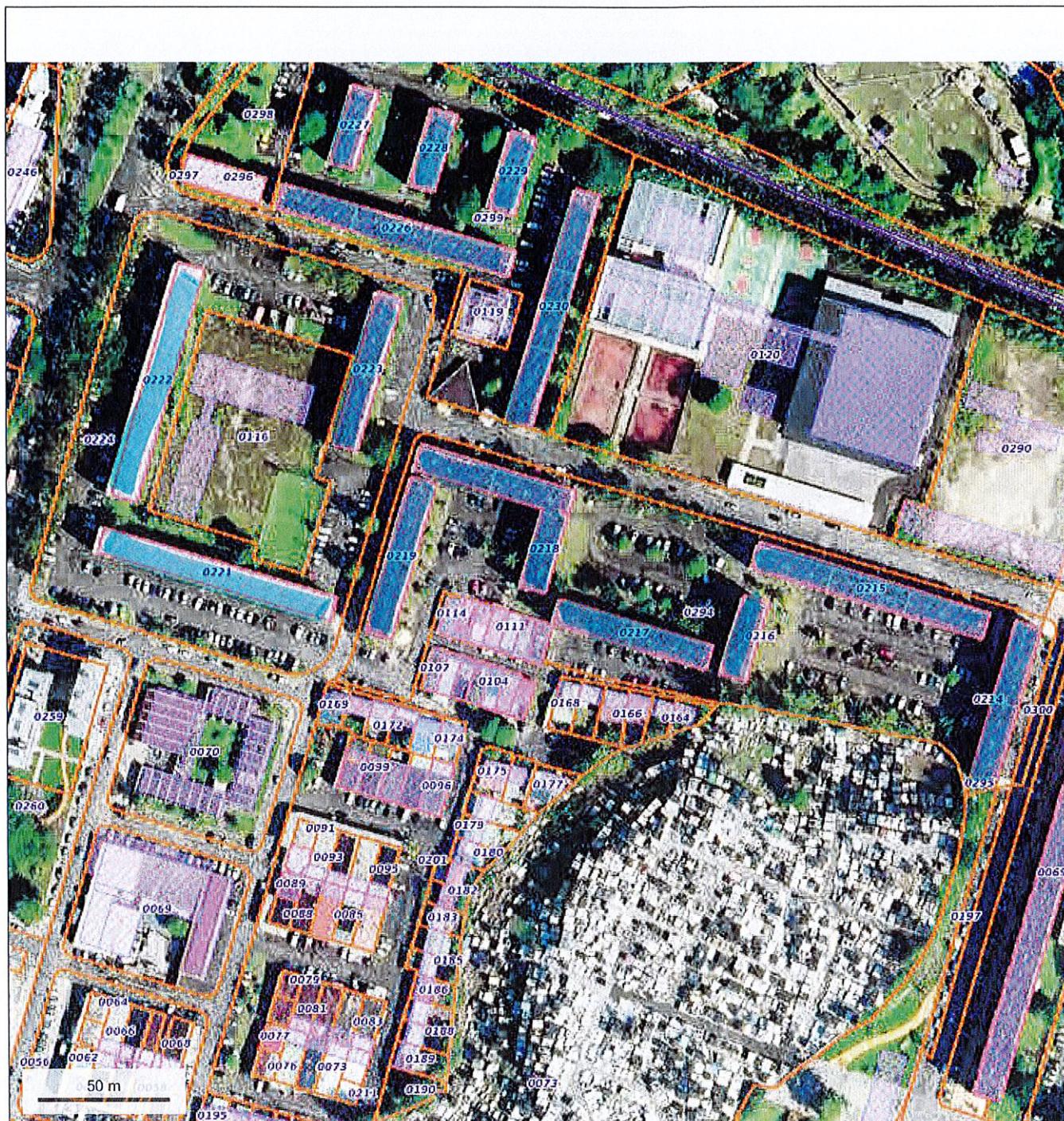


ANNEXES

CITE BERGEVIN 1

CITE BERGEVIN 2



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 32' 01" W
Latitude : 16° 14' 46" N

Département :
GUADELOUPE

Commune :
POINTE A PITRE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : GUAD48UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdfip.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

La **zone UR** correspond aux quartiers dits de la RUPAP, opération de rénovation urbaine des quartiers de Bergevin, Chanzy et Henri IV. C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits, principalement des immeubles collectifs en forme de barres ou de tours.

Le cadre réglementaire suivant s'applique au territoire couvert par le périmètre dit de « la RUPAP » qui fera l'objet d'un important reformatage urbain.

La **zone UR** couvre l'essentiel du périmètre de la RUPAP, à l'exception de :

- l'îlot occupé par le complexe sportif et le marché de Bergevin,
- le périmètre de la zone artisanale à l'ouest du cimetière,
- l'îlot SECID,
- partie de l'assiette foncière des tours Faidherbe et Frébault
- tout le front Ouest du périmètre, non concerné par les démolitions,
- les espaces collectifs prioritairement végétalisés autour du cimetière (jardin thématique).

La **zone UR** comprend deux secteurs qui se distinguent par la nature et le mode d'utilisation du sol tel que définis dans les chapitres correspondants du présent règlement et par les documents graphiques du POS révisé.

Le **secteur URh** a une vocation d'habitation privilégiant des activités en rez-de-chaussée.

Le **secteur URh** se caractérise par un bâti de forme collective de hauteurs variables, dans le principe du « bloc urbain » tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2". Les immeubles de ce sous-secteur seront caractérisés par des saillies régulières qui permettront de protéger généreusement les trottoirs. Les derniers étages des immeubles seront partiels et implantés en retrait de manière à estomper la hauteur des bâtiments. L'implantation de commerces et activités en rez-de-chaussée sera privilégiée, ceci dans le but d'assurer une animation urbaine de qualité le long de l'Avenue du Général de Gaulle et du Boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe.

Les **secteurs URe** sont destinés à recevoir des équipements autonomes tels que écoles, structures socio-éducatives, socio-culturelles ou encore à vocation administrative, de bureaux ou de services. Ces secteurs correspondent notamment aux affectations suivantes :

- le "mail à Man Réau", espace public structurant déployé sur toute la longueur du périmètre et équipé d'auvents ;
- l'îlot affecté à la reconstruction du groupe scolaire Cidème Salvatore ;
- l'îlot affecté à la reconstruction du groupe scolaire Félix Edinval.

Les dispositions mentionnées dans les articles UR6 à UR13 du présent règlement sont explicitées dans des cahiers de prescriptions urbanistiques et architecturales relatives aux volumes des bâtiments et à l'organisation des îlots.

Le cadre réglementaire retenu s'appuie, en effet sur un objectif visant à garantir la qualité du traitement du secteur et à s'assurer de l'évolution des formes urbaines tout en permettant la cohérence du projet.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier.
- 1.2. Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- 1.3. Les activités industrielles.
- 1.4. Les activités artisanales dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m² et celles susceptibles d'entraîner pour le voisinage des nuisances ou des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.5. Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UR 2.
- 1.6. Les abris de jardin ou de toute autre nature et les garages isolés.
- 1.7. Les installations et travaux définis par l'article R 442-2 du Code l'Urbanisme.

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

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Les caractéristiques des voiries et les conditions d'accès aux constructions, notamment en cœur d'îlot, pour l'ensemble du secteur, devront être conformes au plan masse général et détaillées sur le cahier des profils de voies (cf OAP & annexe 5 G1 du P.L.U, «03 - le plan masse général » & «12 - le cahier des profils sur voies »).

3.3. La trame piétonne inter-îlot figurant sur le plan est interdite à toute circulation motorisée à l'exception de la rue piétonne aménagée au-dessus de l'ouvrage cadre de Chanzy qui pourra être autorisée le cas échéant aux véhicules de secours et d'incendie.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics :

- de distribution d'eau potable,
- d'évacuation des eaux usées,
- d'évacuation des eaux pluviales,
- de distribution d'énergie électrique,
- de réseau téléphonique.

