

Zone U3

Caractéristiques

La zone U3 correspond à des quartiers résidentiels récents, organisés et structurés essentiellement par des constructions à destination d'habitation collectives. Ces quartiers sont relativement différents quant à leur aspect, leur densité. Cette zone comprend les secteurs :

U3a, correspond à un secteurs particulier pour lesquels le POS prend en compte l'état bâti existant : immeuble Panorama.

U3r : Ce secteur fait partie de la zone orange du PPR.

U3- Rr : correspond à la partie partiellement construite du quartier de Rivière Roche (ZAC). Le règlement vise à animer et désenclaver le secteur. Il comprend 3 sous-secteurs :

- le sous-secteur a : visant à redynamiser et désenclaver le secteur en l'intégrant dans son quartier (services publics et d'intérêt collectif, activités en lien avec le bassin d'habitat, espaces de respiration)
- les sous-secteurs b et c, pouvant accueillir bureaux, logements, activités tertiaires et services publics, prenant en compte des dispositions réglementaires spécifiques en terme d'activités, de hauteur et de SHON

Rappel

- Les dispositions réglementaires qui suivent constituent le règlement spécifique de la zone. Celui-ci, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme s'applique concomitamment avec les articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme (4 articles qui figurent à l'article 2-1 des dispositions générales du présent règlement) et les autres dispositions du code de l'urbanisme qui restent opposables à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol. Ces articles et dispositions sont rappelés dans les dispositions générales au début du présent document.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable comme prévu aux articles R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-11 et R 421-12).
 - Les installations et travaux divers (murs de soutènements, terrasses, affouillements et exhaussements de sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-1 et suivants).
 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-26 et suivants).
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art L 311-1 à L 311-5 et R 311-1 et suiv. du code forestier).
- L'occupation et l'utilisation du sol définies par le règlement du PLU sur la zone sont applicables sous réserve de la prise en compte des **servitudes d'utilité publique**. Celles-ci peuvent
- restreindre,
 - soumettre à conditions,
 - voire s'opposer
- aux occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

Par conséquent, le droit d'utiliser et d'occuper le sol résulte de l'application combinée des articles 1 à 14 du présent règlement ET des prescriptions issues de l'application des servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal. Celles-ci figurent dans les annexes du PLU.

En particulier, en vertu du 7ème alinéa de l'article R 123-14, figurent les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) rendues opposables.

Article 1- U3 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations de toutes natures pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone et notamment :
- Les constructions à destination d'entrepôt non intégrées à un commerce,
 - Les constructions à destination industrielle,
 - Les constructions à destination agricole,
 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
 - Les abris fixes ou mobiles isolés, autres que ceux destinés à l'utilisation des chantiers en cours, dès lors que leur installation doit se poursuivre au delà d'une période de trois mois.
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.
 - Les stockages de déchets de matériaux et de vieux véhicules, sauf les installations gérées par le service public concerné.

Article 2- U3 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous conditions :

▪ Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'activité artisanale, et aux services, de moins de 500m² de SHON affectée à l'activité et les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont admises à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation,
 - qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- Sur une bande de 15m de part et d'autre de la RD41 (rocade), tous les terrassements, déblais et remblais prévus pour des chemins d'accès et/ou les plateformes des constructions sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude géotechnique définissant les conditions de stabilité vis-à-vis de la RD en phase de travaux et en phase définitive et dimensionnant les éventuels murs de soutènement prévus en limite du domaine public départemental

▪ Dans toute la zone, à l'exception du secteur UE - Rr c et U3r :

- Les constructions à destination de commerce à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 500m² de SHON affectée à l'activité (vente et réserves comprises).
- Les constructions à destination d'entrepôts sous réserve d'une SHOB maximum de 150m².

▪ En outre, dans le secteur U3- Rr b :

- Les entrepôts liés aux activités sont autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'architecture des lieux.
- Les constructions devront respecter la continuité de l'actuelle rue piétonne afin de garder une homogénéité dans la forme urbaine.

▪ Dans le sous-secteur U3Rr c :

- Les constructions à destination de commerce à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 5000m² de SHON affectée à l'activité (vente et réserves comprises)
- Les constructions à destination d'entrepôts sous réserve d'une SHOB maximum de 3000m².

