

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièce écrite n°3
REGLEMENT



PLU

Prescrit le :
28/03/2013

Arrêté le :
05/12/2017

Approuvé le :
02/10/2018

Cachet Mairie :
Dossier approuvé par le conseil
municipal en date du 01/02/2024

Modifié le :
17/12/2019-
01/02/2024

Mis à jour le :
10/02/2020 - 07/06/2021 -
16/09/2021- 02/02/2022

| SUIVI DES VERSIONS | | | |
|---------------------------|----------------------------------|-------------|--|
| Indice | Procédure | Date | Observations |
| 1 | Révision du PLU | 02/10/2018 | Document approuvé par délibération n°2018-143 |
| 2 | Modification de droit commun n°1 | 17/12/2019 | Pour forages, EBC, défrichements, coupes et abbatage d'arbres, zones Ua, Ue, Up et N |
| 3 | Modiciation de droit commun n°2 | | Règle de stationnement, erreurs matérielles, OAP Fil vert, linéaire commercial |

La commune de Le Port informe que ce tableau n'a pas de valeur réglementaire il a été réalisé pour assurer un suivi des différentes versions du document.

| | |
|--|-------------------|
| I. Dispositions réglementaires principales | 4 |
| Dispositions générales | 5 |
| La zone Ua | 21 |
| La zone Ub | 35 |
| La zone Uc | 50 |
| La zone Ud | 65 |
| La zone Ue | 79 |
| La zone Umi | 91 |
| La zone Uoap | 103 |
| La zone Up | 107 |
| La zone Us | 119 |
| La zone Uv | 131 |
| La zone 1AU | 142 |
| La zone 2AU | 157 |
| La zone A | 162 |
| La zone N | 170 |
| II. Dispositions réglementaires complémentaires | 177 |
| <u>Section I. Protections patrimoniales, éléments bâtis et paysagers remarquables</u> | <u>178</u> |
| <u>Section II. OAP Fil Vert Orientations spécifiques</u> | <u>251</u> |
| <u>Section III. Schéma directeur des clôtures</u> | <u>268</u> |
| <u>Section IV. Schéma directeur des façades commerciales</u> | <u>309</u> |

I. Dispositions réglementaires principales

Dispositions générales

Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal du Port, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté, hors périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur « Portes de l'océan » (pièce écrite n°4 OAP). Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Le découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière (précisé par des secteurs le cas échéant) figure sur le document graphique du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

Zones urbaines

| | |
|-----------|---|
| Ua | La zone Ua couvre principalement les quartiers ou lotissements d'habitations individuelles . Les objectifs poursuivis sont notamment de conserver la vocation résidentielle de ces secteurs tout en préservant leur caractère paysager et leur homogénéité urbaine. |
| Ub | La zone Ub correspond au centre historique et patrimonial de la commune du Port . Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ». |
| Uc | La zone Uc couvre la plus grande partie du tissu urbain du territoire communal . Dans ces quartiers, la mixité des fonctions et des formes urbaines est encouragée. Il existe un secteur spécifique : Le secteur Uca correspond aux poches d'habitations individuelles, commerces et services de proximité comprises entre le triangle agricole et les franges urbaines de la Possession. Non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la constructibilité de ce secteur est limitée. |

| | |
|-------------|--|
| Ud | <p>La zone Ud couvre les secteurs de grands ensembles, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale.</p> |
| Ue | <p>La zone Ue couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales et services liés à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.</p> <p>Il existe un secteur Uem, le plus souvent implanté en continuité d'un quartier résidentiel (zone tampon), dans lequel les activités industrielles sont interdites.</p> |
| Umi | <p>La zone Umi couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités militaires.</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées à la vocation militaire du site et les équipements publics d'infrastructure.</p> |
| Uoap | <p>La zone Uoap couvre le périmètre de l'OAP Portes de l'océan. Pour rappel, cette OAP est une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme dans laquelle l'OAP s'applique seule, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.</p> |
| Up | <p>La zone Up couvre les zones portuaires de la commune du Port. Seules les constructions industrielles, artisanales, entrepôts et bureaux liées à l'activité portuaire y sont admises.</p> <p>Au sein du Port ouest, un secteur Uppp « plaisance et pêche » est destiné à garantir le développement du port de plaisance et de la pêche, en y autorisant les activités de services, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, etc...</p> |
| Us | <p>La zone Us couvre les espaces destinés à accueillir principalement des activités commerciales et de services.</p> |
| Uv | <p>La zone Uv (Urbaine Verte) couvre les principaux espaces publics supports de la trame verte, intégrant les avenues et boulevards plantés, ponctuée d'équipements et de services publics tels que des équipements sportifs et de loisirs, des équipements culturels, culturels, de sécurité publique, etc... La vocation de cette zone est d'afficher et de pérenniser les efforts réalisés par la Ville depuis plusieurs décennies en matière de paysagement et de verdissement des espaces publics et de permettre la préservation des réservoirs de biodiversité.</p> |

Zones à urbaniser

| | |
|------------|--|
| 1AU | <p>La zone 1AU couvre des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs). Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.</p> <p>Elle comporte un sous-secteur 1AUm qui recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante urbaine mixte et un sous-secteur 1AUmut qui recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante résidentielle.</p> |
| 2AU | <p>La zone 2AU couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.</p> <p>Elle comporte 3 sous-secteurs :</p> <p>Le secteur 2AUem couvre des espaces réservés à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques mixtes.</p> <p>Le secteur 2AUmut couvre des espaces de mutation urbaine réservés à l'urbanisation future à vocation résidentielle.</p> <p>Le secteur 2AUp couvre des espaces réservés à l'urbanisation future à vocation d'activités portuaires.</p> |

Zones agricoles

| | |
|----------|---|
| A | <p>La zone A couvre le secteur dénommé « triangle agricole ». Il s'agit d'un espace non équipé, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.</p> |
|----------|---|

Zones naturelles

| | |
|----------|---|
| N | <p>La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Elle comporte un sous-secteur Nerl situé au niveau de l'embouchure de la Rivière des Galets couvrant les Espaces Naturels Remarquables du Littoral de la commune.</p> |
|----------|---|

Plan de zonage

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans un rapport de compatibilité.
- Les servitudes d'utilité publiques.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles à celles des articles R.111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées et détaillées dans la pièce n°5.1-annexes du PLU et sont reportées graphiquement sur les plans de zonage.

Plan de prévention des Risques

Les plans de prévention des Risques Naturels et Technologiques sont annexés au PLU de la Commune de Le Port en tant que servitudes d'utilités publiques. Les dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

Périmètres de Forages

L'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection fixe les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP).

Ces arrêtés sont annexés au PLU de la Commune de le Port en tant que servitudes d'utilités publiques.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014-3743 du 16 juin 2014 relatif au classement sonore du réseau routier. L'arrêté est annexé au dossier de PLU pièce n°5.1-annexes.

Les constructions sensibles situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

Espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Pour les communes littorales, la réglementation prescrit le classement en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme).

Cas particuliers :

lorsque sur des parcelles régulièrement édifiées, le coefficient d'emprise au sol du terrain d'assiette du projet est dépassé ou dans les cas où une autre réglementation contraint le projet de telle sorte que la règle des 20% de perméabilité au niveau du terrain initial ne pourra pas être respectée, alors le pétitionnaire pourra présenter des solutions alternatives validées par un hydrogéologue et permettant d'obtenir un résultat équivalent à une perméabilité représentant 20% de la superficie de la parcelle.

lorsque des constructions régulièrement édifiées doivent faire l'objet d'une opération de rénovation ou de réhabilitation, les articles 4, 5, 6, 7, 8, 11 et 12 pourront être écartés si une reconstruction à l'identique est projetée.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU peut combiner les interdictions de type d'activité (ICPE notamment) avec les destinations ou sous-destination afin de permettre par exemple d'autoriser uniquement à proximité de zones résidentielles, les activités artisanales et commerciales de détails ne présentant pas de risque pour les populations.

Reconstruction après destruction ou démolition

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, **lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Préconisations architecturales pour favoriser la maîtrise de l'énergie

Toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur des logements devra respecter les Règlements thermiques et acoustiques applicables dans les Départements d'Outre-Mer.

Pour les autres destinations, nonobstant des règles afférentes au cahier des charges de cession de terrains, propre à chaque ZAC, les projets devront respecter les règles suivantes :

L'implantation des bâtiments : elle se fera en fonction des vents dominants afin de faciliter la ventilation naturelle des pièces et en fonction de l'ensoleillement en tenant compte des saisons.

Les protections solaires : les façades exposées au soleil seront protégées par des écrans solaires à la fois « végétal » et « minéral » (Les plantations d'essences diverses se feront le long des façades sur 3 mètres au minimum).

Les couleurs des façades : les peintures des façades seront étanches et d'un ton clair afin de limiter les apports de chaleur à l'intérieur des pièces.

Les toitures : elles seront de préférence en tôle avec combles ventilés conformément aux prescriptions ECODOM. Les toitures terrasses seront à éviter.

Les menuiseries : elles seront en matériaux faciles d'entretien, elles permettront surtout de régler le débit d'air entrant et sortant au niveau des pièces.

Les faux plafonds : les pièces seront équipées de faux plafond à la fois acoustique et thermique.

Les matériaux : le choix doit être adapté au climat avec une résistance thermique adaptée.

Défense extérieure contre l'incendie

Prochainement, le département de La Réunion sera couvert par un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie conformément au décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie. La commune du Port de par son histoire a accueilli et continue à accueillir des établissements à risque sur son territoire. Dans l'attente de l'application du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie il convient à minima de respecter les prescriptions ci-dessous :

Façades végétalisées :

Face au risque de propagation verticale en façade des végétaux non entretenus, il convient de prescrire des obligations d'entretien, d'élagage des massifs et d'arrosage dans le cadre de tout projet comportant un tel dispositif. Les projets concernés seront alors avantageusement accompagnés soit de dispositifs d'arrosage automatique soit manuel mais couplé avec un système d'irrigation automatisé. Un livret d'entretien des dispositifs pourra être tenu pour une meilleure sécurisation. Par ailleurs, les plantes choisies devront être difficilement inflammables ou « pyrorésistantes ».

Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques posés sur des bâtiments à risque devront être équipés d'un dispositif de coupure d'urgence.

Détecteurs de fumée :

Tous les logements sont concernés par l'installation d'un détecteur de fumée : individuel ou collectif, résidence principale ou résidence secondaire, vide ou occupé, et même si le local n'est que partiellement réservé à un usage d'habitation.

Réserve incendie :

Pour des raisons évidentes de sécurité, il pourra être demandé de réaliser des réserves incendies propres aux projets pouvant impacter le réseau de défense extérieure contre l'incendie.

Protection des éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les éléments de paysage, délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager sont répertoriés dans les dispositions réglementaires particulières - Section I - Protection Patrimoniales, éléments bâti et paysagers remarquables du présent règlement.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de manière à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les éléments de paysage identifiés (maintien en état des continuités écologiques - réservoir de biodiversité) aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver.

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et sont soumis aux règles suivantes :

Adapter l'aménagement à l'arbre identifié de manière à le conserver et lui autoriser l'espace qui lui est nécessaire pour s'épanouir,

L'entretenir sans lui infliger une taille trop réductrice (ce qui porterait atteinte à son caractère remarquable),

Protéger l'arbre durant la phase chantier en l'entourant d'un périmètre de sécurité suffisant (équivalant au diamètre de sa couronne + 1m)

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération n°2008-104 du conseil municipal en date du 19/06/2008 soumettant les clôtures au régime des déclarations préalables.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la hauteur des clôtures pourra exceptionnellement atteindre 2,50 mètres et déroger aux prescriptions du schéma directeur « clôtures » si et seulement si, des critères d'ordre architectural et d'intégration dans le paysage le justifient. Une notice explicative justifiant de cette dérogation à la règle générale devra être jointe à la demande de permis de construire.

Permis de démolir

Le territoire communal dans sa totalité est soumis au permis de démolir à l'exception des constructions comprises dans les zones de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) conformément à la délibération n°2012-051 du conseil municipal en date du 26/04/2012 portant approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions repérées, au plan de zonage comme « édifice d'intérêt architectural » sont a fortiori soumises a permis de démolir en application des articles L. 451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Modes particuliers d'utilisation du sol

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements intérieurs dans les E.R.P sont soumis à autorisation de travaux au titre de la sécurité et de l'accessibilité dans les E.R.P conformément à l'article L111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les enseignes sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal conformément à l'article L.581-1 du Code de l'environnement et doivent respecter le schéma directeur des façades commerciales ainsi que le règlement local de publicité annexés au PLU.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Modalités d'application des normes de stationnement

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées à l'article 12 du présent règlement sera arrondi à l'entier supérieur.

La séparation des zones de stationnement avec les voies publiques doit être clairement définie. Pour les programmes à activités mixtes simultanées les différentes règles s'ajoutent. Toutefois, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'immeubles, il est possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soit pas affectée privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitée de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé peuvent alors utiliser n'importe quelle place disponible. Dans ce cas et par dérogation, on pourra calculer la capacité de ce parking banalisé de la façon suivante : les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé seront calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquat : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau suivant.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :

- la journée de semaine,

- la soirée de semaine,
- la journée du samedi,
- la soirée du samedi,
- le dimanche.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période peut être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé doit être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes. Ce parking doit être conçu en une seule unité, la totalité des places banalisées étant accessible à tout usager du parking.

Le parking concerné par ce calcul dérogatoire est lié par une servitude l'obligeant à être exploité de façon banalisée, inscrite sur le permis de construire et qui précisera aussi le nombre de places non réalisées par dérogation. Dans l'avenir, toute constatation de retour à une exploitation non banalisée en une seule unité, impliquera automatiquement le paiement de l'indemnité forfaitaire pour non réalisation de places.

| DESTINATION | EVOLUTION DE LA DEMANDE | | | | |
|--|-------------------------|-------------------|--------|-------|----------|
| | Journée semaine | Soirée semaine | Samedi | | Dimanche |
| | | | Jour | Soir | |
| Logements | 50 % | 90 % | 70 % | 80 % | 70 % |
| Bureaux | 100 % | 30 % | 0 | 0 | 0 |
| Commerces : | | | | | |
| - Tranche 0 – 500 m ² | 50 % | 80 % | 100 % | 30 % | 100 % |
| - Tranche au-delà de 500 m ² | 80 % | 90 % | 100 % | 30 % | 0 |
| Hôtels | 10 % | 100 % | 20 % | 70 % | 20 % |
| Equipements publics d'intérêt collectif : | | | | | |
| - Groupes scolaires | 100 % | 0 | 50 % | 0 | 0 |
| - Crèches | 100 % | 75 % | 0 | 0 | 0 |
| - Salle d'art et de spectacles | 30 % | 80 % | 60 % | 100 % | 90 % |
| - Centre de congrès et d'exposition | 100 % | 100 % | 70 % | 70 % | 30 % |
| - Etablissement d'enseignement supérieur | 100 % | 30 % | 0 | 0 | 0 |
| Artisanat | 100 % | 0 | 50 % | 0 | 0 |
| Industrie-entrepôts | 100 % | 0 | 0 | 0 | 0 |

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des habitations à proximité d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Ainsi, le chiffre obtenu par application des règles énoncées à l'article 12 des différentes zones du présent règlement pour déterminer le nombre de places de stationnement nécessaire pour les habitations ne saurait dépasser ces seuils.

Prescriptions techniques

Les garages seront préférablement construits ou couverts. Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement. Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies ci-après :

| | Véhicules légers | Véhicules de livraison |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Longueur | 5 m | 12 m |
| Largeur | 2,30 m | 3,50 m |
| Dégagement | 6 m | 12 m |

Le dégagement peut être réduit dans le cas où les places de stationnement ont une largeur plus grande.

Les parcs de stationnement de surface :

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera, chaque fois que c'est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement souterrain :

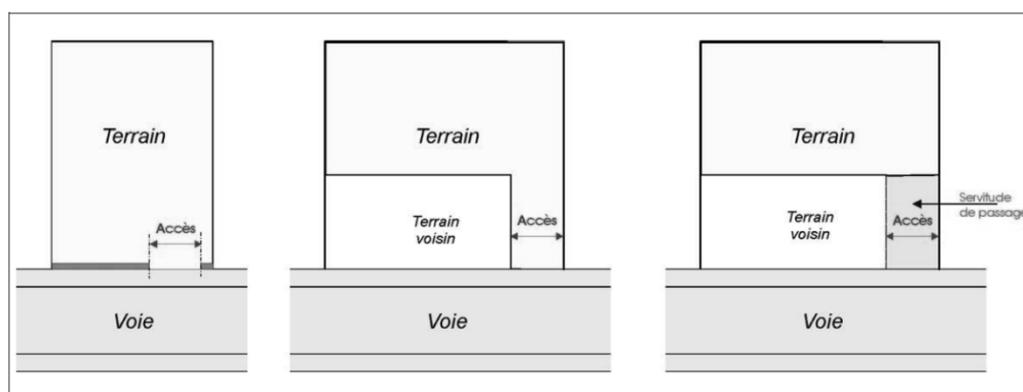
L'accès aux stationnements ne doit pas entraîner de pente supérieure à 5% dans le trottoir, s'il existe. Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement. Les rampes d'accès mesureront :

- Sens unique : 3,50 mètres de large minimum
- Dans le cas de parkings de moins de 20 places, l'entrée et la sortie pourront se gérer avec une seule voie de 3,50 mètres de large minimum
- Dans le cas de parkings de plus de 20 places, l'entrée et la sortie seront desservies par une voie de 6 mètres de large minimum.

Lexique et définitions applicables pour le règlement

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation conformément au Code de l'urbanisme en vigueur.

Agriculture urbaine

L'agriculture urbaine est vécue et pratiquée dans la commune par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs,
- Qui peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs,
- Qui entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville ».