4.2 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son ou ses accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

4.3. Les locaux techniques EDF, PTT, surpresseurs ...etc doivent être intégrés aux rez-de-chaussées des bâtiments.

4.4. Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Les dispositions mentionnées ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter conformément au plan d'alignement (cf OAP & annexe 5G1 du PLU, «08 - le plan d'alignement du bâti » et «12 - le cahier des profils sur voies »).

6.2. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des reculs pourront être autorisés sur une profondeur minimum de trois mètres et de dix mètres maximum à partir de l'alignement, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier. Des vides par rapport à cet alignement sont possibles dans des proportions se rapprochant de celles qui sont indiquées sur le plan-masse tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU « 03 - le plan masse général »).

De même, dans un souci de protection des trottoirs exposés et d'homogénéité avec la vieille ville, des débords sont possibles aux étages. (cf OAP & annexe 5G1 du PLU « 12 - le cahier des profils sur voies »).

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu.

7.2 - L'implantation en limite arrière est autorisée.

7.3 – En tout état de cause, en fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées à l'article UR 7.4, et sur les autres limites séparatives si la construction n'est pas implantée en mitoyen la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

7.4. Pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement, d'architecture, ou tenant à la configuration du site, des implantations différentes pourront être autorisées après avoir été soumises à l'avis de l'architecte-urbaniste en chef pour l'opération.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de distance entre deux bâtiments non contigus, sous réserve des exigences en matière de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à la sous-face de l'égoût de toiture et déterminée à partir du niveau du sol indiqué sur la planche des profils sur voies tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU « 12 - le cahier des profils sur voies »).

10.2. Dispositions particulières

10.2.1. Secteur URh

La hauteur des rez-de-chaussée est de 3,5 mètres minimum.

Sur l'ensemble du secteur, les constructions ont une hauteur maximale de 7 niveaux (R+6).

10.2.2. Secteur URe

Sans objet.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dans le cadre de la coordination des projets, Il est imposé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les projets soient menés en concertation et avec l'avis des services techniques de la Ville dès les premières esquisses.

11.2. L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) demeure applicable.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré dans les conditions définies dans le dossier général d'urbanisme du projet « RUPAP2 ».

Le stationnement des véhicules est autorisé le long des voies ouvertes à la circulation automobile dans les conditions indiquées dans le cahier des profils sur voies.

12.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,4 mètres x 5 mètres, non compris les accès immédiats.

12.3. Les normes de stationnement sont définies comme suit :

12.31 - Constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places par logement

12.32 - Constructions collectives à usage d'habitation :

12.321 - Logements autres que logts sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.322 - Logements sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1/2 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place pour 2 logements.

12.33 - Constructions à usage de commerces:

1 place pour 60 m² de Surface de Plancher

Pour les constructions à usage de commerces de proximité dont la surface est inférieure à 60m², il n'est pas exigé de places de stationnement.

12.34 - Constructions à usage de bureaux:

1 placement par tranche de 25 m² de surface nette du bureau

12.35 - Restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

12.36 - Hôtels : 1 place par chambre

12.37 - Etablissements d'enseignement :

pour le premier degré : 1 place par classe

pour le second degré : 2 places par classe

pour les établissements d'enseignement pour adultes : 1 place pour 4 élèves.

12.38 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

1 place pour 2 lits.

12.39 - Salles de spectacles et réunions :

1 place pour 10 places de spectateurs

12.40 - Stades et équipements sportifs :

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant, définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

13.1.2. Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et/ou engazonnées.

13.2. Dispositions particulières

13.2.1. Secteur URh

Pour l'ensemble de la zone, on se référera au plan des espaces verts tel que défini dans le dossier général d'urbanisme du projet "RUPAP 2" (cf OAP & annexe 5G1 du PLU « 10 - le plan des espaces verts »).

13.2.2. Secteur URe

Pour chaque équipement, les places de parking seront ombragées à raison d'au moins un arbre pour quatre places. Un schéma d'aménagement paysager des espaces libres sera exigé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Secteur URh

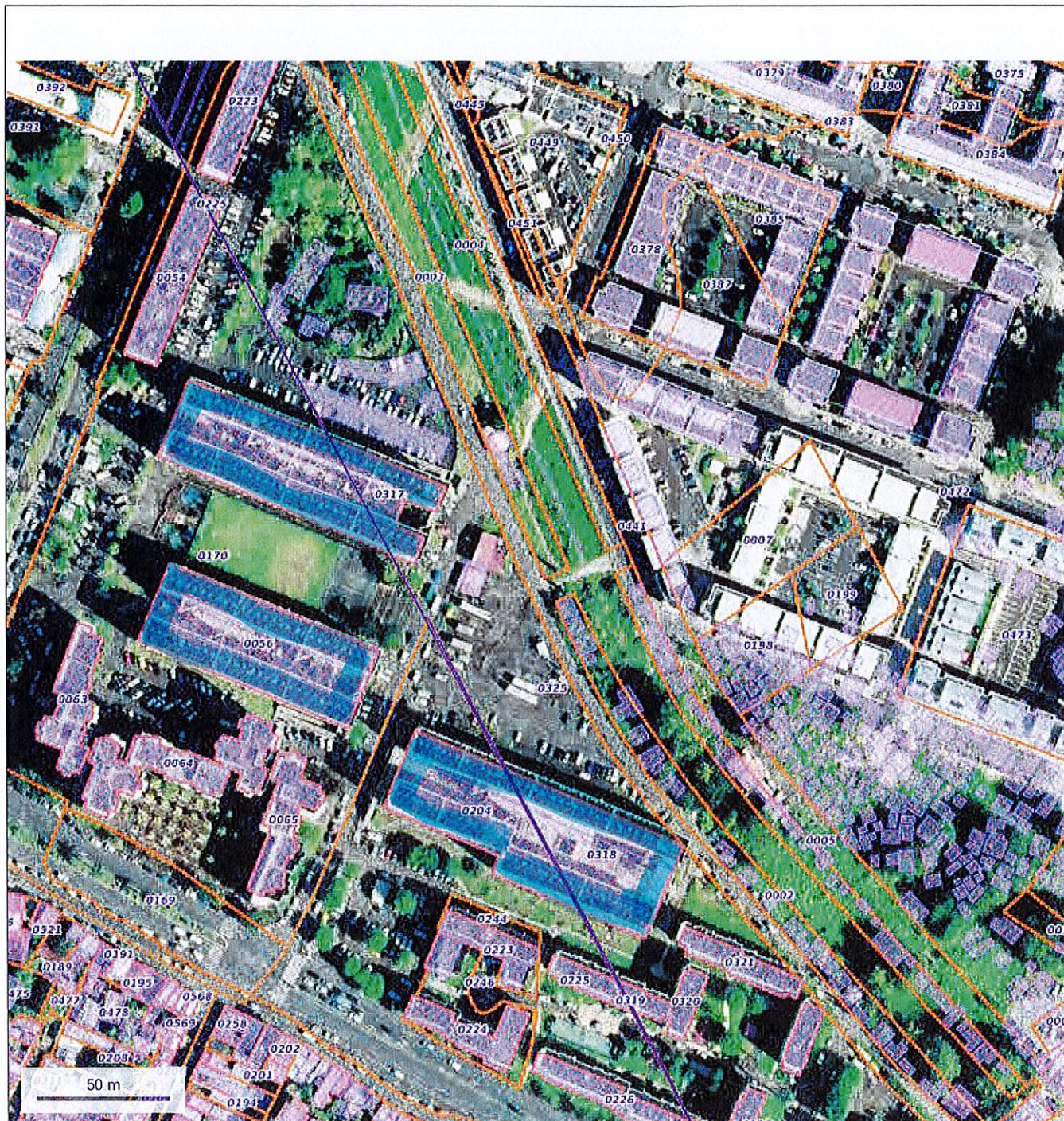
Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour le secteur URh mais un maximum de Surfaces de Plancher constructibles défini par le projet d'aménagement. Cette Surface de Plancher maximale est de 100.000 m² pour l'ensemble du secteur URh.

14.2. Secteur URe

Pour les utilisations admises en secteur URe, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) résulte de l'application des articles UR 3 à UR 13.

