'ensemble devra être recherchée, tant en matière de coloris que de matériaux. Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Des larges débords seront privilégiés, en cohérence avec les contraintes climatiques et environnementales locales.

Façades

Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade important, la composition de la façade devra reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.

Une attention particulière devra être apportée dans le traitement des façades commerciales. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement direct de l'immeuble concerné. Une couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les coloris des murs de clôture devront être en accord avec les façades de la construction.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les couleurs des façades et toitures devront être harmonisées entre elles.

ARTICLE UD-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction. Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant leur intégration paysagère.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En fonction des caractéristiques du projet et outre les prescriptions édictées ci-après, des surfaces dédiées au stationnement des deux-roues pourront être imposées.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

- au moins 1,5 place de stationnement au minimum par logement jusqu'au type 2 inclus ;
- au moins 2 places de stationnement au minimum par logement au-delà du type 2.

Afin de garantir la suffisance des stationnements au sein des opérations d'ensemble, il est préconisé de ne pas attribuer les places créées.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs à raison :

- dans les lotissements d'habitation de 3 lots ou plus : 1 place pour 3 lots, au minimum ;
- pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 3 logements, au minimum.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements publics ainsi que pour les professions libérales

- au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de spectacle

- pour les constructions à usage d'artisanat, au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m² de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;
- pour les restaurants, au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle (ou 10 m² de surface de plancher pour les établissements de vente à emporter) ;

- pour les salles de jeux, de spectacle, de dancing et autres affectations comparables, au moins 1 place pour 20 m² de salle.

Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé de plus de dix logements

- des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos et éventuellement des deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte, doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- les établissements scolaires et les structures de loisirs pourront nécessiter, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités d'accueil, une ou plusieurs aires de dépose et de reprise pour autocar.

ARTICLE UD-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées. Les haies, de préférence mélangées, devront être composées d'essences locales.

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Au moins 30 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des routes départementales, boulevards ou avenues.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit.

Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.

Dans le secteur UDa uniquement

L'emprise au sol des espaces libres ne peut être inférieure à 80 % de la surface du terrain d'assiette de toute opération d'aménagement ou de construction. Au moins 50 % de l'emprise de la parcelle doit rester en pleine terre et être plantée.

ARTICLE UD-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UD-14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE UE

C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Elle correspond aux sites d'implantation de grands équipements comme des établissements scolaires, un cimetière paysager, des infrastructures dédiées aux sports, aux loisirs ou à la culture,...

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'Article 2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à vocation de bureaux, de commerces, de services et d'hôtellerie autres que celles mentionnées à l'Article 2 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière concernée.

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

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel,...) ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'hôtellerie à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone ;
- l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sur la zone, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols.
- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**

ARTICLE UE-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires comme par exemple une logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Le portail éventuel sera implanté, sauf autorisation contraire du gestionnaire, en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner la circulation sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation existante ou projetée et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés régulièrement aménagés, aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des matériels et véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage,...

Elles auront une emprise minimale de 8 mètres dont 5 mètres de chaussée, sauf conditions de circulation internes particulières (sens unique,...). Cette largeur pourra être portée à 10 mètres et plus en fonction des caractéristiques du projet.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés et aux services publics de faire demi-tour aisément et être éventuellement conçues de manière à désenclaver les parcelles situées en arrière.

ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion du pluvial pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies des opérations groupées et des lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales et autres axes structurants

Les constructions et installations, sauf accord exprès contraire consenti par le gestionnaire et à l'exception des bâtis et ouvrages énumérés par le Code de l'Urbanisme et qui sont notamment liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ne pourront pas être édifiées à moins de 35 mètres de l'axe des chaussées des Routes Départementales n° 23 et n° 24.

Le long des autres voies départementales (Route des Plages, Route de Montjoly et Boulevard Nelson Mandela – Route de Rémire) ainsi que le long du Boulevard Docteur Edmond Lama, de l'Avenue Jean Michotte, de l'Avenue Morne Coco et de l'Avenue Gustave Charlery, les constructions ne pourront pas être édifiées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée desdites voies.

Les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies précédemment mentionnées et à 3 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension des constructions existantes dans le cas où les travaux projetés n'ont pas pour conséquence d'aggraver la méconnaissance de la règle ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif à la condition que ceux-ci soient intégrés au paysage urbain ou naturel environnant et qu'ils présentent toutes les garanties nécessaires à une utilisation sécurisée.

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors débords de toiture) au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant un entretien par pelle mécanique, des rives des cours d'eau et des zones humides ou boisées.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée. .

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures pourront être édifiées en mur plein en limite séparative ou mitoyenne sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné. En façade sur rue et à l'exception des constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des utilisations ou occupations du sol qui nécessitent des dispositions particulières en matière de gardiennage et de sécurité. Les clôtures en façade sur rue devront faire l'objet d'un traitement soigné afin d'en faciliter l'intégration.

Le portail d'accès éventuel pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés. Elles ne devront par ailleurs et en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

ARTICLE UE-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de l'emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées et paysagées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage de bureau et d'équipement public

- au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce

- pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m² de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;
- pour les restaurants, au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle (ou 10 m² de surface de plancher pour les établissements de vente à emporter) ;
- pour les salles de jeux, de spectacle, de dancing et autres affectations comparables, au moins 1 place pour 20 m² de salle.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie

- au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

Pour l'ensemble des affectations susmentionnées, des locaux sécurisés pour le garage des vélos et deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte pourront être créés. Des aires de stationnement devront également être prévues pour les logements inhérents au gardiennage autorisé.

ARTICLE UE-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 10 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Des plantations formant écran peuvent être imposées, notamment en bordure des voies de circulation et à proximité des zones habitées.

ARTICLE UE-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UE-14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE UX

C'est une zone réservée aux activités industrielles et artisanales ainsi qu'à des fonctions d'entrepôt ou de logistique. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites à l'exception de celles directement liées à l'activité.