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer cinq destinations et vingt-trois sous-destinations.

| DESTINATIONS (5) | SOUS-DESTINATIONS (23) |
|---|--|
| 1-Exploitation agricole et forestière | 1.1-exploitation agricole |
| | 1.2-exploitation forestière |
| 2-Habitation | 2.1-logement |
| | 2.2-hébergement |
| 3-Commerce et activités de service | 3.1-artisanat et commerce de détail |
| | 3.2-restauration |
| | 3.3-commerce de gros |
| | 3.4-activités de services avec accueil d'une clientèle |
| | 3.5-cinéma |
| | 3.6-hotels |
| | 3.7-autres hébergements touristiques |
| 4-Equipements d'intérêt collectif et services publics | 4.1-locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | 4.2-locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |
| | 4.3-établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |
| | 4.4-salles d'art et de spectacles |
| | 4.5-équipements sportifs |
| | 4.6-autres équipements recevant du public |
| | 4.7-lieux de culte |
| 5-Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | 5.1-industrie |
| | 5.2-entrepôt |
| | 5.3-bureau |
| | 5.4-centre de congrès et d'exposition |
| | 5.5-cuisine dédiée à la vente en ligne |

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 modifié précise les définitions :

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

L'extension mesurée des constructions existantes représente au maximum 30% d'extension de leur surface de plancher connue à la date d'approbation du présent PLU.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Périmètre opérationnel

Est considéré comme périmètre opérationnel, les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté et Résorption d'Habitat Insalubre.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle peut être privée ou publique.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La **zone Ua** couvre principalement les **quartiers ou lotissements d'habitations individuelles**. Les objectifs poursuivis sont notamment de conserver la vocation résidentielle de ces secteurs tout en préservant leur caractère paysager et leur homogénéité urbaine.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ua 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*

Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Ua 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Ua 1 susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les activités de restauration, d'artisanat ou de commerces de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat de nuisances particulières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la

proximité d'habitation et que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;

- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article Ua 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale. Par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimum de 3 mètres à l'exception des constructions au niveau de l'OAP Mascareignes où l'alignement est autorisé.

Un retrait minimal de 45 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN4a (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme) .

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;

- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Pour les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- Pour les piscines, les varangues et les garages qui peuvent être implantés à l'alignement.

Article Ua 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur deux limites séparatives. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite pourront être implantées en limite séparative.
- Pour les bassins de piscine
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article Ua 7 - Emprise au sol des constructions

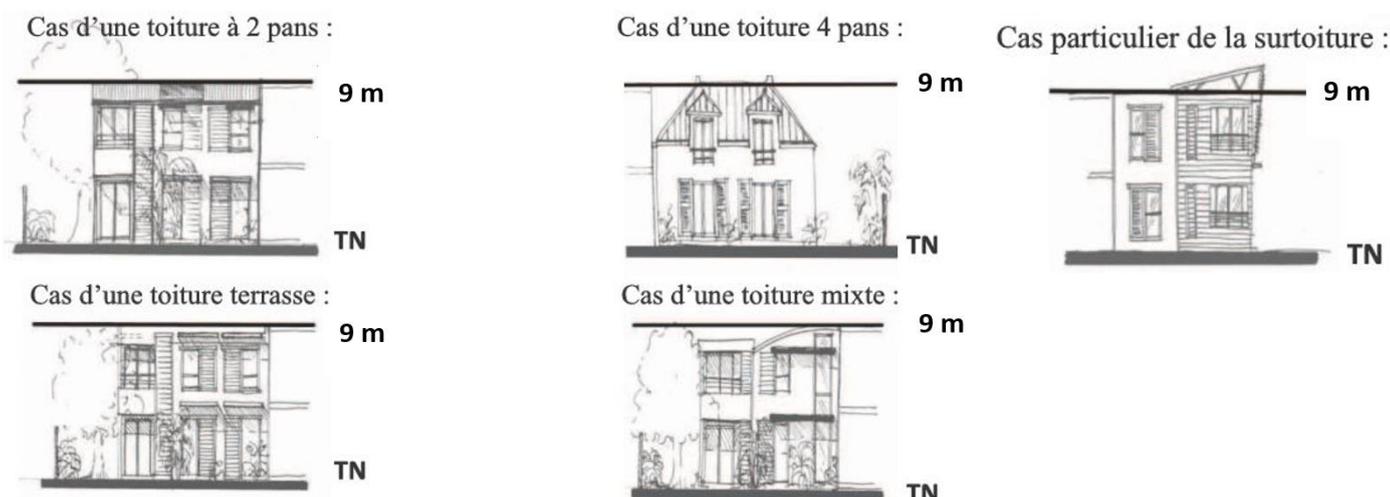
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ua 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Schémas illustratifs-non réglementaire



Règle alternative :

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Ua 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie doit être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- Les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- Les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- Les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.3 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Ua 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Article Ua 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison de deux arbres de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Au minimum deux arbres de hautes tiges seront plantés par parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la bande laissée libre entre la construction et la voie doit être plantée sur une profondeur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir de l'alignement.

L'utilisation systématique de haies rectilignes et mono spécifiques en périphérie de parcelles bâties est à éviter. Il convient de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux.
- Dans une option de haie libre, particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de port et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus ...) du terrain.
- Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de lui donner une dimension collective au paysage résidentiel.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction situé en limite des continuités écologiques, les parcelles doivent être densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;

- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.

Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article Ua 12 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **1 000 m² de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages

minimaux définis ci-après. Cette obligation ne s'applique pas hors du centre urbain (compris entre le littoral ouest, le boulevard de la Marine et le boulevard des Mascareignes).

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 1 000 m ² de surface de plancher |
|--|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> | Néant |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois | Néant |
| | Bureau | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher | 50% |
| Habitation | Logement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. | 100% |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher | 50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels |
| | Hébergement | |

| | | |
|--|--|-------|
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. | Néant |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | Néant |

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'**habitation** comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de **Commerce et activité de service**, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Ua 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 30 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;

- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Ua 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lors de la réalisation de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

Ce choix est fonction de l'aptitude du sol à recevoir et évacuer les eaux usées selon les critères suivants : structure du sol en place, hydromorphie, topographie et perméabilité du sol. Les éléments de calcul pour effectuer ce choix concernent :

- l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
- l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
- le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La filière de référence est la filière d'épuration par le sol. La fosse toutes eaux est préférée à la fosse septique. La fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes, soit

lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat particuliers, en tout état de cause lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone Ub

La zone **Ub** correspond **au centre historique et patrimonial de la commune du Port**. Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ».

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ub 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

- Exploitation agricole et forestière**
 - Exploitation agricole*
 - Exploitation forestière*
- Commerce et activité de service**
 - Artisanat et commerce de détail*
 - Restauration*
 - Commerce de gros*
 - Activité de service avec accueil d'une clientèle*
 - Cinéma*
 - Hôtels*
 - Autres hébergements touristiques*
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
 - Industrie*
 - Entrepôt*
 - Bureau*
 - Centre de congrès et d'exposition*
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne*
- Habitation**
 - Logement*
 - Hébergement*
- Équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
 - Salles d'art et de spectacle*
 - Équipements sportifs*
 - Autres équipements recevant du public*
 - Lieux de culte*
- Terrain de camping, caravaning**
- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Ub 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Ub 1 susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article Ub 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial strict » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- commerce de détail,
- restauration,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial souple » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- commerce de détail,
- restauration,
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureaux,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié au commerce et activité de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette même destination doit être prévu dans la nouvelle construction.

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale. Par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale strict ou souple » repéré sur les plans de zonage.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Pour les balcons situés en surplomb du domaine public dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.

Article Ub 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

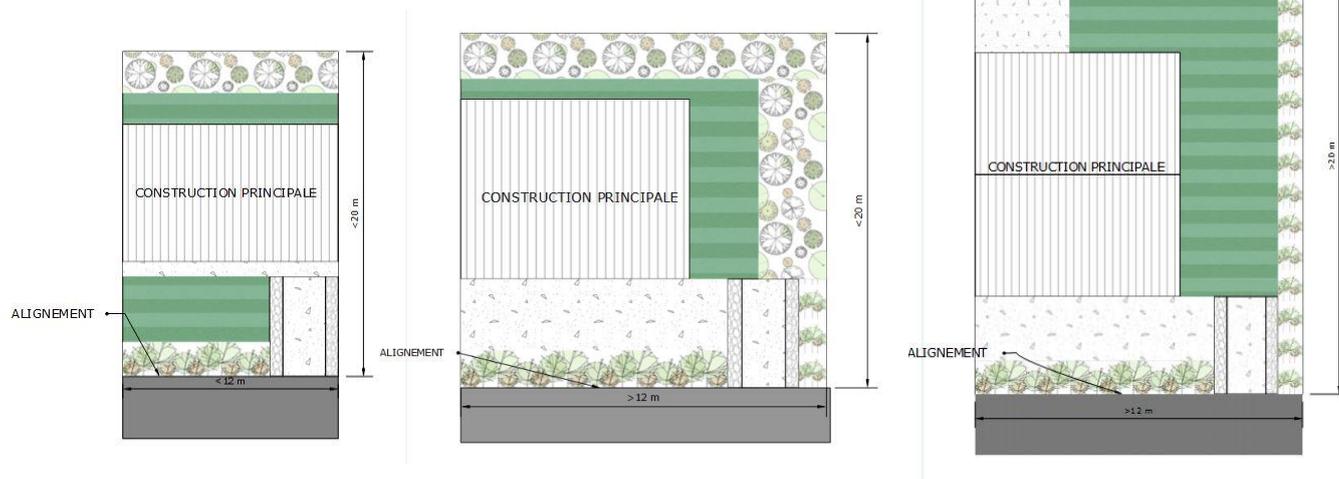
Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur sur voie est supérieure à 12 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation des annexes et des dépendances est admise dès lors que ces bâtiments sont regroupés en un seul point et qu'ils ne sont pas intégrés au corps du bâtiment principal.

Schémas illustratifs-non réglementaire



Règles alternatives :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite pourront être implantées en limite séparative.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article Ub 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 90% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ub 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

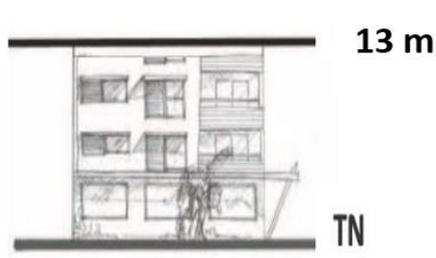
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Schémas illustratifs-non réglementaire

Cas d'une toiture 2 pans :



Cas d'une toiture terrasse :



Règle alternative :

Un dépassement de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Dans le cas d'une toiture 4 pans, la hauteur se mesurera du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout ;
- Dans le cas d'une toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique et/ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximum de 20% et non aménageable sera autorisée.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Schémas illustratifs-non réglementaire

Illustrations pour les points 3 et 4 précédents :

Cas particulier d'une surtoiture :



Cas particulier de la toiture à 4 pans :



Article Ub 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Dans le centre-ville, les façades des constructions à caractère commercial doivent respecter les prescriptions du schéma directeur des « façades commerciales » annexé au présent règlement.

Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Clôtures

Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.3 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du

bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Ub 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Article Ub 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

En cas d'implantation en retrait, la bande laissée libre entre la construction et la voie devra être plantée sur une profondeur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir de l'alignement.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction qui serait situé en limite des continuités écologiques, les parcelles seront densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Les arbres identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie. L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste annexée au cahier de préconisation paysagère.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;

- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Article Ub 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **1 000 m² de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages minimaux définis ci-après. Cette obligation ne s'applique pas hors du centre urbain (compris entre le littoral ouest, le boulevard de la Marine et le boulevard des Mascareignes).

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 1 000 m ² de surface de plancher |
|-------------------------------------|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |

| | | |
|--|---|--|
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> | <p>Néant</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>1 place pour 2 emplois</p> | <p>Néant</p> |
| | Bureau | |
| | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher</p> | <p>50%</p> |
| Habitation | Logement | |
| | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. | <p>100%</p> |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | <p>il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher | <p>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</p> |
| | Hébergement | |
| | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>0,3 place de stationnement par chambre.</p> | <p>Néant</p> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> | <p>Néant</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction

comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'**habitation** comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de **Commerce et activité de service**, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Des aires de dépose-reprise pour autocars devront être prévues pour les équipements suivants :

- hôtels,
- groupes scolaires,
- établissements de santé ambulatoires,
- Le cas échéant ces aires peuvent coïncider avec les aires de déchargement pour camions.

Pour les écoles, maternelles et établissements scolaires de premier et second degré, doit être prévu un espace de dépose-reprise éventuellement ouvert temporairement pendant les périodes de dépose-reprise.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Ub 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 30 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Ub 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lors de la réalisation de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

Ce choix est fonction de l'aptitude du sol à recevoir et évacuer les eaux usées selon les critères suivants : structure du sol en place, hydromorphie, topographie et perméabilité du sol. Les éléments de calcul pour effectuer ce choix concernent :

- l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
- l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
- le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La filière de référence est la filière d'épuration par le sol. La fosse toutes eaux est préférée à la fosse septique. La fosse d'accumulation devrait être réservée aux habitations existantes, soit lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat particuliers, en tout état de cause lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Uc** couvre **la plus grande partie du tissu urbain du territoire communal**. Dans ces quartiers, la mixité des fonctions et des formes urbaines est encouragée. Il existe un secteur spécifique :

Le secteur **Uca** correspond aux poches d'habitations individuelles, commerces et services de proximité comprises entre le triangle agricole et les franges urbaines de la Possession. Non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la constructibilité de ce secteur est limitée.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Uc 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

- Exploitation agricole et forestière**
 - Exploitation agricole*
 - Exploitation forestière*
- Commerce et activité de service**
 - Artisanat et commerce de détail*
 - Restauration*
 - Commerce de gros*
 - Activité de service avec accueil d'une clientèle*
 - Cinéma*
 - Hôtels*
 - Autres hébergements touristiques*
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
 - Industrie*
 - Entrepôt*
 - Bureau*
 - Centre de congrès et d'exposition*
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne*
- Habitation**
 - Logement*
 - Hébergement*
- Equipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
 - Salles d'art et de spectacle*
 - Équipements sportifs*
 - Autres équipements recevant du public*
 - Lieux de culte*
- Terrain de camping, caravaning**
- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Uc 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Uc 1 susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la

proximité d'habitation et que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article Uc 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial strict » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- commerce de détail,
- restauration,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial souple » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- commerce de détail,
- restauration,
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureaux,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale. Par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.

Afin de favoriser la proximité et de réduire les déplacements, il sera recherché, préférablement, une mixité des fonctions et des formes urbaines dans les projets de construction.

Afin de favoriser la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour des activités et l'habitabilité des logements il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.

Une amélioration de l'habitabilité des logements et situés à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leurs plafond à 3 mètres minimum.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale strict ou souple » repéré sur les plans de zonage.

Un retrait minimal de 45 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN4a (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme).

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;

- Pour les balcons situés en surplomb du domaine public dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.

Article Uc 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 4 mètres.

En périmètre RHI, si la construction est implantée en recul, la marge doit être au moins égale à :

- un minimum de 1,5 mètre si celle-ci comporte des baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,
- un minimum de 1 mètre, s'il s'agit d'une construction ne dépassant pas R+1, d'une façade sans ouverture ou ne comportant que des jours secondaires ou de souffrance.

Règle alternative :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite pourront être implantées en limite séparative.
- Pour les bassins de piscine
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

En périmètre RHI, deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à :

- un minimum de 1,5 mètre si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- un minimum de 1 mètre, s'il s'agit d'une construction ne dépassant pas R+1, d'une façade sans ouverture ou ne comportant que des jours secondaires ou de souffrance.

Article Uc 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs ou périmètres suivants, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière :

- OAP Mascareignes ;
- Uca ;
- ZAC « Rivière des Galets ».

Article Uc 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

En **secteur Uca**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Schémas illustratifs-non réglementaire

Illustrations pour le secteur Uc :

Cas d'une toiture à 2 pans :



Cas particulier d'une surtoiture :



Cas particulier de la toiture à 4 pans :



Illustrations pour le secteur Uca :

Cas d'une toiture à 2 pans :



Cas particulier de la surtoiture :



Cas particulier de la toiture 4 pans :



Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Dans le cas d'une toiture à 4 pans, la hauteur se mesure du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout ;
- Dans le cas d'une toiture-terrace, pour répondre à un objectif de confort thermique et/ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximum de 20% et non aménageable est autorisée ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Uc 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie doit être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Dans le centre-ville, les façades des constructions à caractère commercial doivent respecter les prescriptions du schéma directeur des « façades commerciales » annexé au présent règlement.

Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.3 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Uc 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Article Uc 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges par 100 m² de terrain non bâti. Au minimum un arbre de hautes tiges sera planté par parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la bande laissée libre entre la construction et la voie doit être plantée sur une profondeur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir de l'alignement.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction qui serait situé en limite des continuités écologiques, les parcelles seront densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;

- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article Uc 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **500 m² de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages minimaux définis ci-après. Cette obligation ne s'applique pas hors du centre urbain (compris entre le littoral ouest, le boulevard de la Marine et le boulevard des Mascareignes).

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher |
|--|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |
| Commerce et activité de service | Il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, Il devra être réalisé au maximum : Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce. | Néant |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois | Néant |
| | Bureau | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher | 50% |
| Habitation | Logement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. | 100% |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher | 50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels |

| | Hébergement | |
|--|--|---|
| | | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | Néant |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de Commerce et activité de service, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% |

| | |
|--------------------------------------|--|
| accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |
|--------------------------------------|--|

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Des aires de dépose-reprise pour autocars devront être prévues pour les équipements suivants :

- hôtels,
- groupes scolaires,
- établissements de santé ambulatoires,
- Le cas échéant ces aires peuvent coïncider avec les aires de déchargement pour camions.

Pour les écoles, maternelles et établissements scolaires de premier et second degré, doit être prévu un espace de dépose-reprise éventuellement ouvert temporairement pendant les périodes de dépose-reprise.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Uc 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 30 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Uc 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lors de la réalisation de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toutefois pour la zone **Uca**, dans l'attente du raccordement au réseau collectif d'assainissement et/ou du transfert de cette compétence au TCO, les constructions peuvent être desservies par un assainissement semi-collectif, conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Ud** couvre **les secteurs de grands ensembles**, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ud 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*

Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Ud 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Ud 1 susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article Ud 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Afin de favoriser la proximité et de réduire les déplacements, il sera recherché, préférablement, une mixité des fonctions et des formes urbaines dans les projets de construction.

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale. Par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.

Afin de favoriser la proximité et de réduire les déplacements, il sera recherché, préférablement, une mixité des fonctions et des formes urbaines dans les projets de construction.

Afin de favoriser la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour des activités et l'habitabilité des logements il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.

Une amélioration de l'habitabilité des logements et situés à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leurs plafond à 3 mètres minimum.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ud 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Pour les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.

Article Ud 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative et/ou suivant l'alignement des constructions limitrophes existantes.