CITE MORTENOL NORD

CITE MORTENOL SUD



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 31' 36" W
Latitude : 16° 14' 26" N

Département :
GUADELOUPE

Commune :
POINTE A PITRE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : GUAD48UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdf.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2.

1.2 - Dispositions particulières

Dans le secteur UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les logements ne peuvent s'inscrire en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

2.2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Dispositions générales

2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation

2.2.2 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public, des commerces de détail, des marchés, des bureaux;

2.2.3 - Les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.

Dispositions particulières

2.2.5 – Dans les secteurs UDc et UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les planchers des constructions devront s'inscrire à une cote supérieure à 2m NGG. Dans le cas où le rez-de-chaussée des constructions n'est pas destiné à accueillir des logements, ce seuil peut être ramené à 1,6 m NGG.

2.2.6 - Dans le secteur UDa, les constructions individuelles sur les emprises prévues au plan de masse;

2.2.6 - Dans le secteur UDh, des constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, et l'implantation des services ou commerces liés à l'habitation;

2.2.7 - Dans le secteur UDi, les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.2.8 - Dans le secteur UDj, la construction de parkings enterrés est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1 aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.31. Disposition particulière au secteur UDj

Dans le secteur UDj, la largeur de la plate-forme des voies nouvelles pourra être réduite à 6 mètres dans la mesure où celle-ci ne comporte pas de stationnement autorisé sur l'emprise de la chaussée.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant des livraisons, puissent aisément faire demi-tour.
La longueur des impasses est inférieure à 100 mètres.

3.5 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières disposent d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble unité foncière - circulation générale.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

4.41 - En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

4.6 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales

Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m².

5.2 – Dispositions particulières

5.2.1 - Pour le secteur UDa, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 150m².

5.2.2 - Pour le secteur UDh, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100m² et sa largeur de façade au moins égale à 6 mètres.

5.2.21 - Toutefois, une unité foncière existant avant la date de publication du Plan local d'urbanisme et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible, à condition d'avoir au moins 4 mètres de largeur de façade et une superficie au moins égale à 40 m². Dans ce cas, le recours à l'architecte-conseil de la ville est nécessaire.

5.2.3 - Pour le secteur UDK.

Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa et UDj, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

Dispositions particulières

6.3 - Pour le secteur UDa, les constructions sont implantées selon les indications du plan de masse (cf OAP & Annexe 5G2).

6.4 - Pour le secteur UDj, les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres de l'axe de toutes les voies.

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

7.1 - Dispositions générales

On se référera au plan d'aménagement de la zone.

7.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

Les constructions sont édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, là où elle existe.

7.31 - En fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées aux articles 7.33, 7.34 et 7.35 la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres .

7.32 - Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition que soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle $L = H/2$ s'applique à partir du niveau haut du rez-de-chaussée.

7.33 - Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur).

7.331 - L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.332 - Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

7.34 - Dans le cas d'une unité foncière profonde et large de 6 mètres minimum, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle en limite arrière, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.35 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades, choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètres, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées à l'alinéa 7.31.

7.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1 - Dispositions Générales

8.11 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

8.12 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

8.2 - Dispositions particulières

8.21 - Dans le secteur UDa, une seule construction par unité foncière est autorisée ; les bâtiments annexes sont interdits.

8.22 - Dans le secteur UDj, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades ($L=H/2$).

8.23 - Dans le secteur UDj, lorsque les façades ne présentent pas de vue directe, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à 4 mètres...

8.24 - Dans le secteur UDK, la distance comptée horizontalement entre les façades de bâtiments ou parties d'un même bâtiment situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDh, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

9.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'unité foncière.

9.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

9.31 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 150 m² ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.32 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.33 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

9.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales

10.1 - La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.2 - En règle générale, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou projeté ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.3 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone UD et en particulier pour le secteur UDj, les constructions ont 8 niveaux au maximum (soit 25 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UDa, UDb, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe et UDe,

10.4 - Dispositions Particulières

10.41 - **Pour le secteur UDa** : Les constructions ont 2 niveaux au maximum (R+1).

10.42 - **Pour le secteur UDb** : Les constructions ont 4 niveaux au maximum (R+3).

10.43 - **Pour le secteur UDe** : Les constructions ont 9 niveaux au maximum (R+8).

10.44 - **Pour le secteur UDe** : Les constructions ont 8 niveaux au maximum (R+7).

10.45 - **Pour le secteur UDe** , les constructions ont 11 niveaux au maximum (R+10).

10.46 - **Pour les secteurs UDe et UDe** , les constructions ont 18 niveaux au maximum (R+17).

10.47 - **Pour le secteur UDe**, les constructions ont au maximum :

4 niveaux (R+3), à l'exception des constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

3 niveaux (R+2) pour les constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

10.48 - **Pour le secteur UDe** :

8 niveaux (R+7), à l'exception des constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

2 niveaux (R+1) pour les constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

10.49 - **Pour le secteur UDe** :

La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

11.1.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.1.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois sont interdites; toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.1.23 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.1.24 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.1.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia est imposée par appartement.

11.1.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.1.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.1.7 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

11.1.8 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

11.1.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.

11.2 - Dispositions particulières au secteur UDh

11.2.1 - Les constructions et installations nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles voisines.

11.2.2 - Les toitures peuvent être de forme traditionnelle du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°.

11.2.3 - Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités.

11.2.4 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle; les descentes de charge et murs de refend en saillie sont interdits.

11.2.5 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée.

11.2.6 - Les enseignes sont de petites dimensions; elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

L'architecture des constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants devront s'harmoniser avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Toitures

11.4.1 - La pente des toitures est de 35° minimum.

11.4.1.1 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15°.

11.4.2 - Les toitures sont obligatoirement de couleur rouge-brique.

Toutefois, dans le cadre d'opération groupée, un certain nombre de toitures (ne dépassant pas 30% du nombre total de toiture) d'une couleur autre que rouge-brique pourront être autorisées.

Ouvertures

11.4.2 - Les ouvertures doivent être de proportions verticales; Leur hauteur est toujours supérieure à leur largeur.

Les ouvertures en toiture se font exclusivement par des lucarnes de proportions verticales.

Balcons et auvents

11.4.3 - Tous les éléments en saillie et notamment les balcons et auvents éventuels doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.4.4 - Les gardes-corps peuvent être doublés de protections végétales à l'exclusion de tout autre dispositif.

Clôtures

Rappel : L'installation de clôtures est soumise à une autorisation administrative (Cf. Code de l'Urbanisme)

11.4.5 - les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituées de haies, grille ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.4.6 - Toutes les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur superficie verticale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m² y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - **Constructions individuelles à usage d'habitation** :

12.311 - Dispositions générales : 2 places par logement

12.312 - Dispositions particulières au secteur UDK: 1 place par logement

12.32 - Constructions collectives à usage d'habitation :

12.321 - Logements autres que logts sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées
1 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.322 - Logements sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1/2 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place pour 2 logements.

12.33 - Constructions collectives à usage de logements sociaux :

1 place pour deux logements

12.34 - Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.35 - Restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

12.36 - Hôtels : 1 place par chambre

12.37 - Etablissements d'enseignement :

pour le premier degré : 1 place par classe

pour le second degré : 2 places par classe

pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 élèves.

12.38 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

50 places pour 100 lits.

12.39 - Salles de spectacles et réunions :

1 place pour 10 places de spectateurs

12.40 - Stades et équipements sportifs :

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

13.21 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.23 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.24 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer, ou à reconstituer.

13.25 - A l'exception du secteur UDj, les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10% de la superficie est réservée à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

13.26 - Dans le secteur UDj, des espaces seront réservés à l'aménagement de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes, ainsi que des espaces réservés à l'animation du quartier selon un plan masse soumis à l'avis du Maire.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

§ 1 - Dispositions générales

14.1 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,3.

§ 2 - Dispositions particulières : secteurs UDa, UDh et UDK

14.2 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé :

14.21 - Pour le secteur UDa (individuel) à 0,9

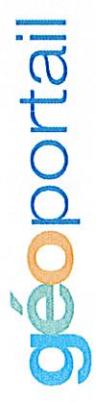
14.22 - Pour le secteur UDh à 1,5 à l'exception des unités foncières inférieures à 100 m².