Cette zone, correspondant essentiellement au secteur de Dégrad des Cannes, comprend :

- *Le Parc d'Activités Économiques (PAE) ;*
- *Le secteur compris entre la Zone Industrielle de Dégrad des Cannes et la base navale militaire, le long de la Route des Plages ;*
- *L'espace lié aux activités portuaires et au déchargement des marchandises ;*
- *Les secteurs voués aux infrastructures de navigation (base navale militaire, port de plaisance,...) ;*
- *Ainsi que la zone ouest de Poncel ou Papagaie, aux abords de la Route Départementale n° 23.*

Une partie de la zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques inhérent aux activités entreprises par la SARA. Les constructions et installations autorisées dans la zone devront donc respecter les prescriptions de ce document lorsqu'il sera approuvé.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée dans le cadre de l'aménagement du PAE, couvre une partie de ce secteur. En son sein, toute construction est soumise à un Cahier des Charges de Cession de Terrains et à un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques particulières qui peuvent préciser le présent règlement et être plus restrictives.

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après ainsi que les dispositions inhérentes à la prévention des risques naturels ou technologiques éventuellement applicables :

- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**
- les constructions, lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales ou industrielles, de commerces et d'entrepôts sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires et militaires sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux et déchets, sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion ;
- les constructions à usage de bureaux à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone et aux besoins de développement du secteur de Dégrad des Cannes ;
- les constructions relatives à des commerces de bouche (restaurants, brasseries, cafés,...), à des services de proximité en lien avec la vocation première de la zone (papeterie, imprimerie, graphisme,...) ou à des commerces de détails (journaux, presse, tabac,...) ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage,...) ;
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² ;

- qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité et limitées à un seul logement par activité, sauf contraintes de gardiennage particulières.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées dans la zone.

ARTICLE UX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à une utilisation éventuelle par des poids lourds ainsi que par des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le portail éventuel sera implanté en retrait l'alignement de manière à ne pas gêner le déplacement des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, aucune opération autre que les équipements nécessaires à la voie (station service, garage,...) ne peut prendre accès sur la Route Départementale n° 23 en dehors des carrefours prévus à cet effet.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des déchets, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Sauf justification technique contraire, elles auront une emprise minimale de 12 mètres dont 8 mètres de chaussée. Cette largeur pourra être réduite lorsque la voie ne dessert qu'une seule parcelle ou ne nécessite pas un usage par des poids lourds.

Les voies en impasse peuvent être limitées pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Déchargement des marchandises

Il est rappelé que tout déchargement de marchandises et dépôt de conteneurs doit se faire sur la parcelle. Tout déchargement sur les voies et emprises publiques est expressément interdit. Les constructeurs et aménageurs doivent donc prévoir les surfaces correspondantes sur les terrains d'assiette de leurs opérations ainsi que les aires de manœuvre nécessaires.

ARTICLE UX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements de la zone concernée sont à prendre.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion du pluvial pourra être imposé, notamment aux opérations entreprises sur des fonds d'une contenance supérieure à 1 hectare, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies ouvertes à la circulation publique, comme les aires de stationnement de plus de 50 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communication électronique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux voies à créer. Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les constructions et installations, à l'exception des bâtis et ouvrages énumérés par le Code de l'Urbanisme et qui sont notamment liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ne pourront être édifiées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 23 ;
- 20 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 1 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- 20 mètres des berges des canaux.

Les zones de stockage et dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de voie publique, sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE UX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas, toutefois, aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les constructions, hors débords de toiture, doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette marge mesurée à l'égout du toit sera portée à la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 20 mètres en limite des zones destinées à l'habitation.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 10 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux, des rives de cours d'eau et des zones humides ou boisées.

ARTICLE UX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, une hauteur maximale pourra éventuellement être imposée pour les constructions et installations situées en front de Route Départementale.

ARTICLE UX-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions situées sur les parcelles jouxtant la Route Départementale n° 23 devront faire l'objet d'une conception architecturale soignée.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites et paysages).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Façades

Les façades perceptibles depuis les Routes Départementales n° 1 et n° 23 devront être soignées.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures pourront être édifiées en mur plein, en limite séparative ou mitoyenne ainsi qu'en façade sur rue, sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des activités qui nécessitent des dispositions particulières en matière de gardiennage et de sécurité.

Les clôtures en façade sur rue devront faire l'objet d'un traitement soigné afin d'en faciliter l'intégration. Le portail d'accès pour véhicules doit être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés. Elles ne devront par ailleurs et en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement au mur de clôture.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt et de stockage devront être occultées à la vue depuis les voies principales et notamment depuis les Routes Départementales n° 1 et n° 23. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies,...).

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, ne pourront être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui n'est pas de nature à nuire à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des déchets par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique :

- soit dans un local aménagé, auquel cas ces locaux seront obligatoirement en dur, intégrés au paysage environnant tout en permettant d'abriter les déchets de la pluie ;
- soit sur un emplacement à l'air libre en cas d'accord exprès du service compétent en matière de ramassage. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes ou par tout autre dispositif équivalent.

ARTICLE UX-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le garage des deux-roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A l'exception des activités portuaires, au moins 10 % de la surface des parcelles, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant un écran. Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

ARTICLE UX-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UX-14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, avec pour vocations principales habitat et équipements. Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sont précisées, pour certaines emprises, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le secteur AUc, qui correspond au projet « Cœur de Ville », dispose de règles lui permettant de renforcer la vocation de centralité de l'espace afférent au travers, notamment, d'une plus forte densité.

Le secteur AUp se rapporte au projet de Quartier des Pêcheurs programmé dans la zone de la Pointe Mahury. Il intègre des activités de transformation des produits de la mer, de l'artisanat, des infrastructures de loisirs, des commerces ainsi que des équipements de plaisance et de pêche.

Le secteur AUru est inhérent à la zone dite des Manguiers et à certains abords de la Montagne du Tigre, occupés par un habitat majoritairement spontané et dont l'aménagement est conditionné à une opération de renouvellement urbain. Dans ce secteur, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la réalisation ou l'amélioration d'un bâtiment ou d'un aménagement autorisés dans la zone.