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article Ud 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ud 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Schémas illustratifs-non réglementaire



Règle alternative :

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Ud 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie doit être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Dans le centre-ville, les façades des constructions à caractère commercial doivent respecter les prescriptions du schéma directeur des « façades commerciales » annexé au présent règlement. Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

Les grands ensembles de la commune du Port sont marqués par un traitement architectural de qualité avec une prédominance de la couleur blanche des façades et la présence de jardinières plantées sur les balcons. Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une extension, d'une

surélévation ou d'une construction neuve, ce traitement sera conservé. Un traitement différencié des façades au niveau des couleurs pourra être autorisé dans la ZAC Mail de L'Océan dans la continuité du bâti existant.

9.2 - Clôtures

Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.3 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Ud 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Article Ud 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges par 100 m² de terrain non bâti. Au minimum un arbre de hautes tiges sera planté par parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la bande laissée libre entre la construction et la voie doit être plantée sur une profondeur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir de l'alignement.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction qui serait situé en limite des continuités écologiques, les parcelles seront densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité.
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article Ud 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **500 m² de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages minimaux définis ci-après. Cette obligation ne s'applique pas hors du centre urbain (compris entre le littoral ouest, le boulevard de la Marine et le boulevard des Mascareignes).

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher |
|--|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |
| Commerce et activité de service | Il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, Il devra être réalisé au maximum : | Néant |

| | | |
|--|--|---|
| | Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce. | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois | Néant |
| | Bureau | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher | 50% |
| Habitation | Logement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. | 100% |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. | 50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels |
| | Hébergement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. | Néant |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | Néant |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination de Commerce et activité de service, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Des aires de dépose-reprise pour autocars devront être prévues pour les équipements suivants :

- hôtels,
- groupes scolaires,
- établissements de santé ambulatoires,
- Le cas échéant ces aires peuvent coïncider avec les aires de déchargement pour camions.
- Pour les écoles, maternelles et établissements scolaires de premier et second degré, doit être prévu un espace de dépose-reprise éventuellement ouvert temporairement pendant les périodes de dépose-reprise.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Ud 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 30 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;

- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.
- Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Ud 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lors de la réalisation de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

Ce choix est fonction de l'aptitude du sol à recevoir et évacuer les eaux usées selon les critères suivants : structure du sol en place, hydromorphie, topographie et perméabilité du sol. Les éléments de calcul pour effectuer ce choix concernent :

- l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
- l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
- le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La filière de référence est la filière d'épuration par le sol. La fosse toutes eaux est préférée à la fosse septique. La fosse d'accumulation devrait être réservée aux habitations existantes, soit lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat particuliers, en tout état de cause lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Ue** couvre l'ensemble **des espaces destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales et services liés** à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.

Il existe un secteur **Uem**, le plus souvent implanté en continuité d'un quartier résidentiel (zone tampon), dans lequel les activités industrielles sont interdites.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ue 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*

Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Ue 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Ue 1 dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
 - sans excéder un logement par unité foncière ;
 - ne pas être isolées des autres constructions.
- L'implantation des équipements et activités commerciales et de service est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation ;

- En secteur **Uem**, le maintien des activités d'industrie, est admis sous réserve qu'il soit réalisé dans les emprises des installations existantes. Les extensions visant à réduire les dangers et les nuisances sont également autorisées. De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont également admis à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.

Article Ue 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimal de 5 mètres.

En outre, il est exigé un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN1001 et à celui de la RN1 (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme).

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateurs, etc.) qui peuvent être implantés en limite d'emprise publique ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Article Ue 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Article Ue 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ue 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

En secteur **Uem**, la hauteur maximale des constructions est fixée 18 mètres.

Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Ue 9- Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants. Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux et couleurs

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

9.3 - Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.4 - Enseignes

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Réaliser l'enseigne en matériau durable,
- Eviter les caissons lumineux ; leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement ou par tout dispositif non diffusant,
- Ne pas apposer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, l'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures,
- Eviter tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble.

9.5 - Traitement de l'avenue de la Compagnie des Indes

Dans le cadre du traitement architectural et paysager de cette entrée de ville, un soin particulier devra être apporté aux projets de clôtures, façades et marges de recul Loi Barnier (situés le long de cette avenue), afin d'être en harmonie avec le traitement de la façade de la ZAC 2000.

Le plan des abords (zone de plantations, accès, stationnement) ainsi que les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs, la publicité et le traitement de l'avenue de la Compagnie des Indes devront obligatoirement accompagner le projet et être soumis avant dépôt du permis de construire ou toute demande réglementaire d'autorisation, à la Commune.

Article Ue 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage :

- commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol
 - constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.
- doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article Ue 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

La bande de 5 mètres laissée libre entre l'alignement et le bâti dans la ZAC Environnement devra être densément plantée.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (déboureur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article Ue 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

| Destination | Norme |
|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois |
| | Bureau |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| Habitation | Logement |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. |
| | Hébergement |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type</p> |

| | |
|--|--|
| | d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
|--|--|

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de Commerce et activité de service, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- entrepôts de toutes surfaces,
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,

- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Ue 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.

- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.
- Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Ue 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Le déversement peut être accepté, notamment :

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques traités.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Umi** couvre l'ensemble **des espaces destinés à accueillir des activités militaires**.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à la vocation militaire du site et les équipements publics d'infrastructure.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Umi 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*

Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Umi 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Umi 1 dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient destinés à la vocation militaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités militaires et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage ou à l'hébergement du personnel en caserne.

Article Umi 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Umi 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres ;

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Pour les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.

Article Umi 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Règle alternative :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite pourront être implantées en limite séparative.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Article Umi 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article Umi 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Article Umi 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Schémas illustratifs-non réglementaire

Illustrations pour le secteur Umi :



Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Dans le cas d'une toiture à 4 pans, la hauteur se mesure du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout ;
- Dans le cas d'une toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique et/ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximum de 20% et non aménageable est autorisée ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Umi 9- Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants. Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux et couleurs

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

9.3 - Clôtures

Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Article Umi 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage :

- commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement

- couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol
 - constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.
- doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article Umi 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;

- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.

Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Article Umi 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher

destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

| Destination | Norme |
|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois |
| | Bureau |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| Habitation | Logement |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. |
| | Hébergement |

| | |
|--|--|
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de Commerce et activité de service, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : |

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Umi 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;

- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.
- Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Umi 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Le déversement peut être accepté, notamment :

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques traités.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone Uoap

La zone **Uoap** couvre **le périmètre de l'OAP Portes de l'océan**. Pour rappel, cette OAP est une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme dans laquelle l'OAP s'applique seule, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Uoap 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uoap 4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 7 - Emprise au sol des constructions

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 8 - Hauteur des constructions

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 9 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.1 - Aspect général des constructions

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.2 - Matériaux

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.3 - Clôtures

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.4 - Enseignes

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.5 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

12.2 - Stationnement des deux roues

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

12.3 – Bornes électriques

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

12.4 – pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Uoap 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article Uoap 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se reporter à l'OAP Portes de l'Océan – pièce écrite n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone **Up** couvre **les zones portuaires de la commune du Port**. Seules les constructions industrielles, artisanales, entrepôts et bureaux liées à l'activité portuaire y sont admises.

Il existe un secteur **Uppp « plaisance et pêche »** destiné à garantir le développement du port de plaisance et de la pêche, en autorisant les activités de services, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, etc...

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Up 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Habitation

- Logement
- Hébergement

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Up 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Up 1 dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel ;

- Les constructions à destination de logement, sous conditions d'être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
- L'implantation des équipements et activités commerciales et de service est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation ;
- A l'exception du secteur Uppp « plaisance et pêche », les activités portuaires, industrielles, artisanales, de bureaux, de stockage et logistique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec celui des installations portuaires ;
- Les installations et travaux permettant d'assurer les travaux d'entretien et de gestion du trait de côte, des accès nautiques et des bassins portuaires et de plaisance, ainsi que les ouvrages d'accès liés ;
- Les installations et travaux d'ouvrage contre la mer, y compris leur maintenance, ainsi que les ouvrages d'accès liés.

Dans le secteur Uppp « plaisance et pêche » :

- les constructions à vocation d'activités économiques, touristiques et de réparation navale sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles contribuent au fonctionnement et au développement du port de plaisance et de la pêche ;
 - Que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec la préservation des milieux et paysages environnants ;
 - Qu'il ne résulte pour le voisinage et l'environnement aucune aggravation significative des risques, pollution et autre nuisance, liées tant à la construction qu'au fonctionnement des installations, qui seraient de nature à remettre en cause la vocation du secteur.
- Le maintien ou la remise aux normes des activités portuaires, industrielles, artisanales, de bureaux, de stockage et logistique dans les emprises bâties avec possibilité d'extension mesurée à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux sur des installations existantes permettant de réduire les dangers et les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- Les installations et travaux permettant d'assurer les travaux d'entretien et de gestion du trait de côte, des accès nautiques et des bassins portuaires et de plaisance, ainsi que les ouvrages d'accès liés ;
- Les installations et travaux d'ouvrage contre la mer, y compris leur maintenance, ainsi que les ouvrages d'accès liés.

Rappel :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Article Up 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Up 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, emprises publiques et bassins avec un recul minimal de 5 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements et installations techniques nécessitant un accès direct (bord à quai).

Article Up 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up 7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up 8 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Up 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants. Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux et couleurs

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

9.3 - Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.4 - Enseignes

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Réaliser l'enseigne en matériau durable,

- Eviter les caissons lumineux ; leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement ou par tout dispositif non diffusant,
- Ne pas apposer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, l'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures,
- Eviter tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble.

9.5 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Up 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage :

- commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol
- constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

- doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article Up 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Tout projet devra faire l'objet d'un traitement de qualité. Dans la mesure des possibilités laissées par l'exercice normal des activités portuaires, les surfaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (les aires de stationnement de plein air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement).

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les

dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.

Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (déboureur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Article Up 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors

qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

| Destination | Norme |
|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois |
| | Bureau |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| Habitation | Logement |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. |
| | Hébergement |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |

| | |
|--|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> |
|--|---|

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues. Le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|--|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | <p>Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% <p>Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | <p>Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% <p>Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% |

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- entrepôts de toutes surfaces,

- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Up 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée

uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

- Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Up 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Le déversement peut être accepté, notamment :

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques traités.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Us** couvre les **espaces destinés à accueillir principalement des activités commerciales.**

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Us 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie**

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article Us 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Us 1 dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
 - sans excéder un logement par unité foncière ;

- ne pas être isolées des autres constructions.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.
 - Les locaux d'entreposage sous réserve qu'ils ne pas représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale du projet.

Article Us 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Us 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimal de 5 mètres.

En outre, il est exigé un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN7 (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme).

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles alternatives :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateurs, etc.) qui peuvent être implantés en limite d'emprise publique ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Article Us 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres.

Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Article Us 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Us 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée 18 mètres.

Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article Us 9- Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants. Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux et couleurs

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

9.3 - Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées). Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.4 - Enseignes

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Réaliser l'enseigne en matériau durable,
- Eviter les caissons lumineux ; leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement ou par tout dispositif non diffusant,
- Ne pas apposer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, l'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures,
- Eviter tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble.

Article Us 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Bonus liés aux performances énergétiques :

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage :

- commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol
 - constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.
- doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article Us 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Le choix des essences devra se faire préférentiellement parmi celles proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation « Fil Vert » pièce n° 4 du PLU.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une

imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité.

Article Us 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

| Destination | Norme |
|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction |
| Commerce et activité de service | Il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none">- Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée,- Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, |

| | |
|--|--|
| | <p>- Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher,</p> <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois |
| | Bureau |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| Habitation | Logement |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. |
| | Hébergement |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.</p> <p>En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de Commerce et activité de service, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Us 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Us 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les

canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Le déversement peut être accepté, notamment :

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques traités.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **Uv (Urbaine Verte)** couvre **les principaux espaces publics supports de la trame verte**, intégrant les avenues et boulevards plantés, ponctuée d'équipements et de services publics tels que des équipements sportifs et de loisirs, des équipements culturels, culturels, de sécurité publique, etc... La vocation de cette zone est d'afficher et de pérenniser les efforts réalisés par la Ville depuis plusieurs décennies en matière de paysagement et de verdissement des espaces publics et de permettre la préservation des réservoirs de biodiversité.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1 Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Uv 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Habitation

- Logement
- Hébergement

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Terrain de camping, caravaning

Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.

Article Uv 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admis et soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements ou services publics, ainsi que les locaux à usage de bureau, de service, de gardiennage ..., directement liées à leur fonctionnement ou à leur exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;

- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient *compatibles avec le caractère de la zone*.

Rappel :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Article Uv 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uv 4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN1001 et un retrait minimal de 45 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN4a (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme).

Article Uv 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Uv 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uv 7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uv 8 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Uv 9 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.

Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

9.3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises, les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards, les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire et les clôtures pleines.

Sont autorisés les 2 types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.4 - Enseignes

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

9.5 - Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre partie anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

Article Uv 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Article Uv 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement et les aires de stockage (de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple) doivent être plantées de haies d'arbres et d'arbustes à leur pourtour de façon à ce que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant, depuis l'espace public.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Le choix des essences devra se faire préférentiellement parmi celles proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation « Fil Vert » pièce n° 4 du PLU.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les

dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;

- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article Uv 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **1 000 m² de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages minimaux définis ci-après.

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher |
|--|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |
| Commerce et activité de service | Il devra être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, Il devra être réalisé au maximum : Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce. | Néant |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois | Néant |
| | Bureau | |

| | | |
|--|--|---|
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher | 50% |
| Habitation | Logement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. | 100% |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. | 50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels |
| | Hébergement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. | Néant |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | Néant |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|---|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

12.3 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle lors de tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Des aires de dépose-reprise pour autocars devront être prévues pour les équipements suivants :

- groupes scolaires,
- Le cas échéant ces aires peuvent coïncider avec les aires de déchargement pour camions.
- Pour les écoles, maternelles et établissements scolaires de premier et second degré, doit être prévu un espace de dépose-reprise éventuellement ouvert temporairement pendant les périodes de dépose-reprise.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article Uv 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article Uv 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **1AU** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Le secteur **1AUm** recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante urbaine mixte. Les futurs tissus urbains devront être variés et dynamiques. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle et de développer tant les activités que les logements dans ce secteur, considéré comme un réel pôle de développement pour la ville.

Le secteur **1AUmut** recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante résidentielle. Soumis à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévu dans l'OAP « Centrale EDF », ce secteur sera ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme. Dans l'attente, les terrains pourront être occupés par des constructions légères et facilement démontables et les constructions existantes pourront faire l'objet d'un maintien ou d'une mise aux normes dans les emprises bâties avec une possibilité d'extension mesurée pour les bureaux.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUindiquée 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans la **zone 1AUm** sont interdits les éléments cochés ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole*
- Exploitation forestière*

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Activité de service avec accueil d'une clientèle*
- Cinéma*
- Hôtels*
- Autres hébergements touristiques*
- Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire**
- Industrie*
- Entrepôt*
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Habitation

- Logement*
- Hébergement*

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Lieux de culte*

Terrain de camping, caravaning

- Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie**

Dans la **zone 1AUmut** sont interdits toutes destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non indiqués dans l'article 1AUindiciée 2.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;

- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article 1AU indicée 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
- Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes de desserte énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
- Respecter au minimum les densités énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans la **zone 1AUm** :

Outre les constructions destinées à l'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale et les installations classées non soumise à autorisation sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...)
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- L'implantation des équipements et activités commerciales et de service est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.

Dans la **zone 1AUmut** et dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont autorisés :

- Le maintien ou la remise aux normes des activités portuaires, industrielles, artisanales, de bureaux, de stockage et logistique dans les emprises bâties avec possibilité d'extension mesurée à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux sur des installations existantes permettant de réduire les dangers et les nuisances ;

- Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes ou découvertes existantes à destination de bureaux ;
- Le dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre ainsi que des constructions légères ou facilement démontables nécessaires à l'activité sous réserve :
- Qu'ils soient dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou des écrans végétaux ;
- Qu'ils n'engendrent pas de pollution incompatible avec la vocation résidentielle future de la zone.

Article 1AUindiciée 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans la **zone 1AUm**, une mixité tant au niveau des formes et des fonctions sera recherchée. Les activités y sont admises dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale.

Dans la **zone 1AUmut**, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation prévue dans l'OAP Centrale EDF :

- les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale.
- par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUindiciée 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Règle générale :

Par ailleurs des reculs spécifiques seront appliqués par rapport à certaines voies :

- En zone 1AUs : un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN7 ;

- En zone 1AUa : un retrait minimal de 45 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN4a ;

Dans la **zone 1AUm**, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimal de 5 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUindicée 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUm**, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des constructions destinées à de l'habitat individuel où la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 1AUindicée 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUm**, deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article 1AUindicée 7 - Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUm**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUindicée 8 - Hauteur des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUm**, la hauteur maximale des constructions est fixée 18 mètres.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article 1AU Indicée 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants. Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

9.2 - Matériaux et couleurs

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

9.3 - Clôtures

Pour les activités industrielles, artisanales et commerciales :

Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou Plastifiées). Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.

Pour les logements :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

9.4 - Enseignes

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Réaliser l'enseigne en matériau durable,
- Eviter les caissons lumineux ; leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement ou par tout dispositif non diffusant,
- Ne pas apposer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, l'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures,
- Eviter tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble.

Article 1A U indicée 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1A Um, 1A Umut** :

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage :

- commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol
 - constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.
- doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article 1AUindiciée 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUmut** :

Dans le cadre de tout projet, au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Le choix des essences devra se faire préférentiellement parmi celles proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation « Fil Vert » pièce n° 4 du PLU.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm et 1AUmut** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (débourbeur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

Article 1AU indicée 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

12.1 - Stationnement des véhicules particuliers

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

| Destination | Norme | Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 500 m ² de surface de plancher |
|--|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction | Néant |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> | Néant |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois | Néant |
| | Bureau | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher | 50% |
| Habitation | Logement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. | 100% |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat | |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. | 50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels |
| | Hébergement | |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. | Néant |
| Equipements d'intérêt | Il devra être réalisé au minimum : | Néant |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| collectif et services publics | - 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | |
|--------------------------------------|--|--|

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'**habitation** comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de **Commerce et activité de service**, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

12.3 – Bornes électriques

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

| Destination | Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable |
|---|--|
| Bâtiments neufs à usage principal d'habitation | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75% |
| Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public | Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20% |

12.4 - Stationnement pour les livraisons, les cars et la dépose-reprise

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Des aires de dépose-reprise pour autocars devront être prévues pour les équipements suivants :

- hôtels,

- groupes scolaires,
- établissements de santé ambulatoires,
- Le cas échéant ces aires peuvent coïncider avec les aires de déchargement pour camions.