14.221 - Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les unités foncières de moins de 100 m².

14.222 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

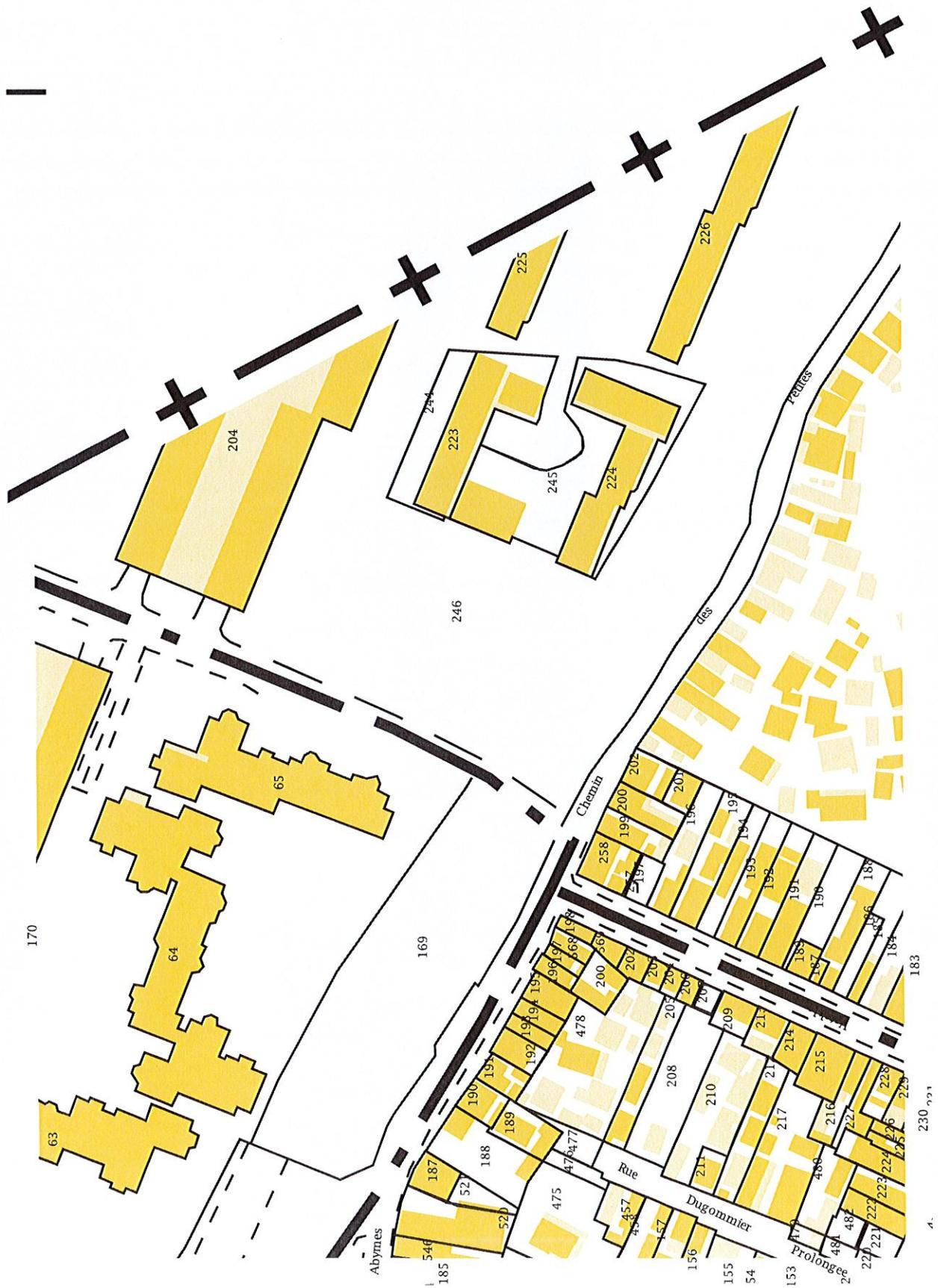
14.23 - Pour le secteur UDK, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9.

CITE GEORGES ROUX



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 31' 40" W
Latitude : 16° 14' 20" N



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UD correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement et de la Gabarre.

C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours.

Sur l'ensemble de la zone UD, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée par un plan de masse côté portant sur l'ensemble de l'unité foncière et justifiant de l'intégration de l'opération à son environnement urbain.

Les habitations seront accompagnées des divers équipements nécessaires à la desserte de ces quartiers.

On distingue dix secteurs :

- le secteur UDa comprend le lotissement individuel situé à la pointe du quartier de la Gabarre;
- le secteur UDb couvre le quartier de Bergevin où sont édifiés des logements collectifs à 4 niveaux (R+3);
- le secteur UDC concerne les ensembles collectifs de 5 à 9 niveaux de la Gabarre;
- le secteur UDD comprend les collectifs en forme de barres parallèles qui peuvent atteindre, par le biais de la construction en duplex, jusqu'à 8 niveaux. Font partie du secteur UDD, les cités Chanzy, Mortenol, Les Lauriers et les tours Miquel;
- le secteur UDe recouvre des quartiers où les constructions peuvent s'élever, sous forme de tours, jusqu'à 11 niveaux. Font partie du secteur UDe, les immeubles collectifs du Faubourg Frébault et la résidence Vatable;
- le secteur UDF intéresse les tours de 18 niveaux élevées à la Gabarre;
- le secteur UDg concerne les tours de 18 niveaux édifiées dans l'assainissement (tours Frébault et tours Faidherbe);
- le secteur UDh intéresse la partie du quartier de l'Assainissement qui n'est pas compris dans l'opération de rénovation urbaine; les constructions existantes et projetées sont à 3 et 4 niveaux.
- le secteur UDi regroupe les zones situées dans le périmètre de l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'assainissement et de la Gabarre ou seuls les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de services sont autorisés.
- le secteur UDj concerne spécifiquement les parcelles AC 52 et AC 53, assiette foncière de l'ancien stade Pierre Antonius.
Ce secteur est destiné à la réalisation d'ensembles de logements, commerces, services et équipements dans le cadre du projet de renouvellement urbain initié par la ville de Pointe-à-Pitre.
- Le secteur UDk englobe l'opération de logement social qui longe la partie nord-ouest du cimetière.

Les coefficients d'occupation des sols varient selon les secteurs entre 0.45 et 1.5.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2.

1.2 - Dispositions particulières

Dans le secteur UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les logements ne peuvent s'inscrire en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

2.2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Dispositions générales

2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation

2.2.2 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public, des commerces de détail, des marchés, des bureaux;

2.2.3 - Les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.

Dispositions particulières

2.2.5 – Dans les secteurs UDc et UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les planchers des constructions devront s'inscrire à une cote supérieure à 2m NGG. Dans le cas où le rez-de-chaussée des constructions n'est pas destiné à accueillir des logements, ce seuil peut être ramené à 1,6 m NGG.

2.2.6 - Dans le secteur UDa, les constructions individuelles sur les emprises prévues au plan de masse;

2.2.6 - Dans le secteur UDh, des constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, et l'implantation des services ou commerces liés à l'habitation;

2.2.7 - Dans le secteur UDi, les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.2.8 - Dans le secteur UDj, la construction de parkings enterrés est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1 aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.31. Disposition particulière au secteur UDj

Dans le secteur UDj, la largeur de la plate-forme des voies nouvelles pourra être réduite à 6 mètres dans la mesure où celle-ci ne comporte pas de stationnement autorisé sur l'emprise de la chaussée.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant des livraisons, puissent aisément faire demi-tour.
La longueur des impasses est inférieure à 100 mètres.

3.5 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières disposent d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble unité foncière - circulation générale.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

4.41 - En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

4.6 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales

Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m².

5.2 – Dispositions particulières

5.2.1 - Pour le secteur UDa, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 150m².

5.2.2 - Pour le secteur UDh, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100m² et sa largeur de façade au moins égale à 6 mètres.