Ainsi que, en zone AU, en secteur AUc et en secteur AUru

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction principale d'entrepôt.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux implantations autorisées dans la zone, de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère des sites concernés ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...), sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et des différents secteurs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipement public et d'intérêt collectif, de loisirs et de culte, à condition d'être pleinement compatibles avec la vocation de la zone et les occupations existantes situées à proximité.

Ainsi que, dans la zone AU et le secteur AUru uniquement

Sont autorisées, sous conditions particulières et sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être intégrées à des opérations d'ensemble avec la condition d'offrir un aménagement cohérent du terrain d'assiette concerné et que la surface de plancher affectée à la production de logements sociaux corresponde à :
 - 30 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans la zone AU Mont Sec ;

- 25 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans la zone AU Manguiers ;
- 25 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans le secteur AUc Moulin à Vent.
- les annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher par unité ;

Ainsi que, en secteur AUp uniquement

- les constructions à usage artisanal ou industriel sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires, à la pêche, à la plaisance ou à la pratique de sports et loisirs nautiques sous réserve d'être compatibles avec la vocation du secteur ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage,...) ;
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² ;
 - qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité et limitées à un seul logement par activité, sauf contraintes de gardiennage particulières.

Ainsi que, dans le secteur AUru uniquement

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont assujetties à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage et sauf aménagement spécifique pour organiser les déplacements, cette dernière doit avoir une largeur au moins égale aux dimensions applicables aux voies de desserte soit une emprise minimale de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements et de 8 mètres au-delà de 4 logements.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Les

places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux aires de manœuvre nécessaires.

L'emprise minimale des voies, juxtaposant des modes de déplacement motorisés et doux, avec d'éventuels stationnements en accotements devra être :

- voies de desserte internes : 9 mètres ;
- voies secondaires : 15 mètres ;
- voies principales structurantes : 20 mètres.

Les voies autorisées sans site propre pour les modes de déplacements doux et sans stationnements en accotements devront avoir, y compris pour les voies de desserte internes au terrain d'assiette des constructions, des emprises minimales de :

- 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 3.6 mètres ;
- 8 mètres lorsqu'il y a plus de 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Toute nouvelle voie devra être conforme aux lois et dispositions relatives à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif ou dans le cas de son insuffisance, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation contrôlée des eaux pluviales dans le milieu naturel. De la même manière, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones de contrainte hydraulique, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits évacués ainsi que les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion du pluvial pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies des opérations groupées et des lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télécommunications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AU-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux voies à créer.

Le long des axes structurants

Le long du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire - RD 2), de la Route des Plages (RD 1), du Boulevard Docteur Edmond Lama, de l'Avenue Cyprien Gildon, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la chaussée de ces voies.

Le long de la Route des Encens, de la Route de Tarzan, de l'Avenue Morne Coco, du Chemin du Mont Saint-Martin, de la liaison Lindor-Encens, de la Rue Bois Arouna et de la Rue Bois des Arômes, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres de l'axe de la chaussée desdites voies.

Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 5 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée.

Toutefois, **en secteur AUc**, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement. De plus et dans ce secteur, une implantation autre peut être autorisée en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulières.

ARTICLE AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Sauf indication contraire, les dispositions qui suivent s'entendent hors débords de toitures.

Dans la zone AU et le secteur AUru

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
 - sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
 - au-delà de cette bande de 15 mètres, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite séparative.
- Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées :
 - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque les constructions comportent au plus 2 niveaux (R+1) ;
 - avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction comporte 3 niveaux et plus (R+2 et plus).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant un entretien par pelle mécanique, des rives de cours d'eau et des zones humides ou boisées.

Dans les secteurs AUc et AUp

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 10 mètres de ladite limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone AU et le secteur AUru

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage, de la construction la plus élevée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUc et AUp

Non réglementé.

ARTICLE AU-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions déclinées s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément aux permis de construire prévus à l'Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone AU et le secteur AUru

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 25 % de la superficie du terrain nu si la superficie de celui-ci est inférieure ou égale à 1 000 m². Elle est portée à 35 % pour les terrains régulièrement bâtis à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m².

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de celui-ci s'il est régulièrement bâti à la date d'approbation du présent règlement et à 20 % dans le cas contraire.

Dans le secteur AUp

L'emprise au sol ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur AUc

L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la superficie du terrain, annexes comprises mais hors bassins et pourtours de piscines.

ARTICLE AU-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans la zone AU et le secteur AUru

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total (R+2).

Dans le secteur AUp

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total (R+2).

Dans le secteur AUc

La hauteur des constructions majoritairement destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, soit 4 niveaux maximum au total (R+3). La hauteur des constructions et installations majoritairement vouées aux autres destinations autorisées n'est pas réglementée.

ARTICLE AU-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

En limite séparative ou en mitoyenneté, les clôtures pourront être édifiées en mur plein sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné.

En façade sur rue et à l'exception des constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum, les clôtures en mur plein sont par conséquent expressément interdites sauf contraintes phoniques avérées. Les murets, surmontés d'une palissade en bois, ou les clôtures végétales privilégiant l'emploi d'essences locales constituent deux modes de traitement privilégiés.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement. Le portail d'accès pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est également interdite.

L'emploi de matériaux locaux (bois, latérite,...) doit être, autant que possible, privilégié. Plusieurs typologies de clôture sont envisageables (muret et grillage, muret et palissade, muret et végétal,...) dans la mesure où ces clôtures sont réalisées avec des matériaux en cohérence avec le traitement architectural de la façade du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les limites avec l'espace public.

D'une manière générale et particulièrement en entrée de Ville, une continuité et une harmonie devront être recherchées pour les clôtures présentes le long des axes de circulation. Cette cohérence dans le traitement des clôtures devra également s'imposer dans les opérations d'ensemble.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement à la façade du bâtiment ou au mur de clôture.