▪ **Dans le secteur U3r :** Ce secteur est, à la date d'approbation du présent document, inconstructible au regard de l'application de la servitude de Plan de Prévention des Risques (PPR). Les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol seront délivrées après la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global et la révision du PPR. Certains travaux définis par la réglementation du PPR sont toutefois admis en l'état. Il s'agit essentiellement d'extensions très limitées et d'amélioration de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver le risque.

▪ **Dans toute la zone :**

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 3- U3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie

▪ **Dans toute la zone :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins :

- 10m d'emprise pour les voies de distribution primaire (définition en annexe)
- 8 m d'emprise pour les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation.

▪ **En outre, dans le secteur U3- Rr c :**

L'accotement des voies doit être de 4,50 m.

L'accès des véhicules de secours et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte par le pétitionnaire afin qu'ils puissent circuler, sans entrave, dans ce nouveau quartier.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Article 4- U3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Article 5- U3 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie suffisante, pour permettre la mise en place d'un dispositif compatible avec l'aptitude physique du terrain à recevoir ce dispositif. Le SPANC devra être obligatoirement consulté au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'aménager ou de construire.

Article 6- U3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf si une indication graphique en dispose différemment :

Le long de la RD.41 (rocade) les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de

- 40m de l'axe de l'autoroute,
- 25m de l'axe des bretelles d'accès,
- 10 m de l'axe des RN et des voies classées d'intérêt communautaire.

- à défaut d'indications aux documents graphiques, 8m de l'axe des autres voies publiques,
- 3m de l'axe des chemins piétonniers.

Dans le cas d'un emplacement réservé défini au document graphique et destiné à la création de voie nouvelle ou amélioration de voie existante, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emplacement réservé.

Le long des bords des rivières, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur économique, des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc.).

Lorsque celles-ci ont été canalisées, le recul est ramené à 4 m.

Le long du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite du DPM naturel (limite entre l'ancien DPM et les 50 pas géométriques).

Dans le secteur U3- Rr :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RN 9, 20 mètres par rapport au bord de la bretelle d'accès à l'autoroute et de 20 mètres par rapport à la voie de la Jambette.

Article 7- U3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si une indication graphique en dispose différemment :

Si la construction est d'une hauteur inférieure ou égale à 9,00m à l'égout du toit, elle peut être implantée sur les limites séparatives.

Toutefois, si la limite séparative correspond à une limite avec une autre zone, la construction doit être implantée en retrait conformément aux articles suivants.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative ou si elle est d'une hauteur comprise entre 9,00m et 14,5m à l'égout du toit :

Elle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à :

- la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 6m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau)
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,00m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des pièces annexes (WC, salles de bains, escaliers, caves, archives, etc...).

Si la construction est d'une hauteur supérieure à 14,50m à l'égout du toit :

Elle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de tout point de la construction ($L > H$).

Dans le secteur U3- Rr :

La réalisation de loggias, balcons bow-windows est autorisée en surplomb de la rue piétonne et des voies.

Les annexes des constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m de la limite.

Dans le cas d'opérations groupées, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

Article 8- U3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toute la zone, à l'exception du secteur U3- Rr :

Sur un même terrain, les constructions doivent être séparées d'une distance minimale de 4 mètres. Les corps de bâtiment en vis à vis, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, doivent être édifiés de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouverture créant des vues directes

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio...).

Pour les bâtiments annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,5m, le recul vis-à-vis des autres bâtiments implantés sur la même propriété pourra déroger à la règle générale, sans toutefois être inférieur à 2 mètres.

Dans le secteur U3- Rr :

Il n'est pas fixé de règles

Article 9- U3 : Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

Article 10- U3 : Hauteur maximale des constructions

Définitions

■ **Sol de référence**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.

■ **Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures** de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même de tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit son emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

Règles particulières applicables à la zone U3

■ **Dans toute la zone, à l'exception du secteur U3- Rr :**

a) Sauf cas particuliers énumérés de **b)** à **c)** ci-dessous, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 27m pour les constructions à destination hospitalière et les constructions à destination d'habitation comportant plus de 3 logements,
- 18,50m pour les constructions ou aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- 9,00m (HE) et 11,50m (Hf) pour les autres constructions.

b) Dans le secteur U3a, la hauteur des constructions est limitée à :

- 40m pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 3 logements,
- 9,00m au faîtage pour les autres constructions ;

c) **La hauteur maximum des constructions annexes** ne peut en aucun cas excéder 3,50 m.