5.2.21 - Toutefois, une unité foncière existant avant la date de publication du Plan local d'urbanisme et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible, à condition d'avoir au moins 4 mètres de largeur de façade et une superficie au moins égale à 40 m². Dans ce cas, le recours à l'architecte-conseil de la ville est nécessaire.

5.2.3 - Pour le secteur UDK.

Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa et UDj, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

Dispositions particulières

6.3 - Pour le secteur UDa, les constructions sont implantées selon les indications du plan de masse (cf OAP & Annexe 5G2).

6.4 - Pour le secteur UDj, les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres de l'axe de toutes les voies.

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

7.1 - Dispositions générales

On se référera au plan d'aménagement de la zone.

7.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

Les constructions sont édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, là où elle existe.

7.31 - En fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées aux articles 7.33, 7.34 et 7.35 la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres .

7.32 - Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition que soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle $L = H/2$ s'applique à partir du niveau haut du rez-de-chaussée.

7.33 - Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur).

7.331 - L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.332 - Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

7.34 - Dans le cas d'une unité foncière profonde et large de 6 mètres minimum, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle en limite arrière, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.35 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades, choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètres, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées à l'alinéa 7.31.

7.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1 - Dispositions Générales

8.11 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

8.12 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

8.2 - Dispositions particulières

8.21 - Dans le secteur UDa, une seule construction par unité foncière est autorisée ; les bâtiments annexes sont interdits.

8.22 - Dans le secteur UDj, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades ($L=H/2$).

8.23 - Dans le secteur UDj, lorsque les façades ne présentent pas de vue directe, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à 4 mètres...

8.24 - Dans le secteur Udk, la distance comptée horizontalement entre les façades de bâtiments ou parties d'un même bâtiment situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDh, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

9.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'unité foncière.

9.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

9.31 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 150 m² ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.32 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.33 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

9.4 - Dispositions particulières au secteur Udk

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

11.1.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.1.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois sont interdites; toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.1.23 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.1.24 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.1.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia est imposée par appartement.

11.1.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.1.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.1.7 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

11.1.8 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

11.1.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.

11.2 - Dispositions particulières au secteur UDh

11.2.1 - Les constructions et installations nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles voisines.

11.2.2 - Les toitures peuvent être de forme traditionnelle du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°.

11.2.3 - Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités.

11.2.4 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle; les descentes de charge et murs de refend en saillie sont interdits.

11.2.5 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée.

11.2.6 - Les enseignes sont de petites dimensions; elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

L'architecture des constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants devront s'harmoniser avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Toitures

11.4.1 - La pente des toitures est de 35° minimum.

11.4.1.1 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15°.

11.4.2 - Les toitures sont obligatoirement de couleur rouge-brique.

Toutefois, dans le cadre d'opération groupée, un certain nombre de toitures (ne dépassant pas 30% du nombre total de toiture) d'une couleur autre que rouge-brique pourront être autorisées.

Ouvertures

11.4.2 - Les ouvertures doivent être de proportions verticales; Leur hauteur est toujours supérieure à leur largeur.

Les ouvertures en toiture se font exclusivement par des lucarnes de proportions verticales.

Balcons et auvents

11.4.3 - Tous les éléments en saillie et notamment les balcons et auvents éventuels doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.4.4 - Les gardes-corps peuvent être doublés de protections végétales à l'exclusion de tout autre dispositif.

Clôtures

Rappel : L'installation de clôtures est soumise à une autorisation administrative (Cf. Code de l'Urbanisme)

11.4.5 - les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituées de haies, grille ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.4.6 - Toutes les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur superficie verticale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m² y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - **Constructions individuelles à usage d'habitation** :

12.311 - Dispositions générales : 2 places par logement

12.312 - Dispositions particulières au secteur UDK: 1 place par logement

12.32 - Constructions collectives à usage d'habitation :

12.321 - Logements autres que logts sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1 place par 60 m2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.322 - Logements sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1/2 place par 60 m2 de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place pour 2 logements.

12.33 - Constructions collectives à usage de logements sociaux :

1 place pour deux logements

12.34 - Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.35 - Restaurants :

1 place pour 10 m2 de salle de restaurant

12.36 - Hôtels : 1 place par chambre

12.37 - Etablissements d'enseignement :

pour le premier degré : 1 place par classe

pour le second degré : 2 places par classe

pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 élèves.

12.38 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

50 places pour 100 lits.

12.39 - Salles de spectacles et réunions :

1 place pour 10 places de spectateurs

12.40 - Stades et équipements sportifs :

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

13.21 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.23 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.24 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer, ou à reconstituer.

13.25 - A l'exception du secteur UDj, les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10% de la superficie est réservée à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

13.26 - Dans le secteur UDj, des espaces seront réservés à l'aménagement de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes, ainsi que des espaces réservés à l'animation du quartier selon un plan masse soumis à l'avis du Maire.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

§ 1 - Dispositions générales

14.1 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,3.

§ 2 - Dispositions particulières : secteurs UDa, UDh et UDk

14.2 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé :

14.21 - Pour le secteur UDa (individuel) à 0,9

14.22 - Pour le secteur UDh à 1,5 à l'exception des unités foncières inférieures à 100 m².

14.221 - Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les unités foncières de moins de 100 m².

14.222 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

14.23 - Pour le secteur UDk, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9.

CITE LOUISY MATHIEU



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 31' 32" W
Latitude : 16° 13' 33" N

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GUADELOUPE

Commune :
LES ABYMES

Section : CH
Feuille : 000 CH 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

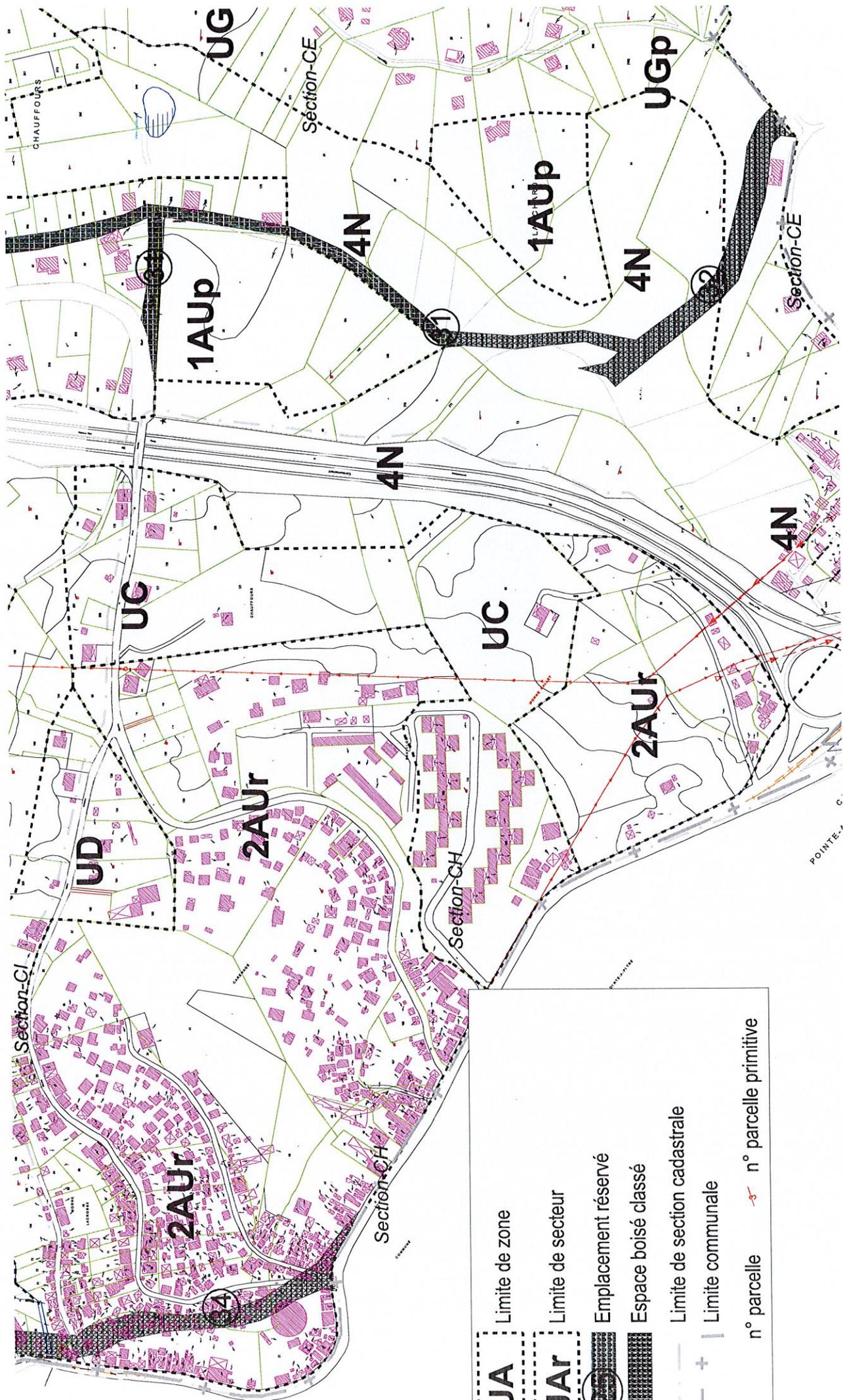
Coordonnées en projection : GUAD48UTM20

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne Caruel
Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 - fax
cdfif.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics





UA	Limite de zone
UAR	Limite de secteur
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Limite de section cadastrale
	Limite communale
	n° parcelle - n° parcelle primitive

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

1. La zone UC porte sur les secteurs urbains de conception et de morphologie particulières qui caractérisent les parties denses des agglomérations Sud et Sud Ouest de la commune.

Elle se compose de secteurs dont l'organisation et le parti architectural résultent des opérations de grande portée (Grand Camp, Anquetil, Baimbridge, Dugazon) réalisées à partir des années 1960 et qui se prolonge avec la démarche de « quartier de ville » incluant le renouvellement urbain.

Le paysage urbain est composite :

- trame d'immeubles collectifs généralement à R+3 ;
- espaces publics contenus par des tracés très réguliers et maillés de la voirie et par des modes d'implantation des bâtiments souvent homogènes ;
- formes urbaines et architecturales présentant des signes d'adaptation d'une architecture contemporaine au contexte social et urbain de la commune;
- forme individuelle de l'habitat complétant l'ossature.

2. La zone UC rend compte d'un niveau d'équipements et de services d'échelle de quartier ou d'agglomération qui détermine une « centralité locale » au niveau des lieux de vie et d'animation.

3. La zone UC comprend des secteurs relevant d'une démarche d'ensemble de requalification et de renouvellement urbains :

- réhabilitation d'immeubles collectifs prenant notamment en compte le rapport à la vulnérabilité sismique ;
- traitement des façades ;
- requalification des équipements, des emprises collectives et de la trame verte, et valorisation de la contrainte hydraulique dans l'aménagement urbain ;
- refondation des lieux de centralité, revivification des activités de commerces et de services,
- requalification des espaces collectifs pour plus de cohésion sociale.

4. La zone UC comprend un secteur **UCR** correspondant au quartier de l'Assainissement qui présente une structure bâtie constituée d'îlots de faible profondeur et marquée par un système d'alignements sur rue représentatif du tissu urbain traditionnel des bourgs ou souligné par une large recul par rapport à la chaussée

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION
DU SOL****ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****§1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2 - Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif et de service public
 - de commerce, de bureau et de service
 - d'animation et de loisirs
2. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ou le secteur.
4. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
5. Les opérations d'

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**§1 - Rappels**

Néant

§2 - Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

§1 - Accès

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

§2 - Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1 - Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2 - Assainissement

1. Eaux usées

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

1. Eaux pluviales

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

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

§3 - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

§1. ZONE UC

1. Dispositions générales

1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette disposition s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation.

1.2. L'implantation des constructions à la limite de l'alignement ou à la ligne qui en tient lieu ou dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des raisons architecturales et ou urbanistiques.

1.3. Les balcons et les saillies de toiture peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 1.50 mètre.

1.4. Les rez-de-chaussée d'immeubles peuvent être marqués par un recul par rapport à l'alignement dans la limite de 2.50 mètres.

2. Dispositions particulières

2.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la berge du canal du Raizet.

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

- 15 mètres de la limite d'emprise de la « RN5 » et de la RD de Baimbridge – Dugazon ;
- 10 mètres de la limite de la voie de Baimbridge entre la « RN5 » et le rond point de Dugazon et de la limite de la route communale de Baimbridge – Chauvel ;
- à l'alignement ou dans le prolongement des bâtiments existants par rapport à la RD 125 dans la zone UC de Grand Camp.

§2. SECTEUR UCR

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, ou dans le prolongement des bâtiments existants.
2. Une marge de reculement peut être admise
 - lorsque le projet de construction concerne tout ou partie d'un îlot
 - lorsque la marge observée est destinée à l'aménagement d'aires de stationnement ou d'espaces verts ou d'espaces collectifs ;
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§1. ZONE UC**

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
2. Dans le cas contraire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
3. Sur la marge ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre.

§2. SECTEUR UCR

1. Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publique ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.
2. Sur la limite de fond de parcelle, les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

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

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le plus haut de la plus élevé des façades.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**§1. Définition de la hauteur**

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs**1. Dispositions générales**

- 1.1. La hauteur des constructions peut être égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'alignement à tout point de l'alignement opposé.
- 1.2. La hauteur des constructions peut être alignée sur la hauteur des bâtiments existants proches.

2. Hauteurs admises

Lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions générales figurant ci-dessus les règles de hauteur sont fixées comme suit :

- 2.1 Dans la zone UC, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur indiquée ci-dessus peuvent être adaptée pour tenir de la déclivité du terrain par rapport à la voie ou à l'emprise publique.
- 2.2. Dans le secteur UCR, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de cinq niveaux, soit R+4, et ne peut excéder 15 mètres.
- 2.3 .Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage de commerce ou de service, la hauteur de ce niveau peut être fixée à 4 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale est portée à 13 mètres dans la zone UC et 17,50 yards dans le secteur UCR.
- 2.4. Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.
- 2.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

§1 - Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux. Ils doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
2. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§2 - Dispositions quant à la forme des constructions

1. Façades

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements existants, ni sur les clôtures.

2. Toitures

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les versants peuvent avoir plusieurs pentes avec une pente comprise entre 20° et 45°.

Dans le cas où la construction comporte des galeries la pente de celles-ci est au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en forme courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1 - Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré dans les emplacements à cet effet.
2. Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public dans les conditions définies dans le plan de stationnement ou par le dispositif qui en tient lieu.
3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation de locaux.
4. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.40 mètres x 5 mètres non compris les accès.
5. Les constructions desservies uniquement par un cheminement réservé aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

§2 - Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors - oeuvre nette avec au minimum une place par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette avec un minimum de deux places.
3. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux (2) lits.
4. Pour les constructions abritant des activités artisanales, une place par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum de deux places.
5. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par deux chambres et une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
6. Etablissements d'enseignement :
 - 1er degré : 1 place de stationnement par classe
 - 2e degré : 2 places de stationnement par classe

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7. Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places est à déterminer en fonction de la nature ou de la destination ou de la capacité d'accueil.
8. Pour les établissements accueillant du public (salle de spectacles, salle de réunions, terrains de sports) : une place pour 15 personnes.
9. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