Toitures

La pente et les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées. Elles devront cependant s'intégrer, par leur aspect, au paysage urbain ou naturel environnant et prendre en compte, dans leur conception, les contraintes afférentes à l'évacuation des pluies.

Dans les opérations groupées et les lotissements, une harmonie d'ensemble devra être recherchée, tant en matière de coloris que de matériaux. Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Des larges débords seront privilégiés, en cohérence avec les contraintes climatiques et environnementales locales.

Façades

Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade important, la composition de la façade devra reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades commerciales. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement direct de l'immeuble concerné. Une couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les coloris des murs de clôture devront être en accord avec les façades de la construction.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les couleurs des façades et toitures devront être harmonisées entre elles.

ARTICLE AU-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction. Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant leur intégration paysagère.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En fonction des caractéristiques du projet et outre les prescriptions édictées ci-après, des surfaces dédiées au stationnement des deux-roues pourront être imposées.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

- au moins 1,5 place de stationnement au minimum par logement jusqu'au type 2 inclus ;
- au moins 2 places de stationnement au minimum par logement au-delà du type 2.

Afin de garantir la suffisance des stationnements au sein des opérations d'ensemble, il est préconisé de ne pas attribuer les places créées.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs à raison :

- dans les lotissements d'habitation de 3 lots ou plus : 1 place pour 3 lots, au minimum ;
- pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 3 logements, au minimum.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements publics ainsi que pour les professions libérales

- au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de spectacle

- pour les constructions à usage d'artisanat, au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m² de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;
- pour les restaurants, au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle (ou 10 m² de surface de plancher pour les établissements de vente à emporter) ;
- pour les salles de jeux, de spectacle, de dancing et autres affectations comparables, au moins 1 place pour 20 m² de salle.

Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé de plus de dix logements

- des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos et éventuellement des deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte, doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- les établissements scolaires et les structures de loisirs pourront nécessiter, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités d'accueil, une ou plusieurs aires de dépose et de reprise pour autocar.

Pour les constructions à usage d'activité autorisées en secteur AU_p

- les stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées. Des aires de manœuvre, aux dimensions adaptées à l'utilisation faite des constructions, doivent être réalisées de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété en toute sécurité.

ARTICLE AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées. Les haies, de préférence mélangées, devront être composées d'essences locales.

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Au moins 30 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des routes départementales, boulevards ou avenues.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit.

Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.

ARTICLE AU-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AU-14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE 2AU

Cette zone est destinée, à moyen terme, à une urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visés à l'Article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) ou des établissements et occupations d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de l'espace concerné et de rester compatibles avec la vocation de la zone.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

ARTICLES 2AU 3 À 2AU 4 :

Non réglementés.

ARTICLE 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route Départementale d'Attila-Cabassou et à 12 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route de la Crique Fouillée, de la Route du Mahury et de l'Avenue Morne Coco.

Les constructions devront être édifiées à au moins de 3 mètres de l'alignement des autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLES 2AU 7 À 2AU 14

Non réglementés.

ZONE AUE

Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Les secteurs concernés sont localisés à Attila-Cabassou et à proximité de l'Avenue Gustave Charlery.

ARTICLE AUE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'Article 2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, au commerce ou à l'hôtellerie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE AUE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**
- les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel,...) ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...), sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux implantations autorisées dans la zone et les secteurs ci-dessous, de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE AUE-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier.

Voies de desserte

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés régulièrement aménagés, aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des matériels et véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage,...

Elles auront une emprise minimale de 12 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 6 ou 8 mètres lorsque la voie ne dessert qu'une parcelle et que le projet concerné le justifie.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés et aux services publics de faire demi-tour aisément et être éventuellement conçues de manière à désenclaver les parcelles situées en arrière.

ARTICLE AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Un système de gestion du pluvial pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être conçus, réalisés et entretenus afin de ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies des opérations groupées et des lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUE-5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif. Les constructions devront s'implanter à 10 mètres, au minimum, de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Les constructions, débords de toiture exclus, devront s'implanter en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale des bâtiments, avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif. Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant une intervention par pelle mécanique, des rives de cours d'eau et des zones humides ou boisées.

ARTICLE AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUE-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUE-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures pourront être édifiées en mur plein en limite séparative ou mitoyenne sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné. En façade sur rue et à l'exception des

constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des utilisations ou occupations du sol qui nécessitent des dispositions particulières en matière de gardiennage et de sécurité. Les clôtures en façade sur rue devront faire l'objet d'un traitement soigné afin d'en faciliter l'intégration.

Le portail d'accès éventuel pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés. Elles ne devront par ailleurs et en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

ARTICLE AUE-11 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipement public

- au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos et deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte pourront être créés. Des aires de stationnement devront également être prévues pour les logements inhérents au gardiennage autorisé.

ARTICLE AUE-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 10 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Des plantations formant écran peuvent être imposées, notamment en bordure des voies de circulation et à proximité des zones habitées.

ARTICLE AUE-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AUE-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE AUT

La zone AUT est une zone à vocation d'équipements et d'hébergements touristiques mesurés et intégrés à l'environnement. Elle correspond à deux espaces situés en piémont de la Montagne du Mahury, à proximité de la Route des Plages et du Chemin du Rorota.

ARTICLE AUT-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations, utilisations du sol et installations de toutes natures, à l'exception de celles mentionnées en Article 2.

ARTICLE AUT-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**
- la construction de carbeta, de gîtes ruraux, d'hébergements ou de restauration, de maisons de la nature ou d'écomusées ainsi que des projets intégrés à l'environnement de type parcs animaliers pour le développement d'activités écotouristiques sous condition de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager de leur site ;
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ainsi que les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aménagements de mise en valeur ou de protection du patrimoine archéologique et historique, les postes d'observation de la faune ou de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile ou deux-roues et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux implantations autorisées, de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère des sites concernés ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...), sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- les travaux sur les constructions et ouvrages existants destinés à minimiser les effets dommageables des phénomènes d'érosion littorale, d'inondations ou de mouvements de terrains à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets pour les constructions et ouvrages environnants ;
- la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sensibilité paysagère des milieux environnants et les différentes prescriptions applicables au titre de la gestion des risques naturels.