Pour les écoles, maternelles et établissements scolaires de premier et second degré, doit être prévu un espace de dépose-reprise éventuellement ouvert temporairement pendant les périodes de dépose-reprise.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 1AU indicée 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

Article 1A Indicée 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Toutefois pour la zone **1AUe** (Haut du Triangle Agricole), dans l'attente du raccordement au réseau collectif d'assainissement et/ou du transfert de cette compétence au TCO, les

constructions peuvent être desservies par un assainissement semi-collectif, conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

Dans la **zone 1AUm** :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Dans les **zones 1AUm, 1AUmut** :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone 2AU

La zone **2AU** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Il existe trois secteurs spécifiques :

Le secteur **2AUem** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques mixtes.

Le secteur **2AUmuf** couvre des espaces de mutation urbaine réservés à l'urbanisation future à vocation résidentielle.

Le secteur **2AUp** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future à vocation d'activités portuaires. Le développement de ce secteur se fait dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement portuaire ayant été qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral n°4232 du 14 août 2014.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

A l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2, sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

Article 2AU 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
- Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes ou découvertes existantes à destination de bureaux à la date d'approbation du PLU.
- Le maintien ou la remise aux normes des activités industrielles et entrepôts existants dans les emprises bâties.
- Les travaux sur des installations existantes permettant de réduire les dangers et les nuisances.

Dans le sous-secteur 2AUp situé à l'arrière du Port Est :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement ou à l'exploitation de la zone ;

Dans la mesure où la réalisation du projet d'aménagement portuaire ayant été qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral n°4232 du 14/08/2014 n'est pas compromise :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation, en carrière et en aire de stockage de carrière, et les installations, ouvrages et équipements techniques, nécessaires à l'aménagement ou à l'exploitation de la zone ;
- Les installations temporaires et exceptionnelles liées au chantier de la réalisation de la nouvelle route du littoral ayant fait l'objet de la déclaration d'utilité publique n°12-311 SG/DRCTV/4 du 07/03/12 sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec la préservation des milieux et paysages environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage et l'environnement aucune aggravation des risques, aucune pollution et aucune autre nuisance, liées tant à la construction, au fonctionnement des installations qu'à l'acheminement des matériaux nécessaires à leur exploitation (maintien de la qualité de l'air, protection de la ressource en eau, préservation des équilibres hydrauliques, etc.) ;
 - Que le site soit remis en l'état initial à l'issue de l'exploitation des dites installations et au plus tard à l'achèvement du chantier de la Nouvelle Route du Littoral.

Article 2AU 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 8 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

9.1 - Aspect général des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les bâtiments seront de préférence masqués par une végétation dense de hautes tiges.

Article 2AU 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toute installation ou toute construction doit être munie de dispositifs permettant de lutter efficacement contre les différentes formes de nuisances (poussières...).

Article 2AU 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Un écran végétal permettant de limiter l'impact visuel et environnemental des constructions doit être aménagé tout au long de l'unité foncière.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les prescriptions spécifiques annexées au règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction qui serait situé en limite des continuités écologiques, les parcelles seront densément plantées soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;
- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Sans objet.

Article 2AU 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 2AU 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Sans objet.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article 2AU 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Sans objet.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Sans objet.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Sans objet.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

La zone A

La zone **A** couvre le secteur dénommé « triangle agricole ». Il s'agit d'un espace non équipé, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1 Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A 2., sont interdits toutes les utilisations et occupations du sol ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiment à usage autre qu'agricole, sauf s'ils présentent un caractère architectural ou patrimonial particulier et s'ils sont identifiés au document graphique du règlement (application du 2° de l'article R151-35 du Code de l'urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ICPE ;
- La création et exploitation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement ;
- Les établissements d'hébergement, vente, transit, garde, fourrières, etc., de plus de 20 animaux ;
- Le stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux hors rétention de capacité égale à la somme de l'ensemble des volumes considérés, le volume maximum stocké étant dans tous les cas, de 1000 litres ;
- L'utilisation des produits fongicides pour les traitements des constructions, de lutte contre les termites. Les produits doivent être utilisés sur des matériaux secs, en dehors de toutes expositions aux pluies et aux eaux de ruissellement ;
- La construction de routes revêtues ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.

Article A 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère ;
- Sous réserve de la légalité du bâtiment existant en tant qu'habitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction après démolition des bâtiments à usage d'habitation. Ces travaux ne sont réalisables que sur l'emplacement du bâtiment préexistant, sauf contrainte particulière (PPR par exemple). Les travaux d'extension et de reconstruction peuvent se faire dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher ;
- Les annexes à l'habitation (garage, piscine, cuisine extérieure, abri de jardin...) peuvent être autorisées sous réserve de la légalité du bâti existant en tant qu'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux ;
- Les constructions et installations à usage agrotouristique, à l'exception des constructions destinées à l'hébergement, sont permises dès lors qu'elles concourent à assurer un complément de revenu d'une exploitation agricole existante et à valoriser les produits de l'exploitation. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher (par type de construction). Les activités de restauration et d'hébergement sur le site de l'exploitation doivent être réalisées dans les bâtiments à usage d'habitation existants (sous réserve de leur légalité) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Leur emprise est limitée au strict minimum nécessaire ;
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant ;

A titre d'information, il est rappelé que tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles et des surfaces forestières, doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément à l'article L181-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Article A 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

Article A 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 8 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi

que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

Article A 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, ces dispositifs doivent être légers et réversibles. La colorimétrie et volumétrie sont en accord avec l'espace environnant, du point de vue paysager. Ce principe s'applique également aux constructions. Le but est de rechercher la meilleure insertion paysagère possible.

Pour les bâtiments techniques, les prescriptions suivantes s'appliquent :

la création d'un étage doit être justifiée par un impératif technique,

les ouvertures principales doivent être dimensionnées en fonction de la finalité du bâtiment,

les ouvertures secondaires de type fenêtre classique sont à exclure ; il est préférable de privilégier les aérations hautes sous l'égout du toit,

la toiture à un pan est à privilégier ; le toit à 4 pans est à proscrire.

Article A 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

Le dimensionnement de la structure permet d'optimiser les performances énergétiques et environnementales des constructions, en limitant notamment les dépenses énergétiques et la consommation d'eau. Aucun élément physique superflu consommant de l'espace n'est autorisé dans ces zones.

Article A 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les terrains doivent demeurer dans leur état naturel de terres agricoles.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les

dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction qui serait situé en limite des continuités écologiques, les parcelles seront densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans les périmètres de protection de forage d'eau potable, est interdit le rejet d'eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des produits polluants (matière organique, détergents, hydrocarbures, produits phytosanitaires...). Tout devra être mis en œuvre pour que :

- La préparation des produits de traitement soit effectuée sur une aire de remplissage et de lavage du pulvérisateur étanche et aménagée de sorte à éviter tout contact avec le sol. Les écoulements accidentels soient canalisés vers un système de rétention ;
- Les eaux de drainages soient collectées et réutilisées sur la même culture dans un système dit « fermé » ou en « solution recyclée » ;
- Un système de stockage étanche temporaire des effluents soit mis en place après leur utilisation.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Article A 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction.

| Destination | Norme |
|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction |
| Commerce et activité de service | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place n'est exigée, - Pour une opération comprise entre 60 m² et 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Pour une opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois |
| | Bureau |
| | Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| Habitation | Logement |
| | Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m ² de surface de plancher. |
| | Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat |
| | il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m ² de surface de plancher. |
| | Hébergement |
| | Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type</p> |

| | |
|--|--|
| | d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
|--|--|

Section 3 : Equipement et réseaux

Article A 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article A 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous-secteur **Nerl** situé au niveau de l'embouchure de la Rivière des Galets couvrant les Espaces Naturels Remarquables du Littoral de la commune.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N 2, sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

Par ailleurs, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;

- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

Article N 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial ou à l'aménagement paysager ;
- Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils sont situés en dehors des périmètres du Plan de Prévention des Risques Technologiques ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve d'une étude d'impact favorable ;
- Les installations et travaux permettant d'assurer les travaux d'entretien et de gestion du trait de côte, ainsi que les ouvrages d'accès liés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations et travaux d'ouvrage contre la mer, y compris leur maintenance, ainsi que les ouvrages d'accès liés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

Dans le secteur **Nerl**, sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

Rappel :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Article N 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

En outre, il est exigé un retrait minimal de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN4a (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

Article N 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 8 - Hauteur des constructions

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

Article N 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, ces dispositifs doivent être légers et réversibles. La colorimétrie et volumétrie sont en accord avec l'espace environnant, du point de vue paysager. Ce principe s'applique également aux constructions. Le but est de rechercher la meilleure insertion paysagère possible.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis dans le Schéma d'Aménagement Régional. Cette règle ne s'applique pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article N 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAADOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

Le dimensionnement de la structure permet d'optimiser les performances énergétiques et environnementales des constructions, en limitant notamment les dépenses énergétiques et la consommation d'eau. Aucun élément physique superflu consommant de l'espace n'est autorisé dans ces zones.

Article N 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dans le cadre de tout projet, au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans les secteurs qui seront amenés à faire l'objet d'une réhabilitation des milieux dégradés à titre de mesures compensatoires prévues dans l'évaluation environnementale :

- Tout devra être mis en œuvre afin de conserver les espaces de savane en bon état de conservation, d'étendre la zone d'occurrence de l'espèce *Zornia Gibbosa*, de renforcer la biodiversité sur les berges de la Rivière des Galets, d'assurer une liaison avec les habitats littoraux en bon état de conservation et de lutter contre les espèces exotiques envahissantes ;
- L'ensemble de ces mesures devront être suivies d'un entretien à minima sur une période de 10 ans.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés.

11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Article N 12 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article N 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir.

13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et

ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article N 14 - Desserte par les réseaux

14.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

14.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

14.3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

II. Dispositions réglementaires complémentaires

Section I. Protections patrimoniales, éléments bâtis et paysagers remarquables

PRÉAMBULE

La ville de Le Port recèle d'un patrimoine urbain, architectural, cultuel, culturel et végétal exceptionnel. Au-delà du centre historique de la ville, cette annexe du PLU vise à mettre en œuvre les outils permettant de pérenniser et de valoriser la richesse patrimoniale du Port. Il s'agit également de promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Ce document a donc pour ambition d'exprimer les orientations relatives à la composition urbaine et paysagère visant à protéger et révéler la richesse et la diversité patrimoniale du territoire portois.

Cette annexe est le fruit de plusieurs inventaires réalisés sur le patrimoine bâti, paysager et historique de la Ville. Il convient de souligner que le recensement du patrimoine bâti architectural du centre-ville de la Commune de Le Port réalisé par la SIDR sur commande du Conseil Régional et de la Ville dans le cadre du PRU et de l'OPAH se devait d'être complété par un recensement du patrimoine cultuel, culturel et végétal.

Les données relatives à la connaissance du bâti et à la constitution de la ville sont aujourd'hui importantes sur le territoire communal portois ; toutefois cette démarche, comme toute démarche patrimoniale, ne peut être exhaustive. Il s'agit ici de mettre en place un dispositif complémentaire de veille vis-à-vis d'édifices repérés comme de qualité pour éviter leur dénaturation, voire leur démolition éventuelle, en lien, bien évidemment, aux enjeux de développement de la ville.

Le document est organisé sous forme de fiches. Une classification a été effectuée afin de préciser leur intérêt :

- Intérêt architectural et urbanistique (bâtis) ;
- Intérêt historique (objets et aménagements) ;
- Intérêt paysager (arbres remarquables et éléments de paysage).

Outre les données d'identification et de localisation, chacune des fiches précise l'intérêt de l'élément patrimonial par un commentaire.

Chaque élément concerné est localisé sur la carte des périmètres particuliers « patrimoine ». Nous rappellerons que les éléments de patrimoine d'intérêt national ne figurent pas dans la présente liste mais que ceux-ci sont identifiés dans la liste des monuments ou sites classés au titre de la législation relative aux monuments historiques (annexes du PLU – Servitudes d'Utilité Publique).

I. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

Les éléments de patrimoine bâti identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

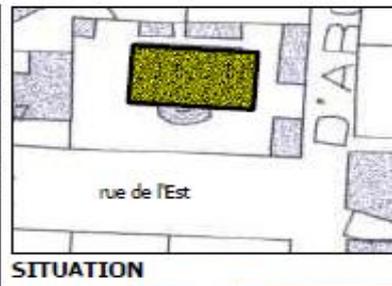
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de manière à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Deux recensements du patrimoine architectural et urbanistique ont été réalisés ces dernières années mettant ainsi en avant les éléments du bâti à préserver.

A. Le recensement réalisé suite à la démarche PRU et OPAH

Fiche OPAH1

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---|-----------|---|---------------|
| AH 345 | | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 06/01/03 | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 7 rue de l'Est Mme YIP HOK SOW née NAZIR | | | | Surface cadastre 400 m2 | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 18 I 04 | AH 345 | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | Matériaux | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat 1 2 3 |
| Bâtiment principal | 1 | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | 4 pentes | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Structure générale maçonnerie. Toiture tôle 4 pentes. Couleur dominante : ensemble blanc. | |
| | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison traditionnelle inoccupée entraînant une dégradation accélérée de l'ensemble. Architecture remarquable tant dans la volumétrie du bâtiment que de son mur d'enceinte. Intervention urgente avant "regrets". Il serait nécessaire de pouvoir pénétrer dans les lieux afin de mieux évaluer l'état général. | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | |



Fiche OPAH2

| | | |
|---------------|-------------------|---------------------------------|
| AE 531 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 |
|---------------|-------------------|---------------------------------|

| | |
|---|-----------------------------------|
| Adresse : 6 rue de l'Est Propriétaire : Mme PEYEN Céliane 109 rue des Deux Canons - 97490 Sainte Clothilde | Surface cadastre 495 m2 |
|---|-----------------------------------|

| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales |
|--------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 17 E 17 | AE 531 |

| | | | |
|----------------|-------------|---------------|-------------------|
| USAGE : | Habitation | Inoccupée | Public |
| DENOMINATION : | Case créole | Maison créole | Maison de Maître |
| | | | Activité Préciser |

| ETAT DES LIEUX | 1 | 4 pentes | Intérêt architectural | | | | | | Travaux | | | | Etat | | | Matériaux Descriptif sommaire et couleurs dominantes |
|--------------------|---|----------|-----------------------|---|---|-----------------|---|--|--------------|----|------|---|------|---|--|--|
| | | | Intérêt architectural | | | Travaux récents | | | Restauration | | Etat | | | | | |
| | | | E | B | M | O | N | | L1 | L2 | | 1 | 2 | 3 | | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | | | | | Structure maçonnerie. Toiture tôle en très mauvais état. Couleurs dominantes : blanc, menuiseries marron. |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen
 Travaux récents : Oui / Non
 Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Case probablement bois à l'origine sous tôle reprise dans sa structure en maçonnerie. Toiture à 4 pentes fortement inclinées mais en très mauvais état ce qui laisse penser son inoccupation. Mur de clôture en moellons avec piliers ornementaux.

Note Historique : Aucune source.



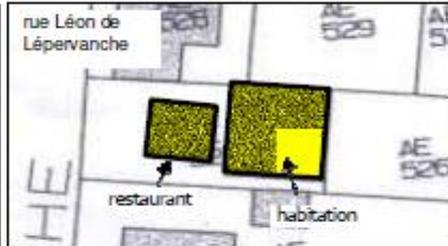
Fiche OPAH3

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|--------------|-----------|------|---|---|--|
| AE 527 | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | |
| Adresse : 3 rue Léon de Lépervanche Propriétaire : Mme DELANUX Marie Odette Bd Lancastel / rue Alexis de Villeneuve - 97400 St Denis | | | | | Surface cadastre 460 m2 | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | "LA CUISINE DE MARIE" | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 11 J 10 | AE 527 | | | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | | Public | Activité | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | | Maison de Maître | Restaurant | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | |
| | | | | | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure maçonnée avec ouvertures en menuiseries bois et protection bavettes. Clôture soubassement maçonné avec grille en fer forgé. Couleurs dominantes : structure et fronton blanc, menuiseries et soubassement clôture marron. coordonnées I.G.N.. X : 135,21 - Y : 71,13 |
| Bâtiment principal | 1 | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | 4 pentes + 1 | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | pergolas | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
Travaux récents : Qui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Maison traditionnelle transformée en restaurant avec dépendances arrière aménagées en habitation pour les occupants. Toiture refaite lors du cyclone "Dina". Clôture sur façade en fer forgé offrant un caractère privatif à l'activité. Façade avant surmontée d'un fronton avec losanges et lambrequins.

Note Historique : Aucune source.

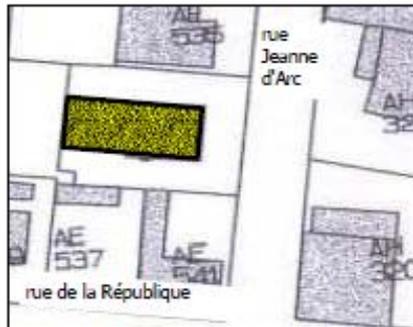


SITUATION



Fiche OPAH4

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|----|----|------|--|
| AE 536 | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 06/01/2003 | | | | | |
| Adresse : 6 rue Jeanne d'Arc | | Propriétaire : Mr ARTABAN ChristianJoseph | | | Surface cadastré 300 m2 | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 8 F 12 | AE 536 | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Ville et Port | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure bois sous tôle en état moyen. Façades bois clins horizontaux. Couleurs dominantes : blanc crème, portail sur clôture bleu gris. coordonnées I.G.N.. |
| 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | | |
| Bâtiment principal | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Nombre de niveaux | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Forme de toiture | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Façades | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Ouvertures | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Ornementations | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Dépendance | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Clôture | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Varangue | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Verger | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Jardin | 1 | 1 | pente | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle en bois sous tôle. Etat moyen nécessitant une amélioration lourde sur toitures et parties façades. Volume sans recul à la voirie ayant pour conséquence une architecture masquée du public par mur haut Clôture en parpaings . Prolongement du bâtiment sur l'arrière avec ouvertures protégées par bavettes ornées de lambrequins. Fronton avant avec déco losange. | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | |



SITUATION



Fiche OPAH5

| | | |
|---------------|-------------------|---------------------------------|
| AE 539 | DIAGNOSTIC | Date enquête 06/01/03 |
|---------------|-------------------|---------------------------------|

| | |
|--|-----------------------------------|
| Adresse : 7 rue de la République | Surface cadastre 221 m2 |
| Propriétaire : Mme AURE Marie Joséphine | |

| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales |
|--------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| 135 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 8 C 16 | AE 539 |

| | | | |
|----------------|--------------------|---------------|-------------------|
| USAGE : | Habitation | Inoccupée | Public |
| DENOMINATION : | Case créole | Maison créole | Maison de Maître |
| | | | Activité Préciser |

| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | |
|------------------------|--------------|-----------------------|---|---|---------|---|--------------|----|-----------|---|---|--|
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure bois sous tôle. Menuiseries bois surmontées d'une bavette. Lambrequins sur partie avant. Clôture maçonnerie surmontée grille fer plat. Couleurs dominantes : toiture et bavettes rouge, façade blanc, menuiseries blanc. |
| Nombre de niveaux | 1 | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | 2 pentes + 1 | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| coordonnées I.G.N.. | | | | | | | | | | | | |
| X : 135,58 - Y : 71,52 | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Travaux récents : Qui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Case bois sous tôle traditionnelle à toiture 3 pans. Façade avant en dins bois. Dépendances arrière en structure maçonnerie.