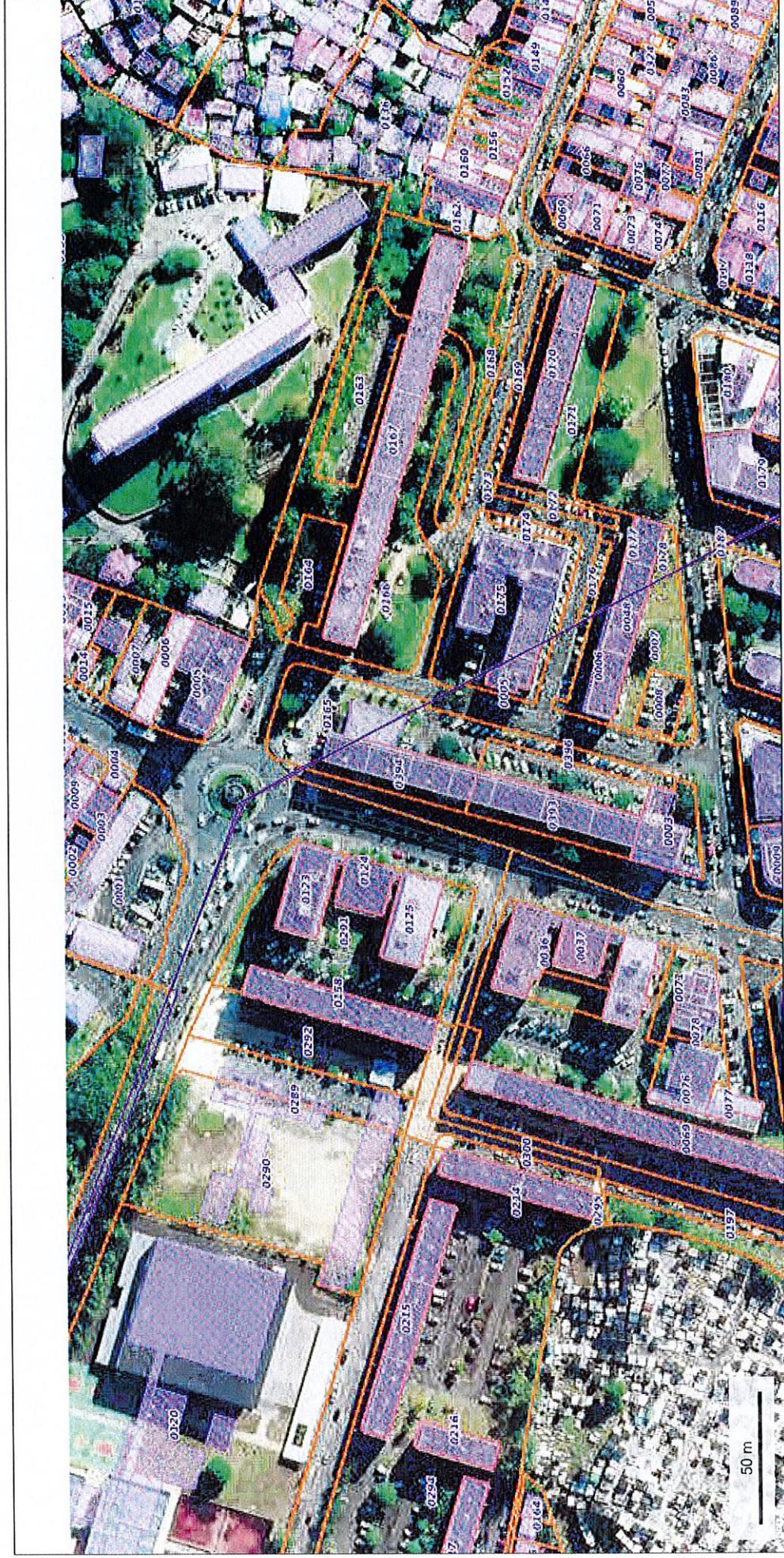
SECTION III

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL**

ARTICLE UC 14- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC3 à UC 13.

IMMEUBLE DES FONCTIONNAIRES



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 31' 53" W
Latitude : 16° 14' 44" N

Département :
GUADELOUPE

Commune :
POINTE A PITRE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/07/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : GUAD48UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdif.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UD correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement et de la Gabarre.

C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours.

Sur l'ensemble de la zone UD, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée par un plan de masse côté portant sur l'ensemble de l'unité foncière et justifiant de l'intégration de l'opération à son environnement urbain.

Les habitations seront accompagnées des divers équipements nécessaires à la desserte de ces quartiers.

On distingue dix secteurs :

- le secteur UDa comprend le lotissement individuel situé à la pointe du quartier de la Gabarre;
- le secteur UDb couvre le quartier de Bergevin où sont édifiés des logements collectifs à 4 niveaux (R+3);
- le secteur UDC concerne les ensembles collectifs de 5 à 9 niveaux de la Gabarre;
- le secteur UDe comprend les collectifs en forme de barres parallèles qui peuvent atteindre, par le biais de la construction en duplex, jusqu'à 8 niveaux. Font partie du secteur UDe, les cités Chanzy, Mortenol, Les Lauriers et les tours Miquel;
- le secteur UDe recouvre des quartiers où les constructions peuvent s'élever, sous forme de tours, jusqu'à 11 niveaux. Font partie du secteur UDe, les immeubles collectifs du Faubourg Frébault et la résidence Vatable;
- le secteur UDe concerne les tours de 18 niveaux élevées à la Gabarre;
- le secteur UDg concerne les tours de 18 niveaux édifiées dans l'assainissement (tours Frébault et tours Faidherbe);
- le secteur UDh intéresse la partie du quartier de l'Assainissement qui n'est pas compris dans l'opération de rénovation urbaine; les constructions existantes et projetées sont à 3 et 4 niveaux.
- le secteur UDi regroupe les zones situées dans le périmètre de l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'assainissement et de la Gabarre ou seuls les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de services sont autorisés.
- le secteur UDj concerne spécifiquement les parcelles AC 52 et AC 53, assiette foncière de l'ancien stade Pierre Antonius.
Ce secteur est destiné à la réalisation d'ensembles de logements, commerces, services et équipements dans le cadre du projet de renouvellement urbain initié par la ville de Pointe-à-Pitre.
- Le secteur UDk englobe l'opération de logement social qui longe la partie nord-ouest du cimetière.

Les coefficients d'occupation des sols varient selon les secteurs entre 0.45 et 1.5.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2.

1.2 - Dispositions particulières

Dans le secteur UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les logements ne peuvent s'inscrire en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L et R 430 du Code de l'Urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits classés et sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque.

2.2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Dispositions générales

2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation

2.2.2 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public, des commerces de détail, des marchés, des bureaux;

2.2.3 - Les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.

Dispositions particulières

2.2.5 – Dans les secteurs UDc et UDj, compte tenu des risques d'inondation liés à la houle cyclonique et aux marées de tempête, les planchers des constructions devront s'inscrire à une cote supérieure à 2m NGG. Dans le cas où le rez-de-chaussée des constructions n'est pas destiné à accueillir des logements, ce seuil peut être ramené à 1,6 m NGG.

2.2.6 - Dans le secteur UDa, les constructions individuelles sur les emprises prévues au plan de masse;

2.2.6 - Dans le secteur UDh, des constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, et l'implantation des services ou commerces liés à l'habitation;

2.2.7 - Dans le secteur UDi, les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.2.8 - Dans le secteur UDj, la construction de parkings enterrés est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1 aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.31. Disposition particulière au secteur UDj

Dans le secteur UDj, la largeur de la plate-forme des voies nouvelles pourra être réduite à 6 mètres dans la mesure où celle-ci ne comporte pas de stationnement autorisé sur l'emprise de la chaussée.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant des livraisons, puissent aisément faire demi-tour.
La longueur des impasses est inférieure à 100 mètres.

3.5 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.
Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières disposent d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble unité foncière - circulation générale.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

4.41 - En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

Les eaux pluviales sont conduites par des canalisations qui leur sont réservées, jusqu'au réseau public.

4.6 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales

Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m².

5.2 – Dispositions particulières

5.2.1 - Pour le secteur UDa, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 150m².

5.2.2 - Pour le secteur UDh, un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100m² et sa largeur de façade au moins égale à 6 mètres.

5.2.21 - Toutefois, une unité foncière existant avant la date de publication du Plan local d'urbanisme et contiguë à une parcelle supportant un immeuble en bon état mitoyen est constructible, à condition d'avoir au moins 4 mètres de largeur de façade et une superficie au moins égale à 40 m². Dans ce cas, le recours à l'architecte-conseil de la ville est nécessaire.

5.2.3 - Pour le secteur UDk.

Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa et UDj, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

Dispositions particulières

6.3 - Pour le secteur UDa, les constructions sont implantées selon les indications du plan de masse (cf OAP & Annexe 5G2).

6.4 - Pour le secteur UDj, les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres de l'axe de toutes les voies.