ARTICLE AUT-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires et logiques de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à limiter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être conforme aux exigences définies par les services publics, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux aires de manœuvre nécessaires.

Toute nouvelle voie devra être conforme aux lois et dispositions relatives à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUT-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUT-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter à 15 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée de la Route des Plages (RD1). L'implantation par rapport aux autres voies n'est pas réglementée.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AUT-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction, débords de toiture non compris.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant pas être inférieure à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AUT-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUT-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUT-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations, à l'exception des équipements associés à des activités sportives ou des activités de loisirs, ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage, soit 2 niveaux maximum au total (R+1). La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE AUT-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Architecture

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...).

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain en s'y adaptant et non l'inverse.

Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée.

Matériaux

L'usage du bois devra être privilégié.

Clôtures

Toutes les limites des terrains, en lien avec l'espace public ou vis-à-vis de la parcelle voisine, devront être traitées de manière qualitative et cohérente.

En façade sur rue comme en limite séparative ou mitoyenne, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre maximum. Les clôtures en mur plein sont par conséquent expressément interdites compte tenu de la sensibilité paysagère des sites concernés. Une clôture composée de haies vives ou un muret surmonté d'une palissade en bois constituent des modes de traitement privilégiés.

Le portail d'accès pour véhicules doit être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing,...) est interdit.

L'utilisation de matériaux locaux (bois, latérite,...) doit être privilégiée, dans la mesure du possible. L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures est interdit.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement direct de l'immeuble concerné. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Les coloris des murs de clôture devront être en accord avec les façades de la construction.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les couleurs des façades et toitures devront être harmonisées entre elles.

ARTICLE AUT-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos et deux-roues motorisées, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les projets de plus de 50 chambres devront comprendre au moins une aire de dépose et de reprise pour autocars.

ARTICLE AUT-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux emplacements. Des arbres à grand développement devront être plantés sur l'unité foncière concernée par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale.

Au minimum, 50 % des espaces non construits et non affectés au stationnement devront être maintenus en pleine terre et plantés d'arbres à hautes tiges.

ARTICLE AUT-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AUT-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser vouée à accueillir prioritairement et sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions qui seraient applicables dans le cadre de la gestion et de la prévention des risques naturels ou technologiques, des activités économiques. Elle correspond aux extensions programmées pour le Parc d'Activités Économiques (PAE) de Dégrad des Cannes ou pour les installations portuaires, le foncier dévolu à ces dernières étant individualisé au travers du secteur AUXp.

Un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbanistiques et Paysagères vient préciser, pour la zone AUX et en ce qui concerne le PAE, le règlement ci-après exposé.

ARTICLE AUX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.

ARTICLE AUX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il est rappelé que toutes les utilisations et occupations du sol doivent notamment se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Île de Cayenne en vigueur, ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques inhérent aux installations de la SARA.

Dans la zone AUX et le secteur AUXp

- les opérations d'ensemble comprenant les constructions et installations à usage d'activités portuaires, industrielles ou logistiques à condition de contribuer au développement portuaire ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les zones de stockage et les dépôts de matériaux, sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion ;
- les constructions à usage de bureaux, à condition d'être liées aux activités autorisées et aux besoins de développement du secteur portuaire ;
- les logements de gardien, à condition :
 - qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage,...) ;
 - qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels ils sont liés ;
 - qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité et limités à un seul logement par activité, sauf contraintes de gardiennage particulières.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées dans la zone.

Ainsi, qu'en dehors du secteur AUXp

- les constructions, lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales ou industrielles, de bureaux, de commerces et d'entrepôts sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage de bureaux à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone et aux besoins de développement du secteur de Dégrad des Cannes ;
- les constructions relatives à des commerces de bouche (restaurants, brasseries, cafés,...), à des services de proximité en lien avec la vocation première de la zone (papeterie, imprimerie, graphisme,...) ou à des commerces de détails (journaux, presse, tabac,...) sous réserve du respect des prescriptions de la zone de plan de masse afférente au PAE.

ARTICLE AUX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des poids lourds éventuels ainsi que des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route principale et d'une autre secondaire, l'accès à la voie principale peut être interdit.

Déchargement des marchandises

Il est rappelé que tout déchargement de marchandises et dépôt de conteneurs doit se faire sur la parcelle. Tout déchargement sur les voies et emprises publiques est expressément interdit, sauf autorisation spéciale consentie par le gestionnaire. Les constructeurs et aménageurs doivent donc prévoir les surfaces correspondantes sur les terrains d'assiette de leurs opérations ainsi que les aires de manœuvre nécessaires.

ARTICLE AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements de la zone concernée sont à prendre.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau pluvial ne peut être supérieur à celui correspondant à une imperméabilisation de 80 % de la surface du terrain. Au-delà, une solution compensatoire est exigée. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être conçus, réalisés et entretenus afin de ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage public

Les voies ouvertes à la circulation publique, comme les aires de stationnement de plus de 50 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie doit être privilégié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUX-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions et installations ne pourront être édifiées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 23 ;
- 20 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 1 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de voie publique, sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers. Les constructions, aménagements et installations ne devront pas gêner les opérations d'entretien des canaux, noues et autres ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions, hors débords de toiture, doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques, aux cheminées et autres superstructures liées au fonctionnement des activités autorisées. Des hauteurs

Dans le secteur AUXp

La hauteur des constructions et installations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 25 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone AUX

La hauteur des constructions et installations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 18 mètres au faîtage.

ARTICLE AUX-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est au-delà rappelé et s'agissant du PAE que tout projet devra se conformer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP) applicable.

Aspect des constructions

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les constructions visibles depuis les Routes Départementales n° 1 et n° 23 devront être soignées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures. Les dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires,...), non visibles de la rue ou intégrés à la construction, ainsi que les techniques durables (toitures végétalisées,...), sont autorisés.