▪ Dans le secteur U3- Rr :

Sous secteur a : La hauteur maximum des édifices est limitée à 16,50 mètres.

Sous secteur b : La hauteur maximum des édifices est limitée (30 mètres maximum) à partir de la côte de niveau de la rue piétonne indiquée dans les orientations d'aménagement du PLU, et 26 mètres à l'égout.

Sous secteur c : La hauteur maximum des constructions est limitée à 30 mètres.

Article 11- U3 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

La toiture

- Les toitures si elles sont en pente doivent avoir une pente comprise entre 30% et 100%
- Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la même inclinaison.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

Les façades

- Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques...) est interdit.

Les clôtures

Les clôtures doivent respecter les dispositions de l'arrêté municipal sur les clôtures.

Outre les règles spécifiées dans l'arrêté :

- les clôtures en bordure des voies et espaces publics pourront déroger aux règles édictées sans toutefois pouvoir excéder 2,50 mètres de haut.
- le long des voies et espaces publics, pour les constructions à destination de logements, hôtels, bureaux, commerces et services, les clôtures doivent être majoritairement à claire-voie.
- les clôtures devront respecter un pan coupé de 5m à l'angle des carrefours formés avec une route départementale : en aucun cas, les clôtures édifiées à l'alignement ne devront faire obstacles à la visibilité de la circulation.

Restauration, rénovation, extension de constructions existantes

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiées et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

Article 12- U3 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nettes des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement

Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article 13- U3 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m² ou être aménagés en jardin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, à protéger à mettre en valeur ou à requalifier en application du 7° de l'article L123-1. Toute modification des lieux, notamment coupes et abattages d'arbres, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments remarquables de paysage ou soumise à des conditions particulières.

Toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 10 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

Article 14- U3 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Règle générale

Le C.O.S applicable est fixé à :

- 0,80 dans la zone U3, à l'exception du secteur U3a et U3-Rr
- 1,80 dans le secteur U3a
- 14 760 m² pour le secteur U3Rra,
- 61 390 m² au total pour les secteurs U3Rrb et U3Rrc

Règle applicable aux constructions à destination de logements locatifs sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la norme de COS, dans la limite de 20%, est accordée aux constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat.

Règle applicable aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou aménagements de bâtiments à destination de services publics et d'intérêt collectif

Zone U3-Ez

Caractéristiques

La zone U3-Ez correspond au quartier (logements, commerces, activités...) de l'Etang Z'Abricots qui se développe sur la base de la création du nouveau port de plaisance. Elle est divisée en 5 secteurs distincts

Ils sont identifiés par les symboles alphabétiques : Ez a, Ez b, Ez c, Ez d, Ez i et ZN

■ Secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

Ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat collectif, des commerces, bureaux, services, des équipements hôteliers et résidences de tourisme ainsi que des aires de stationnement et les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

Il est à noter qu'au sein des différents secteurs Ez un même bâtiment peut recevoir différentes destinations, parmi celles autorisées dans la zone, secteur et sous secteurs.

Secteur Ez a-b: Logements, commerces et artisanat, activités, hébergements hôteliers, aire de stationnement, ouvertes ou fermées, bureaux, et équipements public.

Secteur Ez c : Logements, commerces et artisanat, activités, hébergements hôteliers, aire de stationnement, ouvertes ou fermées, bureaux, lotissement et équipements public .

Secteur Ez d : Logements, commerces et artisanat, activités, hébergements hôteliers, aire de stationnement, ouvertes ou fermées, parc de stationnement, bureaux et équipements public.

■ Secteur Ezi

La zone Ez i correspond à l'emprise des ouvrages et aménagements portuaires destinés à l'accueil des navires de plaisance ou service du plan d'eau et de la Marina. (Commerces et artisanat, activités et équipements aire de stationnements ouverts ou fermés, parc de stationnement et équipements public)

Il est à noter qu'au sein de la zone Ez i un même bâtiment pourra recevoir différentes affectations parmi celles autorisées dans la zone.