Note Historique : Aucune source.



Fiche OPAH6

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|----|-----------|------|---|--|--|--|
| AE 543 | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 06/01/03 | | | | | | | | |
| Adresse : 14 rue de la République | | Propriétaire : Mr BEGUE Julien - Succession - représenté par Mr BEGUE Michel | | | Surface cadastrale 440 m2 | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 9 M 05 | AE 543 | | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | | | | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | 1 | | | | | | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure bois sous tôle. Couleurs dominantes : façades grises, menuiseries marron clair, clôture-mur blanc, portails et grillage marron clair. Protections ouvertures par bavettes et ornement lambrequins. coordonnées I.G.N.. | | | |
| | | 2 pentes | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen / Travaux récents : Oui / Non Restauration : L1 légère / L2 lourde Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Case bois sous tôle traditionnelle de volumétrie importante en adéquation avec la maison mitoyenne. Valorisation de la case par une démarche chromatique sur façades. Clôture façades avant en moellons avec piliers. Dépendances sur l'arrière de la case.

Note Historique : Aucune source.



Fiche OPAH7

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|
| AE 544 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 |
| Adresse : 16 rue de la République Propriétaire : Indivision - Mr VITRY Henri Yvon | | Surface cadastre 500 m2 |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents |
| 136 | | S.I.D.R. |
| Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales |
| OPAH Ville du PORT | 22 M 15 | AE 544 |
| USAGE : Habitation | Inoccupée | Public |
| DENOMINATION : Case créole | Maison créole | Maison de Maître |
| | | Activité Préciser |

| ETAT DES LIEUX | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | |
|--------------------|-----------------------|---|---|---------|---|--------------|----|-----------|---|---|---|
| | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | |
| Bâtiment principal | ■ | | | | ■ | ■ | | ■ | ■ | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure principale en bois y compris charpente. Toiture tôle. Menuiserie bois. Façades bardeaux sur 3 faces. Clôture moëllons avec pilastres. Couleurs dominantes : ensemble blanc, menuiseries vert émeraude et vert pré sur anciennes dépendances. coordonnées I.G.N. X : 135,65 - Y : 71,50 |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | ■ | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen
Travaux récents : Oui / Non
Restauration : L1 légère / L2 lourde
Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Maison traditionnelle composée du bâtiment principal et d'une extension sur l'arrière remplaçant les anciennes dépendances (cuisines et sanitaires). Intérieur d'époque avec carrelage superbe. Façades bardeaux à reprendre.

Note Historique : Aucune source.



Fiche OPAH8

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|----|----|---|---|---|---|
| AE 502 | DIAGNOSTIC | Date enquête 06/01/03 | | | | | | | | | | |
| Adresse : 13 bis rue Léon de Lepervanche Propriétaire : Mr GRENIER Jean Paul 13 chemin Crescoence-Saint Paul - 97435 Saint Gilles les Hauts | | Surface cadastre 86 m2 | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| 131 | "LE GALION" | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 13 B 10 | AE 502 | | | | | | | |
| USAGE : Habitation DENOMINATION : Case créole | | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Restaurant | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | | | |
| | | | | récents | Restauration | Etat | | | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure bois avec toiture tôle. Menuiseries bois. Rupture façades-toiture par lambrequins. Couleurs dominantes : blanc sur l'ensemble, chassis vitrés marron clair. coordonnées I.G.N.. X : 135,52 - Y : 71,54 |
| Bâtiment principal | 1 | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | 4 pentes + 1 | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : <u>E</u> xcellent / <u>B</u> on / <u>M</u> oyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : <u>Q</u> ui / <u>N</u> on | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle abritant un restaurant situé à l'angle des rues Léon de Lepervanche et Chanoine Murat. La perspective est valorisée par le dégagement du carrefour. Clôture maçonnée en moellons avec piliers. Bon état général de l'extérieur. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



SITUATION



Recensement diagnostic extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

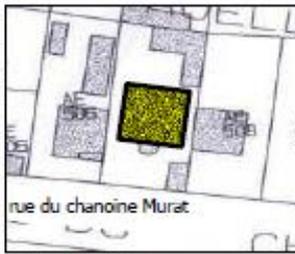
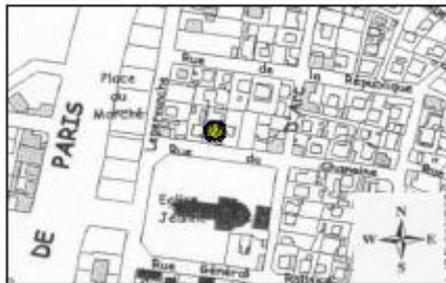
Fiche OPAH9

| | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|--------------|-----------|--|--|--|
| AE 507 | | DIAGNOSTIC | | | Date enquête 06/01/03 | | | | | | |
| Adresse : 3 rue du chanoine Murat | | | | Surface cadastré 395 m2 | | | | | | | |
| Propriétaire : Mr CARDOSIN Joseph Jean Maxime | | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | |
| 145 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 10 B 07 | AE 507 | | | | | | |
| USAGE : | | Habitation | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | |
| DENOMINATION : | | Case créole | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux : 1 Forme de toiture : 4 pentes Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Structure de l'ensemble en bois verticaux avec avancée et colonnades façades avant maçonnées. Charpente et toiture en très mauvais état. Dépendances arrière en moellons répartis en 3 annexes. Couleurs dominantes : toiture rouge, ensemble blanc, mur clôture blanc, piliers "granit". coordonnées I.G.N. X : 135,52 - Y : 71,46 | | |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | ■ |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Travaux récents : Qui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Maison traditionnelle avec façades bois verticaux et avancée ornementale sur façade gauche. Projet de guetali sur partie avant. Mur de façade monumental en moellons et pierre volcanique. Une des plus belles architectures du quartier.

Note Historique : Aucune source.

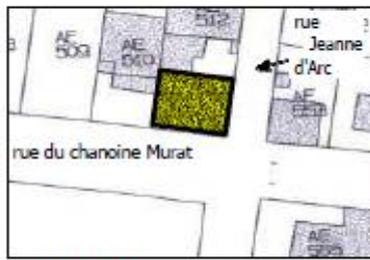
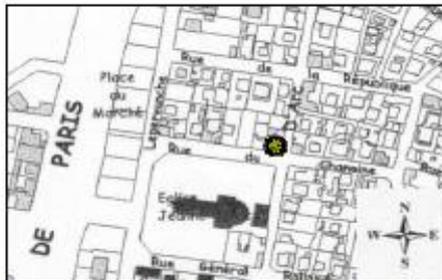


SITUATION



Fiche OPAH10

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|--|---------------------------|---------------------------|------------------------|---|---|-----------|------|---|---|--|
| AE 511 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | | | | |
| Adresse : 11 rue du chanoine Murat Propriétaire : THIAW WOAYE WAN DAYE | | Surface cadastre 231 m2 | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| 141 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 21 B 10 | AE 511 | | | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | Maison de Maître | Commerce "chinois" | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | | | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | 1 et 2 4, 4, 2 pentes | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure composée de 3 éléments en bois sous tôle. Couleurs dominantes : jaune et marron sur façades, toiture crème. coordonnées I.G.N.. X : 135,65 - Y : 71,47 |
| | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle "boutique chinoise". Particularité d'être composée de trois formes architecturales. Caractère de l'ensemble est renforcé par sa situation au carrefour Jeanne d'Arc et chanoine Murat. Les réseaux aériens dénaturent cette case typique. Ouvertures symétriques | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



SITUATION



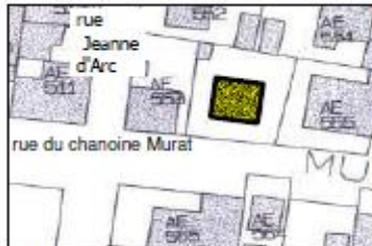
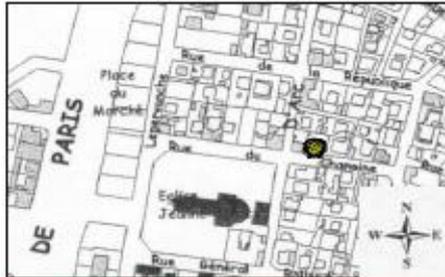
Fiche OPAH11

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|--|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|-----------|------|---|
| AE 554 | | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 03/01/03 | | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 15 rue du chanoine Murat Mme LO-YUK-TING Yvonne - 17 rue Jeanne d'Arc 97420 Le Port | | | | Surface cadastre 258 m2 | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | |
| 143 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 16 N 05 | AE 554 | | | | | |
| USAGE : | | Habitation | Inoccupée | Public | Activité | | | | | |
| DENOMINATION : | | Case créole | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | |
| Bâtiment principal | 1 | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Structure bois sous tôle. Lambrequins sur façade avant. Varangue garage sur côté gauche. Menuiseries bois, façades clins bois verticaux. Couleurs dominantes : toiture et lambrequins blanc, façades et menuiseries marron. Clôture moëllons en partie basse, le reste en métal. |
| Nombre de niveaux | 4 pentes | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Forme de toiture | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Façades | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Ouvertures | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Ornementations | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Dépendance | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Clôture | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Varangue | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Verger | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Jardin | | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
Travaux récents : Qui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Case créole traditionnelle inoccupée. Végétation importante créant à court terme des dégradations sur la case. Clôture avant en mur moëllons doté de piliers aux ouvertures.

Note Historique : Aucune source.



SITUATION



Fiche OPAH12

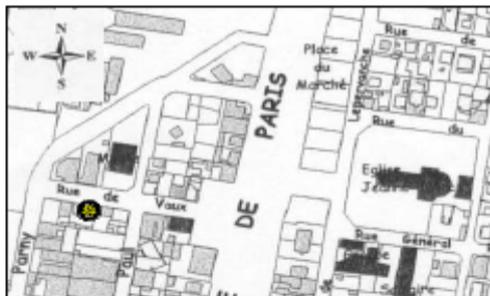
| | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|--|
| AE 60 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/02/03 | |
| Adresse : 6 rue Renaudière de Vaux Propriétaire : Mr LENORMAND Alfred Eugène 18 ruelle Floricourt 97400 Saint Denis | | Surface cadastre 387 m2 | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier |
| 0 | "Les 3 Epis" | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | Public |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | Maison de Maître Boulangerie pâtisserie |

| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Etat | | | Matériaux Descriptif sommaire et couleurs dominantes |
|--------------------|------------|-----------------------|---|---|---------|--|--------------|--|------|---|---|---|
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | 1 | 2 | 3 | |
| Bâtiment principal | 2 plate | | | | | | | | | | | Structure générale en moellons appareillés sur angles de la façade sur rue. Encombres sur toiture plate. Couleurs dominantes : acrotères angles pourtour menuiseries blanc, façades jaune paille, menuiseries marron pourpre. |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
Travaux récents : Qui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Maison traditionnelle maçonnerie avec murs épaisseur 30-40 cm, sur deux niveaux pourvu d'un balcon maçonnerie avec encorbellement et ferronnerie verticale sur partie supérieure. La mise en œuvre d'une toiture 4 pans devrait offrir à cette construction un volume architecturalement en harmonie avec son environnement. Les encorbements sur toiture et côté façade dénaturent la partie haute de la construction.

Note Historique : Aucune source.



SITUATION



Fiche OPAH13

| | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|
| AE 70 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 |
| Adresse : 14 rue Renaudière de Vaux et 2 rue de Saint Paul Propriétaire : Mr ISMAEL DAOUJEE Ibrahim 16 rue des Bons Enfants 97410 St Pierre | | Surface cadastre 175 m2 |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents |
| 25 | | S.I.D.R. |
| | | Commune et quartier |
| | | OPAH Ville du PORT |
| | | Réf fichier cadastral |
| | | 14 E 09 |
| | | Références cadastrales |
| | | AE 70 |
| USAGE : Habitation Inoccupée Public | | Activité |
| DENOMINATION : Case créole Maison créole Maison de Maître | | Restaurant self |

| ETAT DES LIEUX | Intérêt architectural | Travaux | | | | | | Etat | | | Matériaux | |
|--------------------|-----------------------|---------|---|---|--------------|---|----|------|---|---|-----------|---|
| | | récents | | | Restauration | | | | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | | | | | L2 |
| Bâtiment principal | ■ | | | | | ■ | ■ | | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure maçonnée avec toiture tôle 4 pentes. Couleurs dominantes : façades blanc, publicités menuiseries rouge, balcon jaune, toiture grise. Etat général bon. Parties arrière à reprendre. coordonnées I.G.N.. X : 135,39 - Y : 71,37 |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Travaux récents : Oui / Non Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Maison traditionnelle représentant un des éléments architecturaux forts du carrefour Saint Paul - de Vaux. Commerce de restauration self. Niveau 2 avec balcon et encorbellement. Volumétrie parfaite à l'environnement. Couleurs vives sur façades blanches. Bon état général de l'extérieur. Parties arrière moins attrayantes. Pas d'indications particulières sur les vocations successives de cette bâtisse.

Note Historique : Aucune source.



SITUATIO

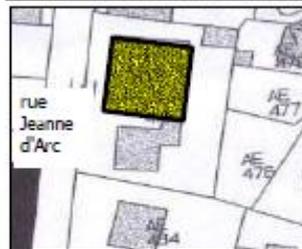
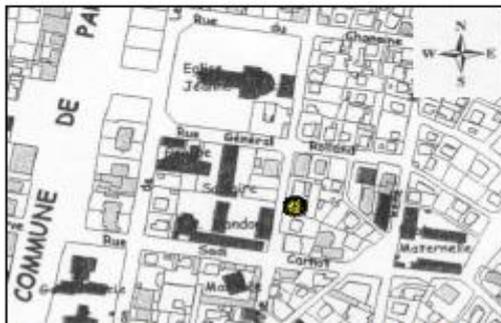


Recensement diagnostic extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

Fiche OPAH14

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|--|------------------------|--------------------------|---------------------------|---|--------------|--|---|--|--|--|
| AE 483 | | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 03/01/2003 | | | | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 31 & 33 rue Jeanne d'Arc Mr COURTAUD Jean Claude | | | | Surface cadastre 455 m2 | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| 146 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 11 E 03 | AE 482 | | | | | | | |
| USAGE : | | Habitation | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | | |
| DENOMINATION : | | Case créole | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | Matériaux | | | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | O | N | L1 | L2 | 1 2 3 | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Ensemble en bon état. Couleurs dominantes : toitures rouge, l'ensemble y compris clôture en partie haute est bleu émeraude. Clôture soubassement maçonnerie, partie haute bois lattes verticales, marquises et lambrequins sur côtés façades. | | | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | | 1 | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | 4 pentes | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. X : 135,57 - Y : 71,30 | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison à priori récente dans sa structure avec habillage bois en clins horizontaux. Habillage partie avant par fronton bois, partie arrière toiture 4 pentes. Couverture varangue avant et toiture entrée barreau en tuile non harmonisé avec l'ensemble couleurs vives. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Maison d'origine du début du siècle dernier (~1920). | | | | | | | | | | |

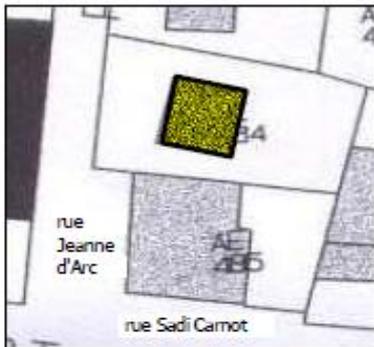


SITUATION



Fiche OPAH15

| AE 484 | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 03/01/2003 | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|---|----|------|---|---|--|
| Adresse : 35 rue Jeanne d'Arc | | Propriétaire : En cours d'acquisition par la Ville du Port | | | Surface cadastre 452 m2 | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 9 M 15 | AE 484 | | | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | Matériaux | | | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure maçonnerie. Toiture terrasse. Menuiseries bois. Couleurs dominantes : ensemble structure et soubassement clôture, blanc; menuiseries bas clôture ethaut, vert pomme. coordonnées I.G.N.. |
| Bâtiment principal | 1 plate | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison maçonnerie implantée au centre de la parcelle. Clôture traditionnelle avec ajours. Ouvertures en façades équilibrées. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



SITUATION



Recensement diagnostic extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

Fiche OPAH16

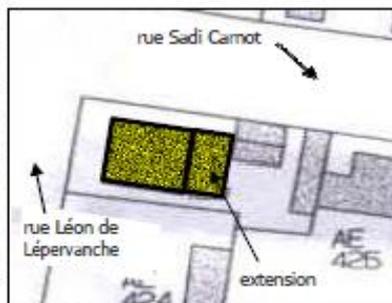
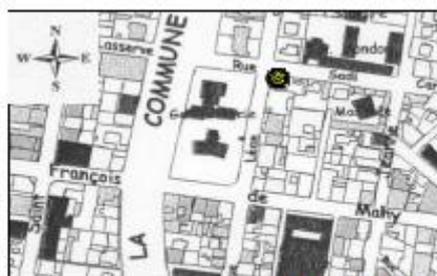
| | | |
|--|-------------------|--|
| AE 425 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 |
| Adresse : 32 rue Léon de Lépervanche Propriétaire : Mr VALLY Ibrahim - 44 rue de Saint Paul - 97420 Le Port | | Surface cadastre 535 m² |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents |
| | | S.I.D.R. |
| | | OPAH Ville du PORT |
| | | 22 C 06 |
| | | AE 125 |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole |
| | | Public |
| | | Maison de Maître |
| | | Activité |
| | | Préciser |

| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | |
|--------------------|----------|-----------------------|---|---|---------|---|--------------|----|-----------|---|---|---|
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure à priori bois sous toiture tôle 4 pentes (2 sur extension). Façades bois horizontaux. Menuiseries bois avec bavettes de protection. Ornements lambrequins. Bon état général. Couleurs dominantes : toiture beige, façades blanches, menuiseries bleu pâle, mur clôture gris. coordonnées I.G.N.. |
| Nombre de niveaux | 2 | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | 4 pentes | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen / Mauvais
 Travaux récents : Oui / Non
 Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

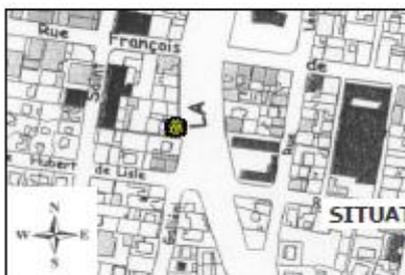
OBSERVATIONS : Maison traditionnelle ayant fait l'objet d'une réfection générale avec extension d'un bâtiment sur la partie arrière façade rue Sadi Carnot. Premier étage pourvu d'un balcon avec rembarde bois et d'ouvertures symétriques. Ensemble architectural ancien et neuf cohérent malgré l'imposante volumétrie représentée par l'ensemble. Mur de clôture en maçonnerie moellons doté d'ouvertures par piliers ornementaux.