Façades

Les dispositifs techniques (paraboles et récepteurs, climatiseurs, dispositifs de ventilation,...) doivent être intégrés à la construction ou implantés de manière à ne pas être visibles depuis la rue.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures pourront être édifiées en mur plein, en limite séparative ou mitoyenne ainsi qu'en façade sur rue, sur une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de préserver l'harmonie paysagère du secteur concerné. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des activités qui nécessitent des dispositions particulières en matière de gardiennage et de sécurité.

Les clôtures en façade sur rue devront cependant faire l'objet d'un traitement soigné afin d'en faciliter l'intégration.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés. Elles ne devront par ailleurs et en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement au mur de clôture.

Aires de dépôts et de stockage

Ces aires devront être occultées à la vue depuis les voies principales et notamment depuis les Routes Départementales n° 1 et n° 23. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies,...).

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, ne pourront être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui n'est pas de nature à nuire à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des déchets par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique :

- soit dans un local aménagé, auquel cas ces locaux seront obligatoirement en dur, intégrés au paysage environnant tout en permettant d'abriter les déchets de la pluie ;
- soit sur un emplacement à l'air libre en cas d'accord exprès du service compétent pour un ramassage en porte-à-porte. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes ou tout autre dispositif équivalent.

ARTICLE AUX-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions, installations ou transformation de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques. Le garage des deux-roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement et de service doivent être dans la mesure du possible ombragées. Elles doivent par ailleurs être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales, en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

Des dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, des dégagements suffisants nécessaires aux manœuvres des véhicules ainsi qu'aux opérations de chargement et de déchargement de marchandises. Il est rappelé que tout déchargement sur les voies et emprises publiques est expressément interdit.

Pour les Établissements Recevant du Public (restaurants, brasseries, bureaux de presse et tabacs,...) afférents au PAE, une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins en matière de stationnement sauf dans les zones de plan de masse où les stationnements sont déterminés dans le cadre de la ZAC.

ARTICLE AUX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A l'exception des activités portuaires, au moins 20 % de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être laissés en pleine terre.

Un cordon végétal doit être réalisé sur les marges de recul laissées par rapport aux voies et aux limites séparatives, de manière à former un écran et à favoriser l'intégration du programme. Des plantations peuvent également être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

ARTICLE AUX-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Les constructions devront prendre en compte, d'une manière générale, tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage naturel alentour :

- utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions de climatisation et les apports de chaleur pour réduire la consommation d'énergie ;
- privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- orienter les bâtiments de façon à limiter les apports solaires tout en valorisant la lumière naturelle et la ventilation.



ARTICLE AUX-14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE AUZ

La zone AUZ est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, avec pour vocations principales habitat et équipements tout en comprenant également des commerces et des activités dans un principe de mixité fonctionnelle. Elle correspond à la zone de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly, concernée par un projet structurant comportant un caractère de développement durable fort.

ARTICLE AUZ-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'Article 2 ;
- dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et autorisée ou déclarée sur l'unité foncière.

ARTICLE AUZ-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Sont autorisées, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble (procédure de type ZAC), les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :

- les constructions à usage d'habitation, à la condition de se conformer à l'ensemble des prescriptions édictées dans le cadre de la démarche Écoquartier pour le secteur concerné ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipement public et d'intérêt collectif, à la condition d'être pleinement compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et pleinement compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à la condition d'être indispensables aux implantations autorisées dans la zone et les secteurs ci-dessous, de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère des sites concernés ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et des différents secteurs.
- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**

ARTICLE AUZ-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets verts ou encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être conforme aux exigences définies par les services publics, s'agissant notamment des services de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux surfaces de manœuvre nécessaires.

Les voies autorisées sans site propre pour les modes de déplacements doux et sans stationnements en accotements devront avoir des emprises minimales de 5 mètres avec une largeur minimale de chaussée de 3.6 mètres.

Toute nouvelle voie devra être conforme aux lois et dispositions relatives à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUZ-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

D'une manière générale, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être conçus, réalisés et entretenus afin de ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUZ-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

La distance par rapport aux limites d'emprises publiques ou privées est comptée horizontalement au nu du mur.

Par rapport aux voies départementales n° 23 et n° 24 :

Les constructions devront s'implanter à 35 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée des Routes Départementales n° 23 et n° 24.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE AUZ-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction, hors débords de toiture.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative avec un mur aveugle ;
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AUZ-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % du terrain sauf dans le cas de constructions destinées à un usage de commerces, d'équipement public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUZ-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AUZ-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Architecture

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets devront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...).

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain en s'y adaptant et non l'inverse.

Toitures, débords et protection solaire

La pente des toitures ne devra pas être inférieure à 15 %, sauf dans le cas de toitures-terrasses.

Clôtures

Toutes les limites des terrains, en lien avec l'espace public ou vis-à-vis de la parcelle voisine, devront être traitées de manière qualitative.

Les clôtures pourront être édifiées, **en limite séparative**, sur une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas de constructions édifiées en retrait, la clôture sera édifiée en alignement de l'espace public.

En façade sur rue et à l'exception des constructions ou aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou public, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre au maximum. Les clôtures en mur plein sont par conséquent interdites en façade sur rue sauf en cas de discipline architecturale particulière. Les murets, surmontés d'une palissade en bois, ou les clôtures végétales privilégiant l'emploi d'essences locales constituent deux modes de traitement privilégiés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne devront pas entraver l'entretien des ouvrages de collecte des eaux pluviales

L'utilisation de matériaux locaux (bois, latérite) doit être privilégiée, dans la mesure du possible. Plusieurs typologies de clôture sont envisageables (muret et grillage, muret et palissade, muret et végétal,...) dans la mesure où ces clôtures sont réalisées avec des matériaux en cohérence avec le traitement architectural de la façade du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les limites avec l'espace public.

D'une manière générale, une cohérence dans le traitement des clôtures devra être recherchée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les clôtures en grillage simple donnant sur rue sont interdites.