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

7.1 - Dispositions générales

On se référera au plan d'aménagement de la zone.

7.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

Les constructions sont édifiées en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul, là où elle existe.

7.31 - En fond de parcelle, et sauf les exceptions mentionnées aux articles 7.33, 7.34 et 7.35 la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres .

7.32 - Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux rez-de-chaussée à usage commercial, qui peuvent couvrir la totalité de la parcelle à la condition que soient mis en place des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisants, et des plantations ornementales au-dessus des dalles de couverture. Dans ce cas, la règle $L = H/2$ s'applique à partir du niveau haut du rez-de-chaussée.

7.33 - Dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur).

7.331 - L'implantation en limite arrière est autorisée, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.332 - Dans le cas d'une unité foncière large d'au moins 15 mètres de façade, un vide de cour est autorisé en fond de parcelle qui doit permettre l'inscription d'un rectangle dont la largeur est égale ou supérieure à 3 mètres et la longueur égale ou supérieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue.

7.34 - Dans le cas d'une unité foncière profonde et large de 6 mètres minimum, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle en limite arrière, mais la profondeur de la construction ne doit pas être supérieure à 8 mètres, ni inférieure à 5 mètres.

7.35 - Dans le cas d'une unité foncière d'angle, la construction est permise sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'une des façades, choisie comme façade principale. Au-delà des 15 mètres, un vide de cour d'une superficie minimum de 3 mètres sur 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de construction sur la deuxième façade, dans les limites fixées à l'alinéa 7.31.

7.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1 - Dispositions Générales

8.11 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

8.12 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

8.2 - Dispositions particulières

8.21 - Dans le secteur UDa, une seule construction par unité foncière est autorisée ; les bâtiments annexes sont interdits.

8.22 - Dans le secteur UDj, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades ($L=H/2$).

8.23 - Dans le secteur UDj, lorsque les façades ne présentent pas de vue directe, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à 4 mètres...

8.24 - Dans le secteur UDK, la distance comptée horizontalement entre les façades de bâtiments ou parties d'un même bâtiment situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDh, on se référera au plan de masse de l'unité foncière (cf OAP & Annexe 5G2).

9.2 - Dispositions particulières au secteur UDa

L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'unité foncière.

9.3 - Dispositions particulières au secteur UDh

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

9.31 - Dans le cas d'une unité foncière inférieure à 150 m² ou d'une unité foncière d'angle, l'emprise au sol peut être augmentée.

9.32 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.

9.33 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieures à 3 mètres sur 4.

9.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales

10.1 - La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.2 - En règle générale, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou projeté ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.3 - Dispositions Générales

Dans l'ensemble de la zone UD et en particulier pour le secteur UDj, les constructions ont 8 niveaux au maximum (soit 25 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UDa, UDb, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe, UDe et UDe,

10.4 - Dispositions Particulières

10.41 - **Pour le secteur UDa** : Les constructions ont 2 niveaux au maximum (R+1).

10.42 - **Pour le secteur UDb** : Les constructions ont 4 niveaux au maximum (R+3).

10.43 - **Pour le secteur UDe** : Les constructions ont 9 niveaux au maximum (R+8).

10.44 - **Pour le secteur UDe** : Les constructions ont 8 niveaux au maximum (R+7).

10.45 - **Pour le secteur UDe** , les constructions ont 11 niveaux au maximum (R+10).

10.46 - **Pour les secteurs UDe et UDe** , les constructions ont 18 niveaux au maximum (R+17).

10.47 - **Pour le secteur UDe**, les constructions ont au maximum :

4 niveaux (R+3), à l'exception des constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

3 niveaux (R+2) pour les constructions bordant la rue intermédiaire n° 8.

10.48 - **Pour le secteur UDe** :

8 niveaux (R+7), à l'exception des constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

2 niveaux (R+1) pour les constructions situées sur le secteur bordant la Rivière Salée.

10.49 - **Pour le secteur UDe** :

La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

11.1.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.1.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois sont interdites; toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.1.23 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.1.24 - En façade sur rue, les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.1.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia est imposée par appartement.

11.1.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.1.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.1.7 - Les réseaux sont enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

11.1.8 - Les panneaux publicitaires sont interdits. Les constructions et les installations destinées à servir de support à un quelconque matériel publicitaire sont interdites.

~~11.1.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.~~

11.2 - Dispositions particulières au secteur UDh

11.2.1 - Les constructions et installations nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions traditionnelles voisines.

11.2.2 - Les toitures peuvent être de forme traditionnelle du type 2 ou 4 pentes de 25 à 45°.

11.2.3 - Les ouvertures de vue ou d'accès doivent respecter les verticalités.

11.2.4 - Tous les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle; les descentes de charge et murs de refend en saillie sont interdits.

11.2.5 - Les balcons sont continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée.

11.2.6 - Les enseignes sont de petites dimensions; elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UDK

L'architecture des constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants devront s'harmoniser avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Toitures

11.4.1 - La pente des toitures est de 35° minimum.

11.4.1.1 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15°.

11.4.2 - Les toitures sont obligatoirement de couleur rouge-brique.

Toutefois, dans le cadre d'opération groupée, un certain nombre de toitures (ne dépassant pas 30% du nombre total de toiture) d'une couleur autre que rouge-brique pourront être autorisées.

Ouvertures

11.4.2 - Les ouvertures doivent être de proportions verticales; Leur hauteur est toujours supérieure à leur largeur.

Les ouvertures en toiture se font exclusivement par des lucarnes de proportions verticales.

Balcons et auvents

11.4.3 - Tous les éléments en saillie et notamment les balcons et auvents éventuels doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.4.4 - Les gardes-corps peuvent être doublés de protections végétales à l'exclusion de tout autre dispositif.

Clôtures

Rappel : L'installation de clôtures est soumise à une autorisation administrative (Cf. Code de l'Urbanisme)

11.4.5 - les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituées de haies, grille ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

11.4.6 - Toutes les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie et ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur superficie verticale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cet article concerne :

- Les constructions et installations nouvelles;
- Les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette;
- Les changements d'affectation des installations et constructions

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m² y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.31 - **Constructions individuelles à usage d'habitation** :

12.311 - Dispositions générales : 2 places par logement

12.312 - Dispositions particulières au secteur UDK: 1 place par logement

12.32 - Constructions collectives à usage d'habitation :

12.321 - Logements autres que logts sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées
1 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.322 - Logements sociaux, résidences pour étudiants et personnes âgées

1/2 place par 60 m² de surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place pour 2 logements.

12.33 - Constructions collectives à usage de logements sociaux :

1 place pour deux logements

12.34 - Etablissements commerciaux et constructions à usage de bureau:

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, les places de stationnement correspondent à 60% de la surface de plancher des établissements commerciaux.

12.35 - Restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

12.36 - Hôtels : 1 place par chambre

12.37 - Etablissements d'enseignement :

pour le premier degré : 1 place par classe

pour le second degré : 2 places par classe

pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 élèves.

12.38 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

50 places pour 100 lits.

12.39 - Salles de spectacles et réunions :

1 place pour 10 places de spectateurs

12.40 - Stades et équipements sportifs :

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

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

12.5 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes mentionnées au présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes qui lui sont demandées ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et ce, en application des articles L 421-3 et R.421-6.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

13.21 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.23 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.24 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer, ou à reconstituer.

13.25 - A l'exception du secteur UDj, les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10% de la superficie est réservée à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

13.26 - Dans le secteur UDj, des espaces seront réservés à l'aménagement de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes, ainsi que des espaces réservés à l'animation du quartier selon un plan masse soumis à l'avis du Maire.

*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

§ 1 - Dispositions générales

14.1 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,3.

§ 2 - Dispositions particulières : secteurs UDa, UDh et UDk

14.2 - Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever les terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé :

14.21 - Pour le secteur UDa (individuel) à 0,9

14.22 - Pour le secteur UDh à 1,5 à l'exception des unités foncières inférieures à 100 m².

14.221 - Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les unités foncières de moins de 100 m².

14.222 - Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments, sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale.

14.23 - Pour le secteur UDk, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9.