Note Historique : Aucune source.



Fiche OPAH17

| | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|---|---------------------|-----------------------|------------------------|---|----|------|---|--|---|--|
| AE 204 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | | | | |
| Adresse : 42 avenue de la Commune de Paris Propriétaire : Association LUNE DI TONG représenté par Mr LIN CHING CHAO | | Surface cadastre 892 m2 | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | Ancienne pagode | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 1 L 01 | AE 204 | | | | | | | |
| USAGE : | Habitation | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | | | |
| DENOMINATION : | Case créole | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | | | |
| | | | | récents | | Restauration | | Etat | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | | 2 | 3 |
| Bâtiment principal | 1 | | | | | | | | | | | Maçonnerie sur l'ensemble du bâtiment avec couverture tôle 4 pentes ceinturé d'un relevé d'acrotère et ornemental sur façade principale. Clôture en partie avant en fer forgée. Couleurs dominantes : beige sur façades, blanc sur acrotères, vert émeraude sur clôture. |
| Nombre de niveaux | 4 pentes | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : <u>Excellent</u> / <u>Bon</u> / <u>Moyen</u> | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : <u>Qui</u> / <u>Non</u> | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison ayant eu comme fonction de "pagode chinoise", aujourd'hui transférée sur un autre site. En état de dégradation avancée. Il sera nécessaire, vu la surface importante de la parcelle, de visualiser son occupation. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |

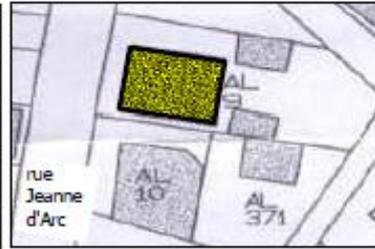
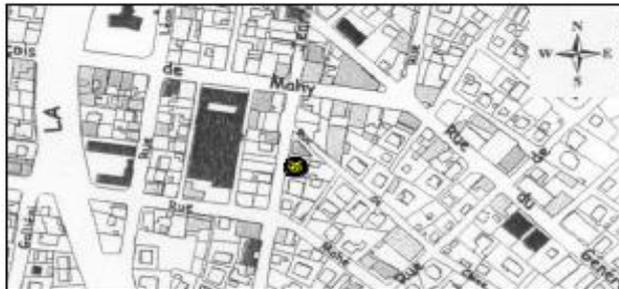


Recensement diagnostique extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

Fiche OPAH18

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------|--|----------------------------|----------------------------|--|---|---|-----------|------|---|---|--|
| AL 9 | | DIAGNOSTIC | | | Date enquête 24/12/2002 | | | | | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 53 rue Jeanne d'Arc Mr MACATY André. Epouse : CASTRO | | | Surface cadastré 527 m ² | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| 92 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 16 M 09 | AL 9 | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | |
| | | | | | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Façades gauche et droite en bardeaux d'origine. Façade avant clins bois horizontaux. Toiture tôle rouge à 2 fois deux pentes sur deux éléments et une pente sur élément sur rue et arrière. Clôture constitué d'un muret de 1 m surmonté d'un grillage croisillon. Lambrequins blancs. coordonnées I.G.N.. X : 135,56 - Y : 71,13 |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades 2X2 pentes et 2X1 pente | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle en bardeaux sous tôle, d'un intérêt architectural spécifique aux cases environnantes. La nature des façades gauche et droite en bardeaux d'origine des deux premiers éléments offre cette qualité du volume réparti en trois éléments liaisonnés par des toitures tôles à 2 pans de 40% et un pan sur parties avant et arrière. La façade sur rue Jeanne d'Arc est constituée de clins bois horizontaux. Le troisième élément en partie arrière est constitué d'un bois sous tôle complétant les deux premiers. Les ouvertures sont protégées par des bavettes zinc agrémentées de lambrequins. Jardin arboré et fleuri. | | | | | | | | | | |



SITUATION



Recensement diagnostic extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

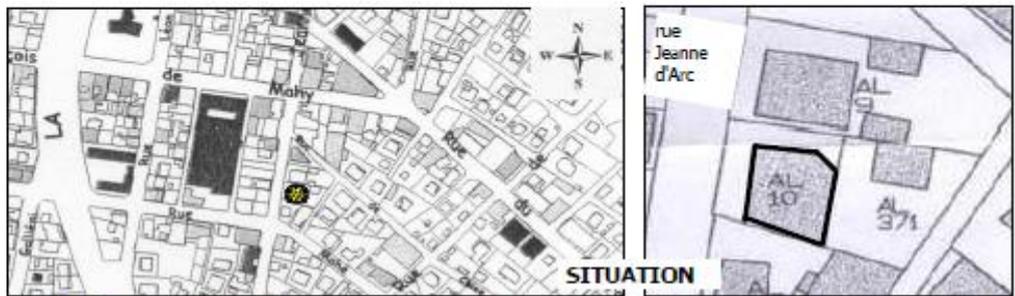
Fiche OPAH19

| | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|---------|-------|--|--|--|
| AL 10 | DIAGNOSTIC | Date enquête 24/12/2002 | | | | | |
| Adresse : 55 bis rue Jeanne d'Arc Propriétaire : KASSOU Issouf KASSOU et KASSOU Inel. Epouse PATEL | | Surface cadastre 240 m2 | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | | | | | |
| 91 | | S.I.D.R. | | | | | |
| | | Commune et quartier | | | | | |
| | | OPAH Ville du PORT | | | | | |
| | | Réf fichier cadastral | | | | | |
| | | 14 B 17 | | | | | |
| | | Références cadastrales | | | | | |
| | | AL 10 | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | | | | | |
| | | Public | | | | | |
| | | Maison de Maître | | | | | |
| | | Activité | | | | | |
| | | Transitaire | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | Travaux | | Matériaux | | |
| | | E B M | O N | L1 L2 | Etat | | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux : 1 Forme de toiture : 2 pentes + 1 Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure en bois sous tôle. Toiture tôle rouge grenat. Peinture beige sur façade avant. Clôture disparate. Plantations importantes sur cour avant. coordonnées I.G.N.. X : 135,56 - Y : 71,10 | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen
 Travaux récents : Oui / Non
 Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

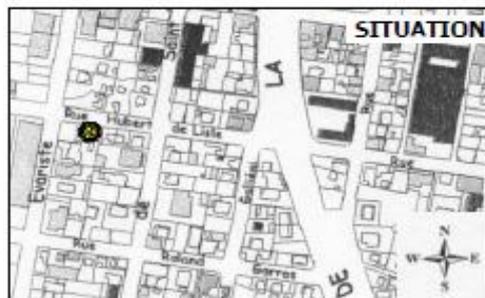
OBSERVATIONS : Case traditionnelle bois sous tôle. Volume intéressant et pourvu d'une varangue en partie avant. Ornementations composées de bavettes sur ouvertures et de lambrequins. Activité commerciale transitaire.

Note Historique : Aucune source.



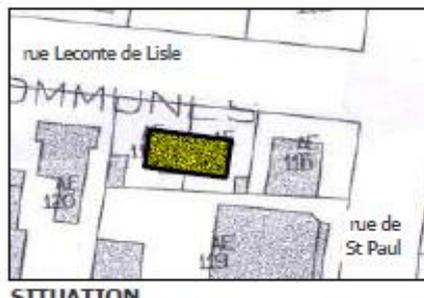
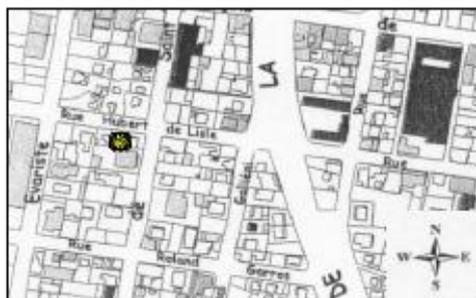
Fiche OPAH20

| | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|--|---------------------------|--------------------------|--|---|----|---|------|--|
| AE 120 | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 30/12/02 | | | | | |
| Adresse : 2 rue Leconte de Lisle | | Propriétaire : CHAN CHUN TIM - 92 rue Juliette Dodu - 97400 Saint Denis | | | Surface cadastre 481 m² | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | |
| 36 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 10 I 12 | AE 120 | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | |
| | | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | | | | | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | Structure générale en bois sous tôle. Menuiseries avec ouvrants en bois surmontés de bavettes tôle. Couleurs dominantes : façades blanc, bardeau-menuiseries vert, mur façade blanc, portail jaune. | | |
| Nombre de niveaux | | 2 | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | 4 pentes + 1 | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. | | |
| | | | | | | | | X : 135,21 - Y : 71,12 | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : <u>Excellent</u> / <u>Bon</u> / <u>Moyen</u> | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : <u>Oui</u> / <u>Non</u> | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison d'excellente architecture composée en deux niveaux bois sous tôle en partie avant et dépendance attenante en bardeaux sur façade pour la partie arrière. Equilibre des volumes tant dans la structure principale que dans ses ouvertures. Maison non entretenue qui manifeste un état de dégradation rapide. Mur clôture façade sur rue en moellons traditionnels avec piliers. | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | |



Fiche OPAH21

| | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|--|---------------------------|-----------------------|---|---|--------------|-------------------------------|------|--|---|
| AE 117/118 | | DIAGNOSTIC | | | Date enquête 30/12/02 | | | | | | |
| Adresse : 4 et 6 rue Leconte de Lisle Propriétaire : Mme PAYET Maryvonne | | | | | Surface cadastre 140 + 166 m2 | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | |
| 35 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 18 F 16 | AE 117/118 | | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | Public | Activité | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | Maison de Maître | Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | 1 | | plate | | | | | | | Maçonnerie traditionnelle terrasse réfection récente. Menuiseries et chassis bois. Bandeau supérieur losanges. Couleurs dominantes : bandeau menuiseries lambrequins bleu, façade beige, mur clôture façade en moëllons peinture blanche. |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. | |
| | | | | | | | | X : 135,20 - Y : 71,12 | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison traditionnelle en retrait de 5 m de la rue, noyée dans la végétation et masquée par le mur en moëllons de la façade sur rue. Travaux de restauration lourde engagée par propriétaire avec plafond intérieur dans pièce principale en bois d'africain. Dépendance cuisine et varangue dégradées suite à cyclone "Dina". Dépendance côté gauche façade principale servant à activité tertiaire. | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | |



SITUATION



Fiche OPAH22

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|--|----------------------------|---|------------------------|---|----|------------------------|------|--|--|--|
| AE 192 | | DIAGNOSTIC | | | | Date enquête 30/12/02 | | | | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 12 rue Leconte de Lisle Mme COJONDE Caryme Marie - 123 allée des Aventuriers 97400 St Denis-Bellepierre Mme COJONDE Lynda - 5 allée des Rubis 97400 St Denis | | | | Surface cadastre 395 m2 | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| 34 | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 7 B 02 | AE 192 | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | | | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | | 1 | | Structure bois sous tôle pour partie et maçonnerie en moellons pour la seconde. Accès arrière par côté droit façade donnant sur des éléments en mauvais état et non entretenus. Couleurs dominantes : blanc cassé, menuiseries bois marron. | | | | | | | | |
| | | 4 pentes et terrasse | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | coordonnées I.G.N.. | | | | |
| | | | | | | | | X : 135,24 - Y : 71,12 | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case et maison traditionnelles liaisonnées en façade sur rue, l'ensemble possède un caractère architectural. Certainement ancien commerce pour partie. Partie maçonnerie avec fronton losange et bois sous tôle pourvu de lambrequins. Ouvertures symétriques sur les 2 éléments par des menuiseries bois. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



SITUATION



Recensement diagnostic extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

M.V.E. Consultant

Fiche OPAH24

| | | |
|---------------|-------------------|--------------------------|
| AE 141 | DIAGNOSTIC | Date enquête 30/12/02 |
|---------------|-------------------|--------------------------|

| | |
|---|-----------------------------------|
| Adresse : 51 rue Evariste de Parny Propriétaire : Mr ESPERANCE Jean Bernard - 185 rte d'Aix, 13510 Eguilles Mme ESPERANCE Marie Françoise - rte De Pemes, 84450 St Saturnin les Avignons | Surface cadastre 250 m2 |
|---|-----------------------------------|

| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales |
|--------------|---------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| 0 | La Caz | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 12 C 05 | AE 141 |

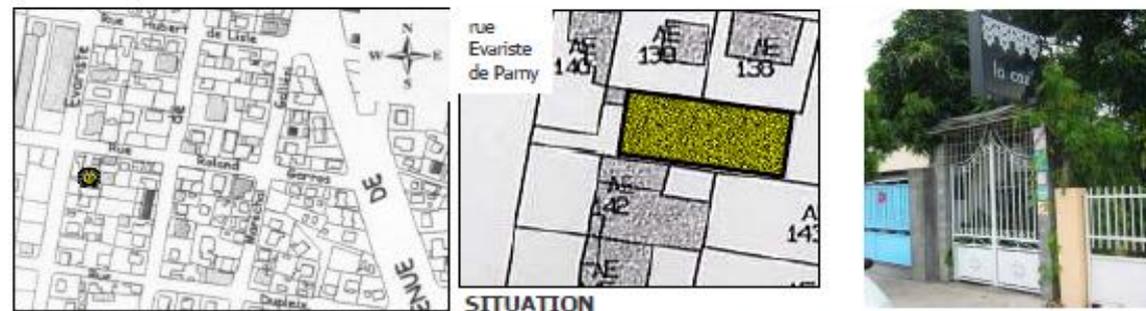
| | | | |
|----------------|--------------------|---------------|-------------------|
| USAGE : | Habitation | Inoccupée | Public |
| DENOMINATION : | Case créole | Maison créole | Maison de Maître |
| | | | Activité |
| | | | Restaurant |

| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | | |
|--------------------|---------------|-----------------------|---|---|---------|---|--------------|----|-----------|---|--|--|--|
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | | |
| Bâtiment principal | 1 4 pentes | | | | | | | | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure en bois sous tôle. Façade en clins bois horizontaux. Bandeaux supérieurs déco "losanges". Ouvertures par portes et châssis vitré. Couleur dominante : blanc. Clôture partie avant en parpaings et ouverture en ferronnerie couleur bleue. coordonnées I.G.N.. | | |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | | |

Légende :
 Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen
 Travaux récents : Oui / Non
 Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

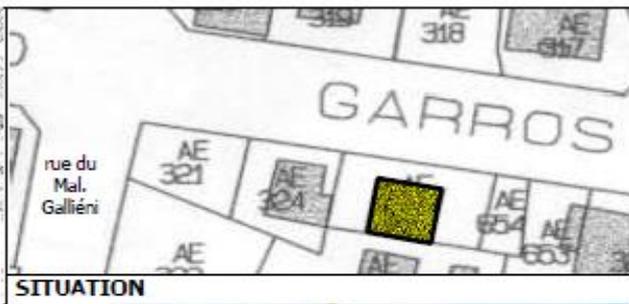
OBSERVATIONS : Case en bois sous tôle traditionnelle, abritant actuellement un restaurant "reconnu". Noyée dans une végétation luxuriante, son architecture ne peut être appréciée de par sa position en retrait de 10 m de la rue. L'habitation du restaurateur se situe en partie arrière et mitoyenne au restaurant.

Note Historique : Aucune source.