L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures est interdit.

ARTICLE AUZ-11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, sous réserve des dispositions imposées par le législateur en matière de stationnement notamment pour les logements sociaux, pour les résidences universitaires ou pour l'hébergement des personnes âgées :

- au moins 1 place de stationnement par logement jusqu'au type 2 inclus ;
- au moins 1,5 place de stationnement par logement au-delà du type 2.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs à raison :

- dans les lotissements de plus de 5 lots : au moins 1 place pour 2 lots ;
- dans les opérations groupées ou d'habitat collectif : au moins 1 place pour 10 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de loisirs ou de culte

- au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE AUZ-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale.

Au minimum, 30 % de l'emprise de la parcelle devra être maintenu en pleine terre et planté d'au moins deux arbres à hautes tiges. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'équipements publics ou d'intérêts collectifs et dans le cas de construction à usage de commerces.

ARTICLE AUZ-13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AUZ-14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de son affectation. Elle correspond à des espaces situés aux abords du Mont Cabassou et de la Montagne de Rémire.

En tel zonage, ne sont admises que les constructions et installations expressément liées à l'exploitation agricole et à la valorisation des ressources naturelles. Peuvent être également autorisés les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone (station d'épuration, dispositifs de traitement des déchets, ouvrages divers,...).

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2 sont interdites.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage agricole et leurs annexes sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis de l'habitat avoisinant ;
- les constructions à usage d'habitation, à raison et sauf contraintes de gardiennage particulières, d'un seul logement par activité et à condition :
 - qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage,...) ;
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 75 m².
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions des Plans de Prévention des Risques éventuellement applicables et qu'ils soient en harmonie avec les sites concernés s'agissant notamment des caractéristiques naturelles ou paysagères correspondantes ;
- les aménagements et travaux de rénovation ou de mise aux normes de confort des constructions existantes régulièrement édifiées, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et paysager du site concerné ;
- les cheminements piétonniers et cyclables ainsi que les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aménagements de mise en valeur ou de protection du patrimoine archéologique, historique ou agricole, les postes d'observation de la faune ou de la flore ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur**

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les projets devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale peut être interdit.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements publics sont à prendre.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE A-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à des distances minimales fixées comme suit :

- 75 mètres au minimum par rapport à l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 23 ;
- 5 mètres au minimum de l'alignement des autres rues, emprises publiques ou des limites d'emprises qui s'y substituent pour les voies privées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées, débords de toiture non compris, à 10 mètres au minimum des limites séparatives.

Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien aisé des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 10 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux nécessitant une intervention par pelle mécanique, des rives de cours d'eau ou des zones humides.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 10 mètres au faitage.

ARTICLE A-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toitures

Les toitures en pente seront à privilégier pour assurer une évacuation des eaux pluviales optimale.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment et si des mesures de rétention ou d'évacuation des eaux de pluies adaptées sont mises en place.

Clôtures

L'édification de clôtures, autres que celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, devront impérativement être transparentes et discrètes (grillage rigide intégré au site d'implantation, bois,...). Des clôtures composées de simples haies vives constituent un mode de traitement privilégié. Toutefois et en référence aux conditions de sécurisation qui peuvent s'imposer, les clôtures inhérentes aux équipements d'intérêt collectif ou ouvrages publics autorisés peuvent mettre en œuvre un mode de traitement différent, sous réserve d'une intégration paysagère des dispositifs.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est expressément interdite.

ARTICLE A-11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces qui ne sont pas utilisées par les constructions régulièrement autorisées ou pour l'activité agricole doivent être maintenues en l'état naturel.

ARTICLE A-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond principalement à des espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Elle intègre aussi différentes parties proches du bord de mer où l'urbanisation est limitée en raison de l'application de certaines dispositions de la Loi Littoral ou de la survenance de phénomènes de recul du trait de côte.

Il s'agit d'une manière générale d'espaces de qualité, généralement soumis aux risques naturels, qu'il convient à ce titre mais aussi et pour l'essentiel en référence à leurs valeurs écologiques et paysagères, de préserver.

La zone N comprend différents secteurs :

- **le secteur Ne** inhérent à des lieux où peut être autorisée, sous conditions strictes au regard de la sensibilité de ces espaces, l'évolution mesurée de l'existant ainsi que des constructions ou aménagements nouveaux liés à la mise en valeur des parties stables du littoral ou de certains terrains situés en retrait du bord de mer quand celui-ci est assujéti à l'érosion marine ;
- **le secteur Ni** correspond à des espaces naturels de protection et de valorisation raisonnée situés sur une partie du littoral. Au sein de ces zones, une protection stricte des espaces naturels et de la biodiversité est recherchée, tout en permettant notamment une mise en valeur par quelques aménagements compatibles avec sa vocation (tels que les loisirs, le tourisme vert,...) ;
- **le secteur Nr** concerne notamment des emprises situées à proximité immédiate du trait de côte. Par application de la Loi Littoral ou par usage du principe de précaution qui s'impose au titre de l'érosion marine, il n'y est autorisé qu'un maintien, sous conditions et outre les règles applicables aux équipements publics ou aux installations et activités économiques nécessitant la proximité de la mer, de l'habitat existant.

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2 sont interdites.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient ouverts au public et nécessaires à la valorisation ou à la connaissance du patrimoine naturel et historique ;
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ainsi que les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aménagements de mise en valeur ou de protection du patrimoine archéologique et historique, les postes d'observation de la faune ou de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile ou deux-roues et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les aménagements nécessaires à la gestion, à la remise en état ou à la valorisation d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la Loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des Articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;
- les travaux sur les constructions et ouvrages existants destinés à minimiser les effets dommageables des phénomènes d'érosion littorale, d'inondations ou de mouvements de terrains à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets pour les constructions et ouvrages environnants.