■ Secteur EZn

Véritable épine dorsale de l'opération, le sous-secteur ZN est réservé à des espaces verts paysagers, de promenades et parcours santé et sports. Le sous secteur ZN intègre une aire ZNa au sein de laquelle est autorisée la réalisation d'emplacements de stationnements paysagers.

Une partie de la zone U3-Ez est concernée par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R), tel qu'il figure aux annexes du PLU, en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Article 1- U3-Ez: Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd, sont interdits :

- Les constructions ou installations à destination agricole notamment celles liées à l'élevage domestique.
- Les constructions ou installations à destination industrielle.
- Les installations classées soumises à autorisation visées à l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisé ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre, durant plus de trois mois.
- Les constructions légères industrialisées à destination d'habitation ainsi que toutes constructions à caractère provisoire, sauf dans le secteur Ez c, pour les installations provisoires destinées à recevoir des équipements à caractère public.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Dans le secteur Ezi, sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article Ez i -2 et notamment toutes constructions à destination d'habitation à l'exception des logements de fonction.

Dans le secteur Ezn, sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article ZN2.

Article 2- U3-Ez: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Les constructions et installations liées à des entrepôts ou des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services soumises à déclaration, dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain et dont l'installation ne constituent pas une gêne intolérable pour l'environnement.

En outre, dans le sous secteur Ez c :

Les installations provisoires sous réserve qu'elles soient destinées à recevoir des constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire est alors subordonné à l'avis des autorités compétentes pouvant exiger la réalisation de dispositifs particuliers.

Dans le secteur Ezi :

Les constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif, des commerces, services nécessaires à l'exploitation et à l'animation du Port de Plaisance de Fort de France.

Les constructions et installations à destination d'activités de loisirs, culturelles et d'animation liées au port et ouverts au public ainsi que celles liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'Article R.442-2 alinéa c du code de l'Urbanisme à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Dans le secteur EZn :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient liées à :

- des aménagements paysagers incluant notamment des équipements de loisirs (bancs, jeux d'enfants, mobilier urbain et sportifs, etc...) ou correspondant à l'utilisation du secteur.

- des terrains de jeux et de sport, visés à l'Article R.442-2 alinéa du Code de l'Urbanisme.
- des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur et les annexes fonctionnels pour les activités de sport et loisir.
- des équipements publics tels que :
 - Amphithéâtre de plein air.
 - Parcours santé et équipement nécessaire à son aménagement.
 - Equipement Sportifs

Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'alinéa c de l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Les aires de stationnements d'automobiles sont autorisées en partie ZNa du secteur à conditions d'être réalisées avec des dispositifs permettant la végétalisation partielle des emplacements et des voies de circulation et limitant l'imperméabilisation des sols selon un plan paysager soumis à autorisation.

Article 3- U3-Ez: Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Dispositions applicables aux secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

• Accès

Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Dispositions relatives aux accès des véhicules

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

Toute construction ou aménagement doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour les accès munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement, ou de la limite du terrain sur le domaine public.

Les constructions, publiques ou privées, doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

• Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 8m est imposée en cas de création de voies .

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

2- Dispositions applicables aux secteurs Ezi et EZn :

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte comme par exemple : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Article 4- U3-Ez: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°) Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

2°) Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement avec des caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduelles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3°) Réseaux divers :

Les lignes de communication de réception et de transmission de l'information et de distribution d'énergie, doivent obligatoirement être installées en souterrain et l'ensemble des constructions sera raccordé aux réseaux souterrains publics

Article 5- U3-Ez: Superficie minimale des terrains constructibles

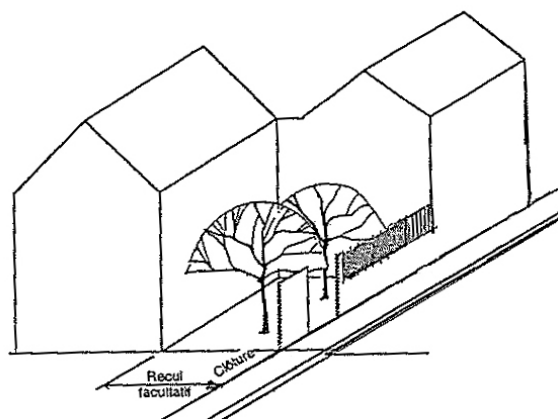
Non réglementée.