Fiche OPAH25

| AE 325 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---|---|---------|---|---|----|-----------|---|---|--|
| Adresse : 20 rue Roland Garros Propriétaire : Mr LISADOR Michel Eric | | Surface cadastre 170 m2 | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | | | | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | | | | | | | | | | |
| | | Commune et quartier | | | | | | | | | | |
| | | OPAH Ville du PORT | | | | | | | | | | |
| | | Réf fichier cadastral | | | | | | | | | | |
| | | 16 C 05 | | | | | | | | | | |
| | | Références cadastrales | | | | | | | | | | |
| | | AE 325 | | | | | | | | | | |
| USAGE : Habitation Inoccupée Public Activité | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole Maison créole Maison de Maître Préciser | | | | | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure maçonnée avec toiture plate. Bon état général. Couleurs dominantes : tout blanc. coordonnées I.G.N.. |
| Bâtiment principal | 1 plate | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison en bon état. Fronton avec lambrequins en partie haute. Varangue attenante à la maison -garage- clôture maçonnée et portail serrurerie. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |

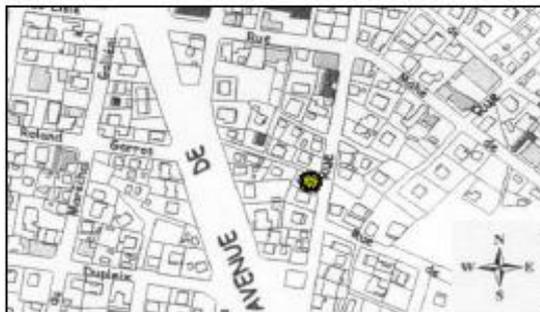


SITUATION



Fiche OPAH26

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----|-----|---|-----|-----|--|--|--|
| AE 360 | | DIAGNOSTIC | | | Date enquête 24/12/2002 | | | | | | | | |
| Adresse : 60 rue Jeanne d'Arc | | | | Surface cadastre 276 m2 | | | | | | | | | |
| Propriétaire : Mr MAUREE Edward. Epouse ITEMA | | | | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 17 B 04 | AE 360 | | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | Matériaux | | | | | |
| | | récents | | | Restauration | | | Etat | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | | 3 | |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | 1 2 pentes + 1 | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | Structure bois sous tôle. Habillage bois clins horizontaux sur certaines façades. Partie arrière non entretenue. Surabondance de lambrequins sur faitages toitures. Couleurs dominantes : toiture rouge, tôles façade blanc, menuiseries marron. | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | |
| | | Travaux récents : Qui / Non | | | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle bois sous tôle "noyée" en partie avant dans la verdure. Arbres et parterres fleuris. Façade avant en retrait. Varangue constituée de clins bois horizontaux. Case entretenue tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. | | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | | |



SITUATION

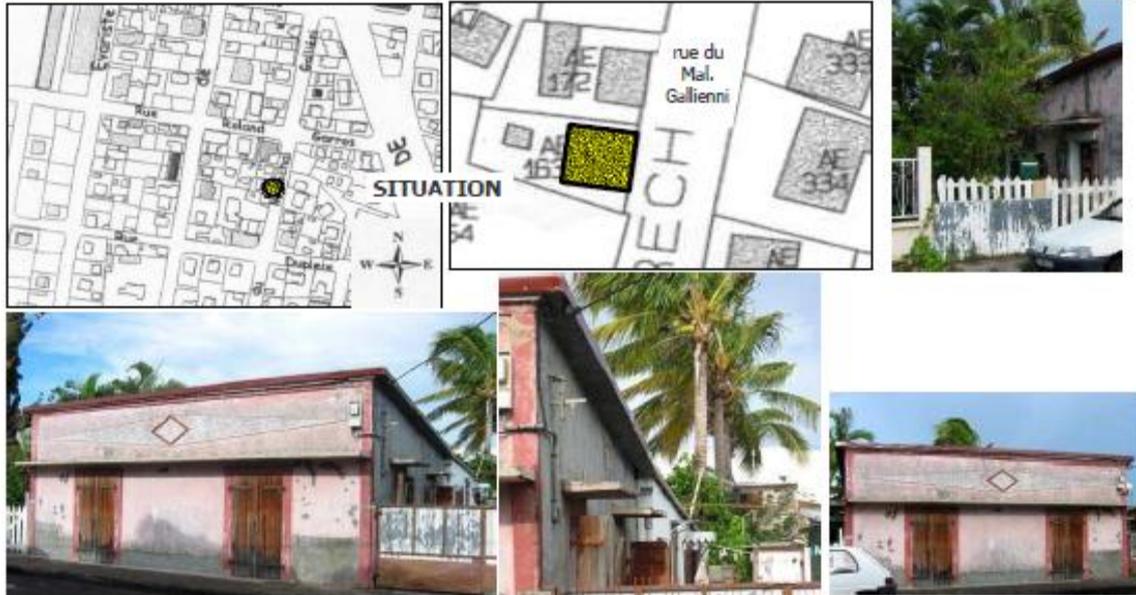


M.V.E. Consultant

Recensement diagnostique extérieur du patrimoine architectural de la ville du Port

Fiche OPAH27

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----|--------------------------------------|------|-----|---|---|
| AE 163 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | | | | |
| Adresse : 18 rue du Maréchal Gallieni | | Propriétaire : Mr FANCHIN Octave | | | Surface cadastre 174 m2 | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 12 O 007 | AE 163 | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | Etat | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | |
| | | | | | | | | | 1 | 2 | | 3 |
| Bâtiment principal Nombre de niveaux Forme de toiture Façades Ouvertures Ornementations Dépendance Clôture Varangue Verger Jardin | 1 1 pente | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | Structure maçonnée avec toiture 1 pente. Façade avant avec fronton bois. Menuiseries bois. Couleurs dominantes : rouge orange délavé. |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| | | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | [] | |
| Légende : | | Intérêt architectural : <u>Excellent</u> / Bon / <u>Moyen</u> | | | | Travaux récents : <u>Qui</u> / Non | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais |
| OBSERVATIONS : | | Case en dur traditionnelle en façade rue, avec construction récente extension sur partie arrière. Ouvertures symétriques. Fronton avec losanges état moyen. Ravalement façades à refaire. Cloture bois lattes verticales sur muret. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



Fiche OPAH28

| | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|---|---------------------------|-----------------------|------------------------|---|--------------|--|-------|--|--|--|
| AE 334 | DIAGNOSTIC | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | | | | |
| Adresse : 19 rue du Maréchal Galliéni Propriétaire : Mr LANGENIER Heliette Jeannine | | Surface cadastre 414 m2 | | | | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 15 P 04 | AE 334 | | | | | | | |
| USAGE : Habitation | | Inoccupée | | Public | Activité | | | | | | | |
| DENOMINATION : Case créole | | Maison créole | | Maison de Maître | Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | Matériaux | | | | | |
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | |
| | | O | N | L1 | L2 | | | | 1 2 3 | | | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure maçonnerie sous toiture tôle 2 pentes. Menuiseries bois. Lambrequins pourtour façades. Guéталidans jardin. Menuiseries bois. Couleurs dominantes : ensemble blanc y compris clôture avant en maçonnerie. Menuiseries bleu marine. Baraudage horizontal. coordonnées I.G.N.. | | |
| Nombre de niveaux | | 1 | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | 2 pentes | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornementations | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Maison maçonnerie construite par le propriétaire actuel. Bonne volumétrie avec surface parcelle. Dépendance garage sur côté droit façade avant. Bon état général. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



Fiche OPAH29

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|----|----|---|---|---|--|
| AE 338 | | DIAGNOSTIC | | | Date enquête 03/01/03 | | | | | | | |
| Adresse : Propriétaire : | | 5 rue Duplex Mme AZIR Marie Ange - 9 rue Duplex 97420 Le Port Mr BABOU CARIMBACASSE Rosaire | | | Surface cadastre 319 m2 | | | | | | | |
| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales | | | | | | | |
| | | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 16 C 05 | AE 338 | | | | | | | |
| USAGE : DENOMINATION : | | Habitation Case créole | Inoccupée Maison créole | Public Maison de Maître | Activité Préciser | | | | | | | |
| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | Travaux | | Matériaux | | | | | | |
| | | | | récents | Restauration | Etat | | | | | | |
| | | E | B | M | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | Descriptif sommaire et couleurs dominantes Structure bois sous tôle. Dépendances sur l'arrière en construction légère. Etat général mauvais. Couleurs dominantes : ensemble structure blanc, menuiseries ouvertures bleu délavé. Clôture constitué d'un barreau en serrurerie fer plat vertical. Clôture grillage simple torsion. coordonnées I.G.N.. X : 135,34 - Y : 70,95 |
| Bâtiment principal | 1 | | | | | | | | | | | |
| Nombre de niveaux | 2 pentes | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | |
| Légende : | | Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen | | | | Restauration : L1 légère / L2 lourde | | | | | | |
| | | Travaux récents : Oui / Non | | | | Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais | | | | | | |
| OBSERVATIONS : | | Case traditionnelle bois sous tôle avec extérieur en mauvais état. Bonne volumétrie avec surface parcelle. Le propriétaire engage une demande d'amélioration avec financement L.B.U. Ouvertures protégées par bavette ornement lambrequins. | | | | | | | | | | |
| Note Historique : | | Aucune source. | | | | | | | | | | |



SITUATION



Fiche OPAH30

| | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|
| AL 1448 | DIAGNOSTIC | Date enquête 24/12/02 |
| Adresse : 2 rue de Rome et 2 ruelle Calvin Propriétaire : Succession BAZAN par Mme BAZAN Marie Crescence | | Surface cadastre 512 m2 |

| N° Site DRAC | Appellation | Origine des documents | Commune et quartier | Réf fichier cadastral | Références cadastrales |
|--------------|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| 0 | "Les 3 Epis" | S.I.D.R. | OPAH Ville du PORT | 14 E 09 | AL 1448 |

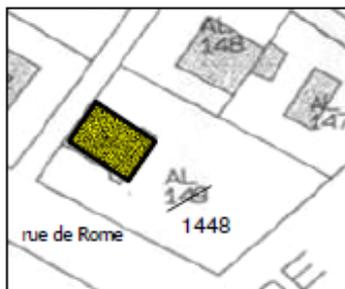
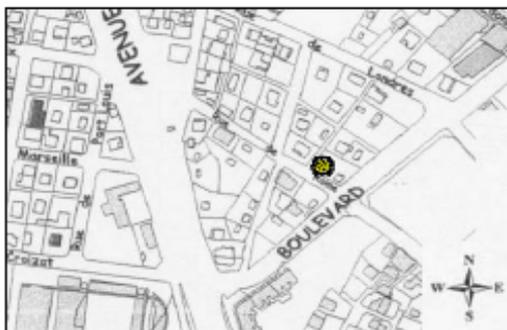
| | | | | |
|----------------|--------------------|---------------|------------------|----------|
| USAGE : | Habitation | Inoccupée | Public | Activité |
| DENOMINATION : | Case créole | Maison créole | Maison de Maître | Préciser |

| ETAT DES LIEUX | | Intérêt architectural | | | Travaux | | | | Matériaux | | | Descriptif sommaire et couleurs dominantes | |
|--------------------|------------|-----------------------|---|---|---------|---|--------------|----|-----------|---|---|--|---|
| | | E | B | M | récents | | Restauration | | Etat | | | | |
| | | | | | O | N | L1 | L2 | 1 | 2 | 3 | | |
| Bâtiment principal | | | | | | | | | | | | | Maçonnerie traditionnelle complétée par varangue en bois sous tôle. Toiture deux pans de faible pente. Couleurs dominantes : fronton rouge, façades blanc gris et beige. Annexes "vervues" sur parcelle. Jardin arboré et entretenu. coordonnées I.G.N.. |
| Nombre de niveaux | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Forme de toiture | 2 pans 15% | | | | | | | | | | | | |
| Façades | | | | | | | | | | | | | |
| Ouvertures | | | | | | | | | | | | | |
| Ornements | | | | | | | | | | | | | |
| Dépendance | | | | | | | | | | | | | |
| Clôture | | | | | | | | | | | | | |
| Varangue | | | | | | | | | | | | | |
| Verger | | | | | | | | | | | | | |
| Jardin | | | | | | | | | | | | | |

Légende : Intérêt architectural : Excellent / Bon / Moyen
 Travaux récents : Oui / Non
 Restauration : L1 légère / L2 lourde
 Matériaux : 1 bon / 2 moyen / 3 mauvais

OBSERVATIONS : Par son implantation sur une parcelle importante, la case d'habitation principale se détache des constructions annexes remplissant des fonctions diverses. Son fronton donne au volume un aspect architectural significatif de l'époque années 50. Par une reprise de la fonctionnalité des annexes et de sa varangue, ce bâtiment pourrait être remis en valeur patrimoniale. La clôture sur rues de Rome et Verdun est aussi à valoriser.

Note Historique : Aucune source.



SITUATION



- Inventaire 2017 du patrimoine de la Ville du port

Cet inventaire, réalisé par les services de la Ville vient en complément de celui du PRU et de l'OPAH. Il a pour avantage d'être conçu à l'échelle de l'ensemble du territoire et de s'intéresser également au patrimoine bâti culturel et administratif.

Fiche IPVP1

ENTREPÔT DE LA DOUANE

*Fin du XIX^e siècle
Rue de la Douane*

Situé autrefois dans l'espace économique majeur de la ville, entre la gare ferroviaire et le port, le long de la voie ferrée, cet entrepôt a été construit lors de l'aménagement du reste de l'ensemble portuaire.



BUREAUX DE LA DOUANE ET DES PTT

*Fin du XIX^e siècle
Maçonnerie
Rue Amiral-Bosse*

Situés autrefois à l'entrée du port, ces bâtiments accueillait les bureaux des PTT du Port qui, comme ceux de Saint-Pierre, étaient de première classe. Ils datent de la construction du port et servent jusqu'à la fin des années 1960, époque à laquelle le bâtiment est déclaré vétuste et inadapté aux nouvelles exigences. La construction de la nouvelle poste au début de la décennie suivante conduit à l'abandon de ce bâtiment. La mairie récupère alors les locaux afin d'en faire le centre d'urbanisme de la ville.



Fiche IPVP3

ANCIENS BUREAUX DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

*Fin du XIX^e siècle
Maçonnerie et tôle
Avenue Pierre-
Sémard*

Datant de la construction du port, ces bâtiments situés dans la cour des docks abritent d'abord les bureaux du CFPR, qui se chargent de la gestion du port depuis la fin du XIX^e siècle. Après la dissolution du CPR en janvier 1951, c'est la chambre de commerce qui prend en charge l'exploitation du port, en 1956. Ces bâtiments deviennent alors les bureaux de la chambre de commerce jusqu'aux années 80, date à laquelle ceux-ci déménagent vers de nouveaux locaux, à l'entrée du port. Depuis, ces édifices servent de foyer aux anciens employés de la chambre de commerce.



BOUTIQUE

Bois et tôle
12, rue Renaudière-
de-Vaux

Ces petites boutiques situées le long de l'ancienne rue principale de la ville en bois sous tôle sont caractéristiques des petits commerces tenus par les Chinois depuis la fin du XIX^e siècle. Elles ont perdu de leur importance et vivent tant bien que mal ; certaines sont obligées de fermer leurs portes. D'autres, dans cette même rue, ont été démolies.



EGLISE SAINTE-JEANNE-D'ARC

De 1904 à 1915

*Architecte : Révérend
Père Meillorat*

*Basalte, moellon et
pierre de taille*

*Rue du Chanoine-
Murat et rue Charles-
de-Foucault*

La nouvelle commune ne compte en 1900 qu'une petite chapelle, située sur l'actuelle place Pierre-Sémard. A cette date, l'édifice est en ruines et ne satisfait plus aux demandes spirituelles d'une population toujours croissante. François de Mahy, député de La Réunion à l'Assemblée, œuvre pour que Le Port soit érigé en paroisse, obligeant alors l'État à financer la construction d'un lieu de culte. C'est principalement l'abbé Joseph Henri Murat, nommé au Port en 1898, qui souhaite la réalisation d'une véritable église, d'une cathédrale. Le chantier ne démarre réellement qu'en 1904, mais les travaux avancent rapidement ; en juillet 1905, la nef est terminée. La charpente métallique n'est débarquée du *Ville de Majunga* qu'en novembre 1907. Bien qu'inachevée, l'église est inaugurée une première fois le 06 janvier 1908 par l'abbé Pascal, vicaire général, jour anniversaire de la fête de Jeanne d'Arc. Les murs du transept et du chœur sont achevés à la fin de l'année 1913 et une nouvelle inauguration a lieu le 05 avril 1915.



MOSQUÉE

Début du XX^e siècle
Maçonnerie
Rue de Saint-Paul

Cette mosquée est l'une des plus anciennes de La Réunion. Située près de la mairie et de l'ancienne artère principale de la ville, la rue de la Gare, elle demeure modeste par sa taille et n'est visible de la rue que grâce à son petit minaret. Ce sont les commerçants musulmans tenant des boutiques de tissu qui la construisent à proximité immédiate de leurs échoppes lorsqu'ils s'installent au Port, début du XX^e Siècle.



Fiche IPVP7

CRÉDIT FONCIER DE MADAGASCAR

*Début du XIX^e siècle
Pierre enduit et tuile
10, rue Saint-Paul*

Aujourd'hui à l'abandon, ce bâtiment à étage abrite à l'origine une banque, le Crédit foncier de Madagascar, qui fonctionne entre 1926 et 1936. Il est ensuite reconverti en hôtel et accueille pendant la Seconde Guerre Mondiale, les bureaux de la Marine Nationale.



BOUTIQUE « CHINOIS »

*Vers 1909
Maçonneries et tôle
11, rue Renaudière de
Vaux*

Les boutiques « chinois » du Port sont l'héritage le plus caractéristique du passé portuaire de la ville. Cette boutique, située dans l'ancienne rue de la Gare, est l'une des plus anciennes ; par rapport aux autres échoppes de cette rue, elle est la seule à être en dur. Elle comprend d'abord l'épicerie, où les clients peuvent trouver à peu près tous les produits d'alimentation courante, de la mercerie et de la petite quincaillerie. Cette multitude de produits de toute sorte est rangée dans de petits comptoirs en verre laissant au client la possibilité de choisir ce qu'il désire. La boutique comprend également un débit de boisson ou « buvette », où sont servies de boissons gazeuses et surtout, au comptoir, le « petit coup d'sec », le petit verre de rhum blanc pris dès 6 heures du matin. Depuis 1966, une loi fait obligation de séparer la buvette de la boutique par une cloison. Les dockers, nombreux autrefois, étaient des clients assidus. Avec le déplacement de l'essentiel de l'activité portuaire vers le nouveau port, cet aspect de la vie du Port et des boutiques « chinois » a quelque peu disparu.



MAIRIE

*Années 1910 et 1953
Rue Renaudière-de-
Vaux*

L'érection du territoire du Port en commune en 1896 est le début d'une longue recherche d'un local pour loger les services municipaux. Jusqu'à 1903, ces derniers doivent se contenter d'une case. À cette date, un bâtiment plus important, l'ancien hôtel du Port en bois, à étage et couvert en bardeaux, est mis à disposition de la municipalité. En 1908, est prise la décision de construire une mairie. Le projet initial, très ambitieux, prévoit de rétrécir la rue de la Gare, ce qui n'est finalement pas nécessaire. Le bâtiment central est achevé en 1911 et l'ensemble des travaux est terminé en mars 1913. La grande salle centrale sert lieu de délibérations du conseil municipal mais aussi de salle des fêtes et de cinéma. L'étage et une salle du rez-de-chaussée servent entre 1922 et 1932 de salle de classe pour les garçons. À partir de 1953, le bâtiment nécessite des travaux de réfection, surtout en raison des dommages occasionnés par les cyclones des années 1940. Si le bâtiment n'est pas agrandi, il subit de profondes transformations. Un étage est aménagé pour accueillir notamment le bureau du maire.



BOUTIQUE CHINOIS

*Première moitié du
XX^e siècle*

Bois et tôle

*11, rue du Chanoine-
Murat*

Situé dans le quartier de l'église, cette boutique est probablement construite alors que le quartier prend naissance, après la construction de l'église. Possédée depuis plus de trente ans par la famille Lai-Chi, elle est comme beaucoup d'autres un petit commerce de « dépannage » approvisionnant la clientèle du quartier. Ces commerces sont des entreprises familiales. Chaque membre de la famille a une occupation particulière, favorisant ainsi l'efficacité et la rentabilité. Les premières activités des immigrants chinois concernent le colportage dans les zones montagneuses. Menant une vie itinérante, ils échangent des produits locaux contre des produits manufacturés de consommation courante. Les profits qu'ils en tirent leur permettent alors d'ouvrir boutique. Les premiers commerces sont assez rudimentaires mais au début du **XIX^e** siècle ils ont évolué et leur approvisionnement est devenu plus important.