Ainsi qu'en secteur Ne uniquement

- les constructions et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de tourisme, de sport ou de loisirs, à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site d'implantation ;
- l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées à condition :
 - de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
 - que cette extension, compatible avec les dispositifs réglementaires inhérents à la gestion des risques naturels, ne représente au maximum que 20 % de la surface de plancher de la construction initiale régulièrement édifiée.

Ainsi qu'en secteur Nr uniquement

- la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sensibilité paysagère des milieux environnants et les différentes prescriptions applicables au titre de la gestion des risques naturels ;
- les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération à desservir. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée en partie terminale. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux aires de manœuvre nécessaires aux véhicules.

L'emprise minimale des voies devra être de 5 mètres avec une largeur minimale de chaussée d'au moins 3.6 mètres. Cette emprise pourra être augmentée en fonction des caractéristiques du projet.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les constructions et installations doivent être assainies selon un mode individuel ou collectif dans le respect des dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs techniques doivent être mis en place en anticipant un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les différentes contraintes de drainage du bassin versant amont correspondant. La mise en place d'un système de dépollution avant rejet pourra être imposée en fonction des caractéristiques du projet.

Tout projet devra être compatible avec les capacités de l'exutoire et les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique, apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur concerné et de la consistance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Éclairage

L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.

En partie littorale, les dispositifs d'éclairage des projets ne doivent pas porter atteinte, par leurs caractéristiques techniques, leurs intensités, leurs localisations ou leurs orientations aux conditions de ponte ou d'émergence des tortues marines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf accord exprès contraire consenti par le concessionnaire concerné, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de communications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE N-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et installations nécessaires à des services d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la chaussée des Routes Départementales. Ce retrait peut être ramené à 15 mètres le long de la Route des Plages, de la Route du Tigre et du Boulevard Nelson Mandela (RD2 – Route de Rémire) après avis favorable du gestionnaire de voirie ;
- à 15 mètres au minimum de l'axe de la chaussée de l'Avenue Morne Coco et du Chemin du Rorota ;
- à 5 mètres au minimum, de l'alignement des autres voies à l'exception de l'Avenue Saint Dominique, de l'Avenue des Plages, du Chemin Constant Chlore ou de la Rue Camille Desflots où ce recul pourra être ramené à 3 mètres de l'alignement ;
- 10 mètres au minimum des berges des canaux nécessitant un entretien par pelle mécanique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

En zone N ainsi qu'en secteurs Ne et Ni

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au minimum des limites séparatives.

En secteur Nr

Entre la Rue Constant Chlore et le Chemin Théodule Lafontaine, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative :
 - sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
 - au-delà de cette bande de 15 mètres, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite séparative.
- soit, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives :
 - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque les constructions comportent au plus 2 niveaux (R+1) ;
 - avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction comporte 3 niveaux (R+2).

Dans le reste du secteur Nr, les dispositions approuvées pour la zone N et les secteurs Ne et Ni sont applicables.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment, y compris les débords de toiture, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE N-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et dans les secteurs Nr et NI

Non réglementé.

Dans le secteur Ne

A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur des extensions des constructions existantes susceptibles d'être autorisées, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Pour les constructions nouvelles admises, la hauteur ne pourra pas excéder 8 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

ARTICLE N-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans la zone N, le secteur Ne et le secteur NI :

Clôtures

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme. Les clôtures devront impérativement être transparentes et discrètes (grillage rigide intégré au site d'implantation, bois,...).

Des clôtures composées de simples haies vives constituent un mode de traitement privilégié. Toutefois et en référence aux conditions de sécurisation qui peuvent s'imposer, les clôtures inhérentes aux équipements d'intérêt collectif autorisés peuvent un mettre en œuvre un mode de traitement différent, sous réserve d'une intégration paysagère des dispositifs.

En limite séparative ou en mitoyenneté, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est réduite à 1.80 mètre en façade sur rue.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement. Le portail d'accès pour véhicules doit cependant être implanté en retrait de l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des canaux de collecte des eaux pluviales nécessitant une intervention par pelle mécanique et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges afin d'assurer leur pérennité et de permettre les opérations d'entretien des ouvrages d'assainissement concernés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est expressément interdite.

A l'angle des voies, des pans coupés de 3 mètres minimum de côté doivent être créés.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement au mur de clôture.

Toitures

La pente et les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées. Elles devront cependant s'intégrer, par leur aspect, au paysage urbain ou naturel environnant et prendre en compte, dans leur conception, les contraintes afférentes à l'évacuation des pluies.

Dans les opérations groupées et les lotissements, une harmonie d'ensemble devra être recherchée, tant en matière de coloris que de matériaux. Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Des larges débords seront prévus, notamment du côté des vents dominants.

Façades

Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade important, la composition de la façade devra reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.

Une attention particulière devra être apportée dans le traitement des façades commerciales. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement direct de l'immeuble concerné. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les coloris des dispositifs de clôture devront être en accord avec les façades de la construction.

Déchets

Sauf contrainte technique particulière validée par le service compétent, les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de collecte des déchets.

A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée.

Dans le secteur Nr:

Clôtures

Dans le secteur Nr, entre la Rue Constant Chlore et le Chemin Théodule Lafontaine, les dispositions de l'Article UD 10 du présent règlement s'appliquent à l'exception des limites qui font face à la mer, lesquelles sont assujetties aux règles retenues pour la zone N et les secteurs Ne et NI.

Dans le reste du secteur Nr, les dispositions approuvées pour la zone N et les secteurs Ne et NI sont applicables.

ARTICLE N-11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation et répondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation

- au moins 1,5 place de stationnement au minimum par logement jusqu'au type 2 inclus ;
- au moins 2 places de stationnement au minimum par logement au-delà du type 2.

Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

ARTICLE N-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone N

Les arbres à grand développement existants seront maintenus ou remplacés par des arbres de taille et d'essences similaires à raison de un pour un. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux emplacements. Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale.

Au minimum, 30 % des espaces non construits et non affectés au stationnement devront être maintenus en pleine terre et plantés d'arbres à hautes tiges.

ARTICLE N-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE N-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.