Article 6- U3-Ez: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

Les constructions doivent respecter les dispositions graphiques concernant les zones d'implantation des bâtiments et les alignements obligatoires des façades.

En l'absence de toute indication graphique d'alignement obligatoire, les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement sous réserve que soit assurée la continuité spatiale de la rue par la création d'une clôture, dont l'aspect et la hauteur est réglementé à l'article 11 paragraphe 2-7.



Dans le secteur Ez i :

Les implantations des constructions doivent obligatoirement être conformes au plan de détail 62-02 (appelé également plan 3M)

Article 7- U3-Ez: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

Les constructions doivent respecter les dispositions graphiques figurant au plan de détail 62-02 concernant les zones d'implantation des bâtiments et les alignements obligatoires des façades.

Les constructions concernées par les alignements obligatoires, doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou assurer la continuité du bâtiment le long des voies d'une limite latérale à l'autre, sur au moins les deux premiers niveaux construits. (R+1) par des éléments bâtis traités en continuité de façade et en harmonie de style.

Les constructions qui ne sont pas concernées par l'alignement obligatoire tel que défini au plan graphique, peuvent être implantées sur les limites latérales ou avec un recul minimum de 3,50m ou 1/3 de la hauteur.

Article 8- U3-Ez: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

Les constructions non contiguës ou non reliées par des éléments architecturaux doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le secteur Ez i :

En absence de toute indication graphique, les constructions non contiguës ou non reliées par un élément architectural doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres.

Article 9- U3-Ez : Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 10- U3-Ez : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

La hauteur maximale de construction est la cote +53,00 m du NGM en tout point.

Néanmoins les altimétries respecteront les dispositions qui sont reportées sur le plan de détail 62-02 (plan 3M), notamment les servitudes radioélectriques liées à la zone spéciale de dégagement qui s'étage de la cote +22,00 NGM en partie basse du terrain, à la cote +30,00 m du NGM en partie haute suivant une progression arithmétique avec une hauteur intermédiaire à la cote +26,00m.

Dans le secteur Ez i :

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote altimétrique du trottoir de la voie d'accès jusqu'à l'égout du toit au sommet de l'acrotère.

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7.00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois les installations techniques indispensables au fonctionnement de la navigation portuaire et les éléments architecturaux représentatifs peuvent dépasser cette cote sans toutefois dépasser 12.00 mètres.

Dans le secteur Zn :

Les constructions seront à simple rez de Chaussée

Article 11- U3-Ez : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées dans les annexes au **PLU** de la ville de FORT DE France.

1°) Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants du site naturel et urbain.

2°) Dispositions particulières

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

. Les descentes de charge et mur de refend en saillie de balcon ou d'auvent par rapport à l'alignement sont interdits.

Les climatisations en saillie sur les façades sans intégration architecturale sont interdites.

2. 1 – Toitures

2-1-1 Dispositions applicables aux secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

a) Toitures terrasses, toiture en pente.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures en pente, sont autorisées suivant les sous secteurs ci après :

• **Dans les secteurs Ez a et Ez c** : .Les toitures terrasses ainsi que les toitures en pente, sont autorisées et peuvent être combinées

Emergence en toitures :

Les émergences en toiture telle que cheminées de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupes de réfrigération, panneaux solaires, doivent être intégrées à l'architecture des bâtiments, et, si possible, non visibles depuis la rue.

• **Dans les secteurs Ez b et Ez d**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des chenaux intérieur destinés aux équipements techniques et non visibles de l'extérieur et ne dépassant pas 20% de la surface de toiture.

Toitures en pente

Les toitures en pente doivent être dans leur plus grande partie traitées en pentes homogènes, symétriques par rapport aux faîtages, comprises entre 25 et 100% de pente.

Les faîtages seront de préférence parallèles aux façade sur rue.

Le béton non recouvert par un matériau autorisé est interdit.

Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes sont autorisés.

Les lucarnes (chiens assis) ne doivent pas occuper plus de 50% du linéaire de toiture. Elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la toiture. Leur faitage doit être à 1.00 au moins en dessous du faitage de la toiture principale.

