

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Cette zone correspond aux premiers quartiers d'extension du bourg (Petit Fourneau, Derrière l'Enclos) ainsi que les quartiers périphériques de Maniba, Choiseul, Vétiver, La Caraïbe et la partie basse des Hauts de Maniba. Le bâti y est mixte avec la présence de commerces et de services.

Elle comprend :

- Un secteur U2a correspondant aux opérations d'aménagement d'ensemble où une densité et une hauteur plus importante des constructions est autorisée.
- Un secteur U2b relative au lotissement de la Caraïbe.

La zone comprend :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : arbres isolés à protéger, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les logements.
 - ♦ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.
 - ♦ La restauration.
 - ♦ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
 - ♦ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les industries.
 - ◆ L'ouverture de carrières.
 - ◆ Les entrepôts.
 - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher.
 - ◆ Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
 - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans

le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

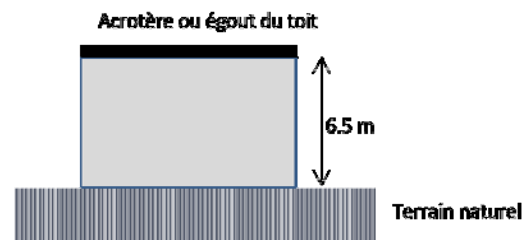
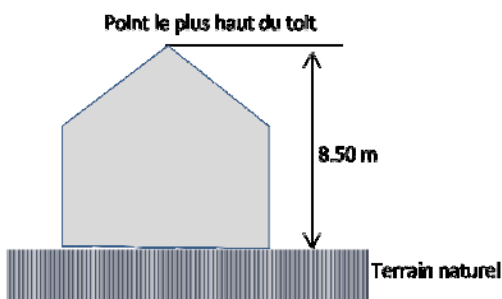
2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

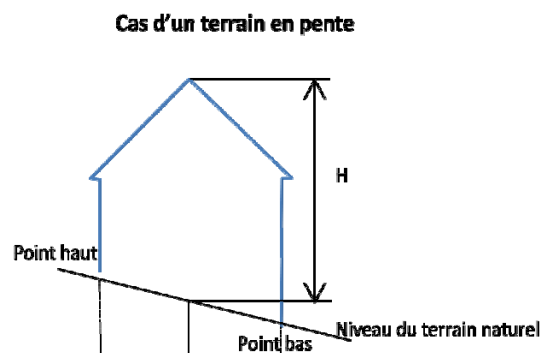
La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 8.50 mètres ;



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Sur le secteur U2a :

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 13 mètres au faîtage du toit.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Implantation par rapport à la RN2 :

Dans les limites de l'agglomération (définies par délibération du Conseil Municipal), les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Pour les zones hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de la voie.

Implantation par rapport aux autres voies :

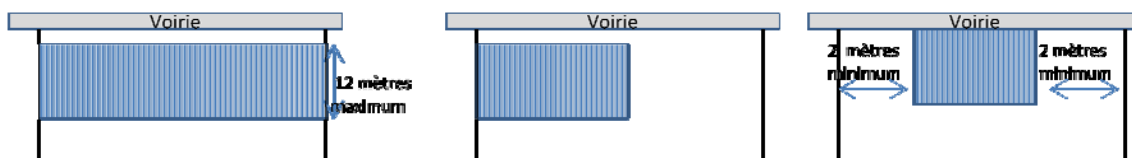
Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Excepté sur le secteur U2b, les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 m,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 2 mètres.



Source ADDUAM

Sur le secteur U2b :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3.5 mètres.

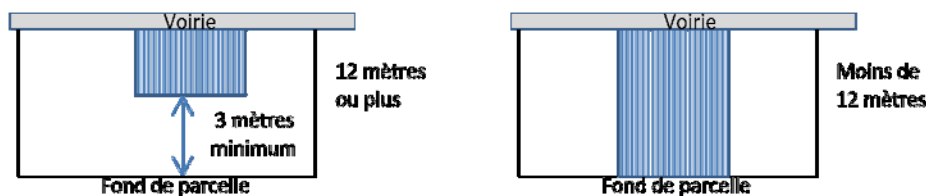
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Toutefois, lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite de fond de parcelle.



Source ADDUAM

6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines et Domaine Public Maritime

Les constructions devront s'implanter à :

- 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines,
- 10 mètres minimum par rapport au Domaine Public Maritime.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une unité foncière appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Implantation et volumétrie

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre. Les talus se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

2. Façades

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

3. Toitures

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°. Dans le cas d'une toiture végétalisée, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants.

La pose de châssis de toit, lucarnes sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Des toitures terrasse peuvent être admise en cas d'extension couverte d'une construction, dans la limite maximale d'1/3 de la surface de couverture.

4. Installations d'énergie alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas à la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

5. Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

6. Autres équipements

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Il est exigé que 25% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprendront :

- Une zone non constructible d'une largeur de 6 mètres en fond de terrain ou le long de la RN2 devant faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris des piscines.
- Un espace commun à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente, excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de :

5% minimum pour une unité foncière de moins de 5000 m² au total, avant découpage par lot,

De 10% minimum pour une unité foncière de plus de 5000 m² au total, avant découpage par lot. Pour les grandes unités foncières, cette superficie d'espace commun sera répartie en plusieurs entités.

Pour les arbres isolés et au sein des alignements d'arbres ou haies à protéger définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'un arbre isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'un arbre isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les établissements scolaires, équipements recevant du public : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu de sa capacité d'accueil ;
- Pour les commerces et activités économiques, il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureau : une place par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), indépendants des accès automobiles.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privée ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une emprise d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, pour les lotissements de moins de 6 lots, une emprise minimale de 6 mètres est autorisée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

2. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré selon les normes en vigueur.

3. Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau collecteur, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisation appropriées (eaux sanitaires, de lavage...).

5. Réseau électrique

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

6. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

7. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.