Emergence en toitures : Les émergences en toiture ne sont pas autorisées.

2-1-2 Dispositions applicables au secteur Ezi uniquement :

a) Toitures terrasses

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

b) Toitures à 2 versants ou plus

Les toitures à 2 versants ou plus, sont autorisées.

La pente des toits est comprise entre 15° et 45°. (27 à 100 %)

La pente des parties de toiture couvrant ou non des galeries ou formant ainsi des coyaux est comprise entre 15° et 25°. (27 à 47 %)

c) Emergence en toitures :

Les émergences en toiture ne sont pas autorisées.

d) Matériaux de couvertures :

Le béton recouvert d'un matériau réfléchissant est interdit.

Pour les toitures à 2 versants ou plus, les couvertures des galeries, des lucarnes et les auvents, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée à petites ondes sont autorisés. Les couleurs des couvertures autorisés sont référencées dans le nuancier « les couleurs de la ville » de Fort de France

e) Menuiseries extérieures :

Les menuiseries métalliques ne sont pas utilisées brutes, mais doivent être peintes (laquées)

les couleurs des menuiseries autorisés sont référencées dans le nuancier « les couleurs de la ville » de Fort de France

2. 2 – Façades :

Dans toute la zone :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec un style architectural homogène.

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Les façades d'angle seront traitées avec un style architectural homogène de part et d'autre de l'angle. A l'exception des immeubles d'activités tertiaires et commerces, le traitement des façades de plus de 16 mètres sur rue ou espace public doit être différencié par les moyens suivants :

- variation de hauteur
- variations de couleurs et / ou de matériaux.

Dans le sous secteur Ez b et Ez i la composition des façades respectera les dispositions dite « principe de la trame écossaise » de l'annexe 3 du POS de Fort de France : « servitudes de covisibilité »

Dans le secteur Ezi

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions .

2. 3 – Les galeries

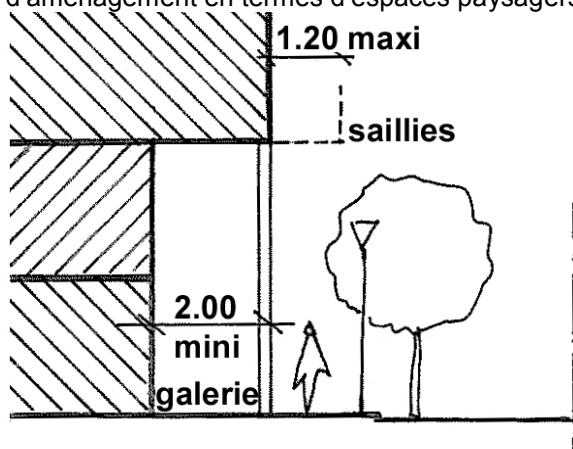
Dans toute la zone

Elles doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments et comporter une largeur de 2,00 mètres au minimum.

Ces galeries peuvent être sur un ou deux niveaux.

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Les bâtiments frappés des servitudes de galerie indiqués dans le plan des orientations d'aménagement en termes d'espaces paysagers du secteur respecteront les schémas suivants :



2. 4 – Saillies (balcons, loggias)

Dans toute la zone

Sont autorisés les auvents, brise-soleil, balcons, en façade.

La saillie ne doit pas excéder :

1,20 mètres dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd

1,00 mètre dans le secteur Ezi

En outre les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Les auvents pourront avoir un débord maximum de 2.00 m.

Les gardes corps de galerie, loggias ou de balcon seront ajourés, avec possibilité de muret plein sur 50cm de hauteur intérieure maximum.

En outre dans le secteur Ezi :

Les façades de type « mur rideau » ne sont pas autorisées.

2. 5 – Les commerces :

Les groupes de refroidissement et système de climatisation ne peuvent être implantés en façade ou pignon que si le traitement architectural de ces éléments fait partie de la composition d'ensemble.

Dans le secteur Ezi en particulier, ces éléments ne devront pas être visible.

Enseignes et autres panneaux publicitaires sont intégrés au traitement de la façade.

Ils peuvent se composer avec les coffres des volets roulants ou se situer sous les rives des galeries. Ils ne sont pas installés au-dessus des toitures des galeries ni sur les acrotères dans le cas d'une toiture terrasse.

Les vitrines, enseignes et autres panneaux publicitaires devront être intégrés au traitement des façades.

Les enseignes et panneaux publicitaires peuvent se composer avec les coffres des volets roulants ou se situer sous les rives des galeries. Ils ne seront pas installés au-dessus des toitures ou des toitures des galeries.

2. 6 – Les couleurs

Elles se conforment aux nuanciers « les couleurs de la ville » de Fort de France intégrée dans les Orientations d'aménagement, tant pour les éléments de façade que pour les couvertures. Lors du

dépôt de la demande de Permis de Construire, le pétitionnaire soumettra, pour approbation, l'étude de mise en couleur du projet.

2. 7 – Les clôtures :

Les clôtures sont constituées de mur maçonné, finition en pierre, incluant des grilles et portails de même style. Leur hauteur totale est limitée à 2,50m, incluant des grilles à barreaudage vertical et portails du même style que les grilles. Ces grilles seront posées sur une partie basse maçonnée, h maximum 0. 80m, finition pierre, implantées à l'alignement.

2. 8 – Aménagement des abords :

- Postes de transformation électriques

Les postes de transformation électrique. nécessaires à l'alimentation des constructions ou de la zone, doivent être intégrés aux bâtiments, annexes ou dépendances.

- Locaux techniques et de recollection de déchets

Les locaux techniques et les locaux de stockage provisoires de déchets ménagers dans des bacs, seront intégrés aux bâtiments.

Les locaux de stockage de résidus ménagers devront être dimensionnés conformément aux besoins de l'activité abritée par l'immeuble et permettant d'accueillir tous les bacs nécessaires pour le tri sélectif des déchets.

Ces locaux devront permettre un double accès, par l'extérieur pour les concessionnaires chargés de la recollection, et par l'intérieur pour les usagers.

Les locaux seront ventilés en permanence et équipés de points d'eau et évacuation permettant un nettoyage aisé ; pour les déchets organiques, pour les activités de restauration ou agroalimentaire ; ces locaux seront réfrigérés conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

- Les portes des locaux à ordures seront équipées de dispositifs de fermeture automatique.

Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent, quelque soit leur destination, être implantés en façade ou pignons des bâtiments, que si le traitement architectural de ces éléments fait partie de la composition de l'ensemble, de façon à éviter leur visibilité flagrante.

Article 12- U3-Ez : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en tous les cas à l'intérieur du terrain :

- Pour les bâtiments de plus de 2 niveaux quelle que soit leur affectation :
Dans une proportion de 40% minimum en parkings couverts sous dalle, enterrés ou semi enterrés, d'un ou plusieurs niveaux souterrains ;

- Pour les secteurs Ez b et Ez d uniquement :
Pour les bâtiments de plus de 2 niveaux quelle que soit leur affectation :
Dans une proportion de 50% minimum en parkings couverts sous dalle, enterrés ou semi enterrés, d'un ou plusieurs niveaux souterrains.

Pour le calcul des nombres de place de stationnement se reporter à l'annexe sur le Stationnement

Dans le secteur Ezi :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour ce qui concerne le secteur Ez i un parking couvert de 400 places environ fait partie du programme des constructions.

Dans le sous-secteur ZNa les emplacements de stationnement sont autorisés en sous sol ou en plein air mais en respectant un plan d'aménagement paysager soumis à une autorisation préalable.

Article 13- U3-Ez : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs Eza, Ezb, Ezc, Ezd :

Les surfaces libres de toute construction sont aménagées en jardin d'agrément et en aire de jeux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, le volet paysager du projet doit définir les plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres de hautes ou moyennes tiges.

Les aires de stationnement en plein air sont plantées à raison d'un arbre aux moins de hautes tiges toutes les deux places de parking.

Dans le secteur Ezi :

Le traitement des espaces verts doit se conformer au plan de paysage du programme des constructions en ce qui concerne les impératifs d'alignement et d'espèces.

Les espaces libres de toute occupation du sol doivent être aménagés.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places de parking.

Article 14- U3-Ez : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, (SHON) conformément aux textes en vigueur (Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme) est de 439 910 m² pour l'ensemble de la zone.