ÉCOLE RENÉ-MICHEL

1933

23, rue René-Michel

Le bâtiment privé servant d'école de filles est détruit lors du passage d'un cyclone en 1931. Une école publique est alors construite et prend le nom de René Michel (1893-1937). Maire du Port entre 1929 et 1937, celui-ci est également un notable important de l'île puisqu'il est PDG du service de la manutention au port, administrateur d'un organisme bancaire, la Société Bourbonnaise de Crédit, et siège au conseil général. Jusqu'en 1967, l'établissement scolaire accueille toutes les filles scolarisables de la commune. À partir de cette date, une partie de son effectif est déplacée vers la SIDR puis, en 1977, vers les nouveaux locaux de l'actuelle école Raymond-Mondon. Paule Legros et Léonide Le Toullec sont directrices de cet établissement durant les années 1940-1950. Ces deux bâtiments, qui abritent aujourd'hui l'école maternelle, sont identiques à ceux de l'école des garçons, situés dans la rue Sadi-Carnot.



ENTREPÔT SUCRIER

1934

Architecte: Alfred
Lebel

Bassin Émile-Hugo

Cet entrepôt de forme carrée comporte une architecture unique dans l'enceinte portuaire. Il remplace le bâtiment initial de la fin du **XIX^e** siècle, de forme longitudinale, connu sous le nom de magasin « A-B » et détruit lors du cyclone de **1932**. Les deux autres magasins, « C-D » et « F-G », sont remplacés par deux nouveaux entrepôts dans les années **1960**. Ce bâtiment, certainement le plus ancien du port, servait autrefois à entreposer le sucre. Les bateaux accostaient contre le magasin qui, ouvrant ses portes, faisait couler le sucre sur le pont des navires. Dans les années **1970**, le bâtiment est raccourci - d'où sa forme carrée - afin de permettre l'accostage sur le flan. Depuis la construction des silos à sucre, il a été attribué à la marine nationale.



CINÉMA LE CASINO

1935 et fin du XX^e
siècle

Architecture : Alfred
Lebel

Maçonnerie

Rue Renaudière-de-
Vaux

À partir de **1935**, le Port possède sa salle de spectacle qui fait office de cinéma mais aussi de salle de théâtre, de réception, de réunions syndicales. C'est dans cette salle que sont ainsi fondés le syndicat Général du Personnel du CPR en **1936** **avril 1936** et le syndicat des dockers en **juin 1936**. Après la création du Parti Communiste Réunionnais en **1947**, la deuxième conférence fédérale du parti a lieu en **août 1948** au cinéma *Le Casino*, devant près de 400 personnes venues de toute l'île. Après la Seconde Guerre mondiale, il est également le lieu de remise des prix scolaires, dont la dernière s'est déroulée en **1969**. Au cours des années **1970 et 1980**, cette salle est consacrée principalement à la projection cinématographique. Restaurée à la fin du **XIX^e** siècle, la façade du cinéma du Port a retrouvé sa figure des années **1930**.



SALLE SAINT LOUIS

1936

Rue Jeanne d'Arc

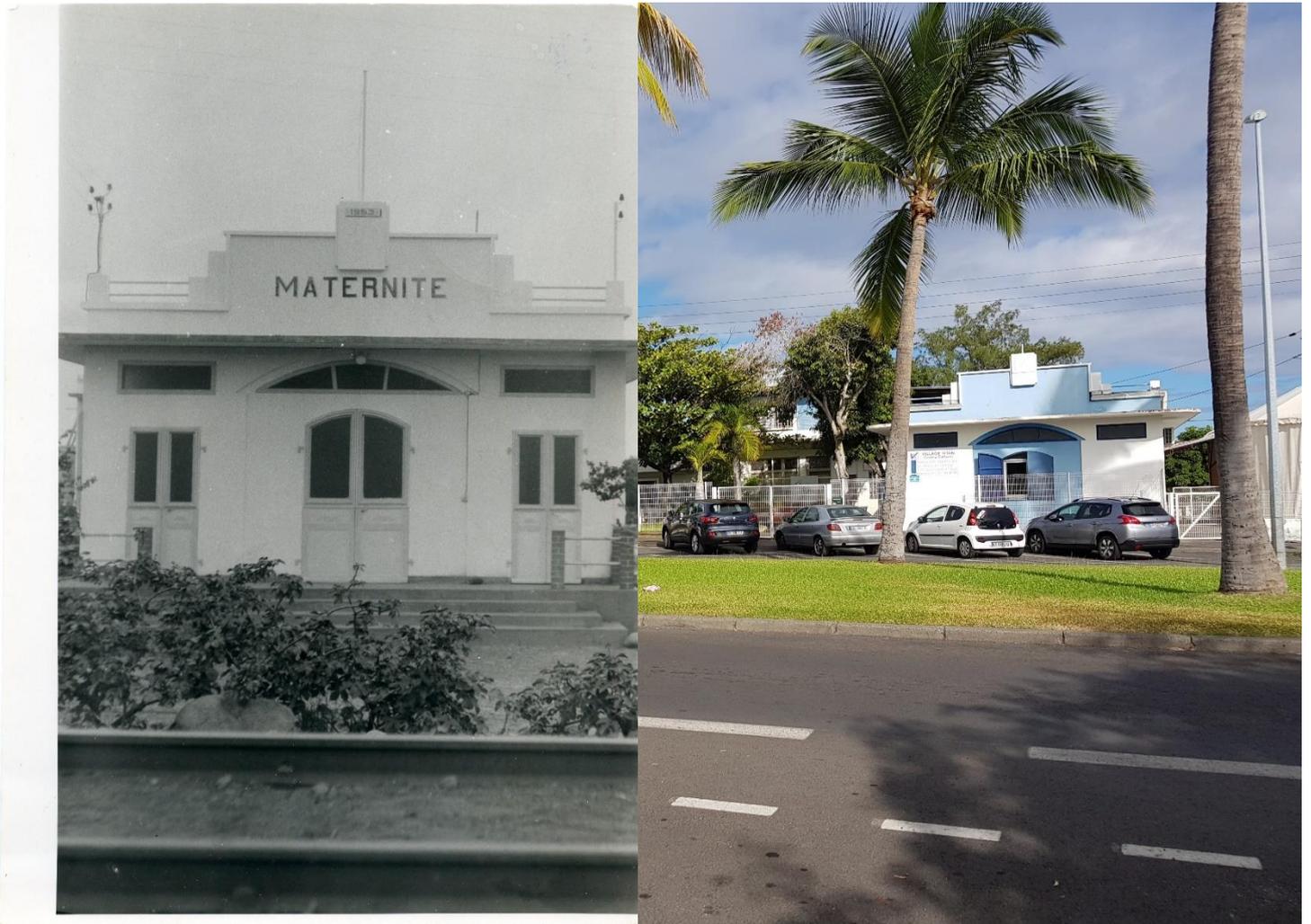
Le **19 avril 1936**, est inaugurée la salle Saint Louis, salle polyvalente située derrière la sacristie. Bien que communale, elle est d'abord salle paroissiale. **En 1950**, elle est le théâtre d'évènements liés à la grève qui touche le CPR. Le curé de la paroisse, le père Bourdon, accepte qu'elle soit le siège social des syndicats chrétiens et indépendants et qu'elle soit ouverte aux grévistes. Cette initiative du curé du Port est peu appréciée des autorités civiles mais aussi de l'évêque qui en la personne de Mgr Cléret de Langavant, goûte fort peu que *L'Internationale* soit chantée dans cette salle de concert, de cinéma, de fêtes de réunions. Au milieu des années **1980**, il constitue la première salle d'armes du club d'escrime portois.



MATERNITÉ

*De 1948 à 1953
Avenue de la
Commune-de-Paris*

Cette maternité résulte de la volonté de Léon de Lépervanche, qui décide de l'implanter à l'extrémité Sud de la ville. Les travaux débutent au début de l'année **1948** mais sont stoppés faute de crédits ; seules les fondations sont réalisées. Ils reprennent trois ans plus tard, après le vote d'un nouveau budget. Ceux-ci sont achevés à la fin de **1952** mais il reste à équiper la toute nouvelle maternité. 25 lits protégés de moustiquaires, 12 chaises longues et des installations sanitaires complètent l'établissement qui ouvre ses portes en **mars 1953**. Deux ans plus tard, des agrandissements sont réalisés ainsi que des logements pour les infirmières. À partir de **1964**, la maternité est transformée en petit hôpital. Afin de répondre aux besoins de la population, des aménagements vont accroître ses capacités d'accueil. Avec l'ouverture de la maternité de la clinique Jeanne-d 'Arc, plus moderne, la petite unité se reconvertit vers l'accueil des personnes âgées et des alcooliques. En **1990**, l'établissement est fermé ; il est depuis devenu un centre culturel.



ÉPICERIE PETIT DRAGON

Milieu du XIX^e siècle
Rue François-de-
Mahy

Situé aujourd'hui dans la grande rue commerçante du Port, en face du marché, ce petit commerce est quelque peu différent des boutiques « chinois » qui se trouvent dans la partie la plus ancienne de la ville. Il ne comporte pas de buvette et est entièrement consacré à la vente au détail. Lorsque la fin de l'année arrive, les habitants viennent y acheter ces gros pétards chinois et des feux d'artifice utilisés abondamment lors des fêtes de Noël.



GRAND MARCHÉ (FRONTON)

1934

Architecte : Alfred
LebelRue François-de-
Mahy

Le premier marché du Port est construit en **1896**, dès la venue des premiers habitants. Il est en bois sous tôle et un abattoir lui est annexé. Après sa destruction en **1932** par un cyclone, le maire René Michel entreprend la réalisation du Grand Marché du Port. Celle-ci est confiée à Alfred Lebel, chef de l'exploitation technique et maritime du port et conseiller municipal. En **décembre 1934**, le Grand Marché est inauguré. Il devient rapidement un marché à vocation régionale et tout l'Ouest de l'île vient s'y ravitailler. Entre **1966 et 1971**, il est rénové et agrandi, comptant 20 bouchers et charcutiers, 12 poissonniers, 8 débits de boisson et boutiques, 200 carreaux à légumes. Sur cette esplanade du marché ont lieu également les rassemblements populaires lors des bals ou des réunions politiques.



BOUTIQUE DE LA RIVIERE DES GALETS

*Rue Louise Michel
Bois et tôles*

Cette petite boutique située rue Louise Michel à proximité du centre Farfar de la Rivière des Galets se distingue de par le charme de son architecture (tôles peintes, menuiseries bois et lambrequins) et son authenticité qui a su être préservé au fil des années.



II. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Cette deuxième partie présentera le patrimoine historique de la ville du Port au travers notamment des objets et aménagements à forte valeur patrimoniale.

Les attentes de la ville sont la conservation stricte de ces éléments ayant marqué l'histoire du territoire afin de s'assurer de leur transmission et de leur préservation pour les générations futures. La démolition ou la suppression de ces éléments pour des raisons de sécurité sera étudiée au cas par cas par les services de la Ville avec d'éventuelles mesures de préservation (conservation d'une partie ou de l'ensemble dudit patrimoine sur le territoire).

Fiche PH1

VESTIGES DE L'ABATTOIR

*Fin du XIX^e siècle
Basalte
Avenue de la
Commune-de-Paris*

L'abattoir du Port est construit en même temps et sur le même site que le premier marché du Port. Il est agrandi et modernisé durant le mandat de Saint-Ange Doxile, maire de 1904 à 1919. En 1909, il est prévu d'y établir des robinets afin de fournir de l'eau lors de l'abattage des animaux, qui a lieu le jeudi et le dimanche. Situé aux abords de la ville au début du XX^e siècle, il ferme en raison de l'extension urbaine. La place de l'abattoir, en face du siège syndical de la CGTR, a par ailleurs accueilli de nombreux meetings.



PORTAIL DES MESSAGERIES MARITIMES

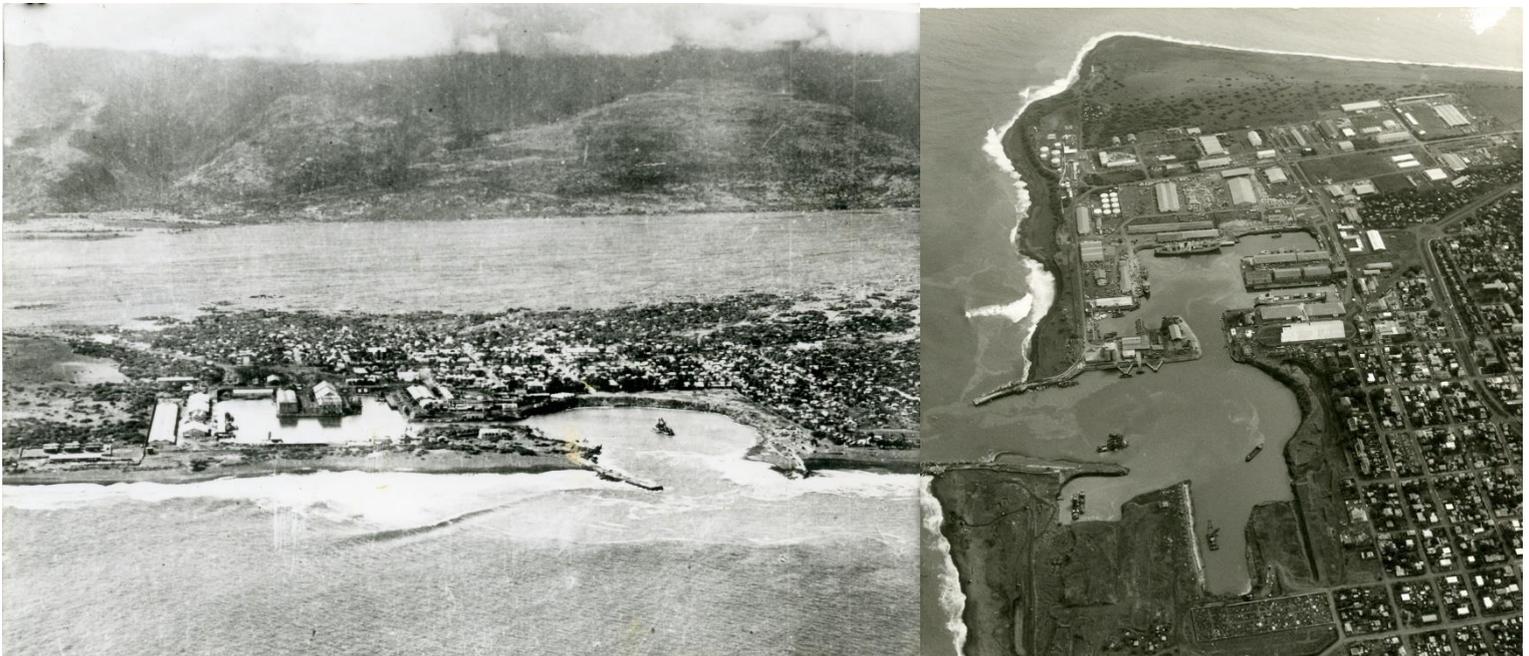
*Fin du XIX^e siècle
Fer forgé
15, avenue de la
Commune-de-Paris*

Si le siège des messageries maritimes était autrefois situé à l'hôtel Joinville de Saint-Denis, le bâtiment abritant l'agence de la compagnie se trouvait au Port. Il a depuis disparu ; le seul vestige subsistant est un pan du mur et le portail. Entre 1864 et 1960, les navires des messageries maritimes effectuent la liaison entre la Réunion et la France au départ de Marseille. Cette période est celle de la navigation à vapeur et d'une régularité enfin établie des liaisons entre La Réunion et sa métropole. Avec l'ouverture du canal de Suez, trois semaines suffisent désormais pour relier les îles à la métropole. La destination finale de la ligne n'est cependant pas La Réunion mais l'île voisine, Maurice, dont les infrastructures portuaires permettent seules le débarquement des passagers. Ce n'est qu'en 1888 que les premiers paquebots des MM font leur entrée dans le port de La Pointe-des-Galets, alors que le port n'offre toujours pas les conditions de sécurité nécessaires. Les Messageries Maritimes détiennent le monopole du transport des voyageurs et de la poste.



BASSINS PORTUAIRES*1900*

Après l'échec de nombreux projets, un port artificiel est finalement creusé à La Pointe-des-Galets. Inauguré le 14 février 1886, il donne enfin à La Réunion un outil moderne pour développer ses relations maritimes. Les bassins permettent d'accueillir des bateaux de dimensions importantes. Dans l'entrée du port, un navire à vapeur est à quai. Les cargos peuvent charger et décharger leurs marchandises grâce à des petites grues à vapeur. Les produits sont stockés dans les magasins qui bordent le bassin.



Fiche PH4

TOMBE

1900

*Cimetière La Peste,
rue de Bordeaux*

La construction d'un cimetière devient vite une priorité pour la municipalité lorsque l'épidémie de peste bubonique, en provenance de Chine, fait des ravages dans la petite communauté portoïse. Celle-ci est la plus touchée de l'île ; 307 décès sont recensés entre 1900 et 1901, 177 pour 1903-1904. Dans l'urgence, un terrain est désigné près de l'actuelle usine EDF pour enterrer les pestiférés. Il faut en effet éviter les transports de cadavres qui se pratiquent vers les cimetières des communes voisines de La Possession et de Saint-Paul. Ce cimetière, qui répond à une situation d'urgence, ne doit être que provisoire. En 1902, est construit le cimetière du Port, aujourd'hui proche des bassins de la darse de commerce du Sud. Ces tombes portent des noms musulmans d'ouvriers des chantiers du Port. Datant de 1900, elles sont les plus vieilles du cimetière.



AUTEL SAINT-EXPEDIT*Cimetière La Peste*

Comme de nombreux cimetières de l'île, le cimetière *La Peste* du Port comporte son autel dédié à saint Expédit, reconnaissable à sa couleur rouge vif et aux offrandes diverses et parfois insolites qui y sont déposées. Le culte de ce saint très populaire à La Réunion s'est développé principalement durant les années 1960, faisant grande concurrence à l'adoration de la Vierge et des autres Saints. Si les tombes de ce cimetière portois ne sont guère plus honorées, Saint Expédit bénéficie toujours de la faveur populaire.

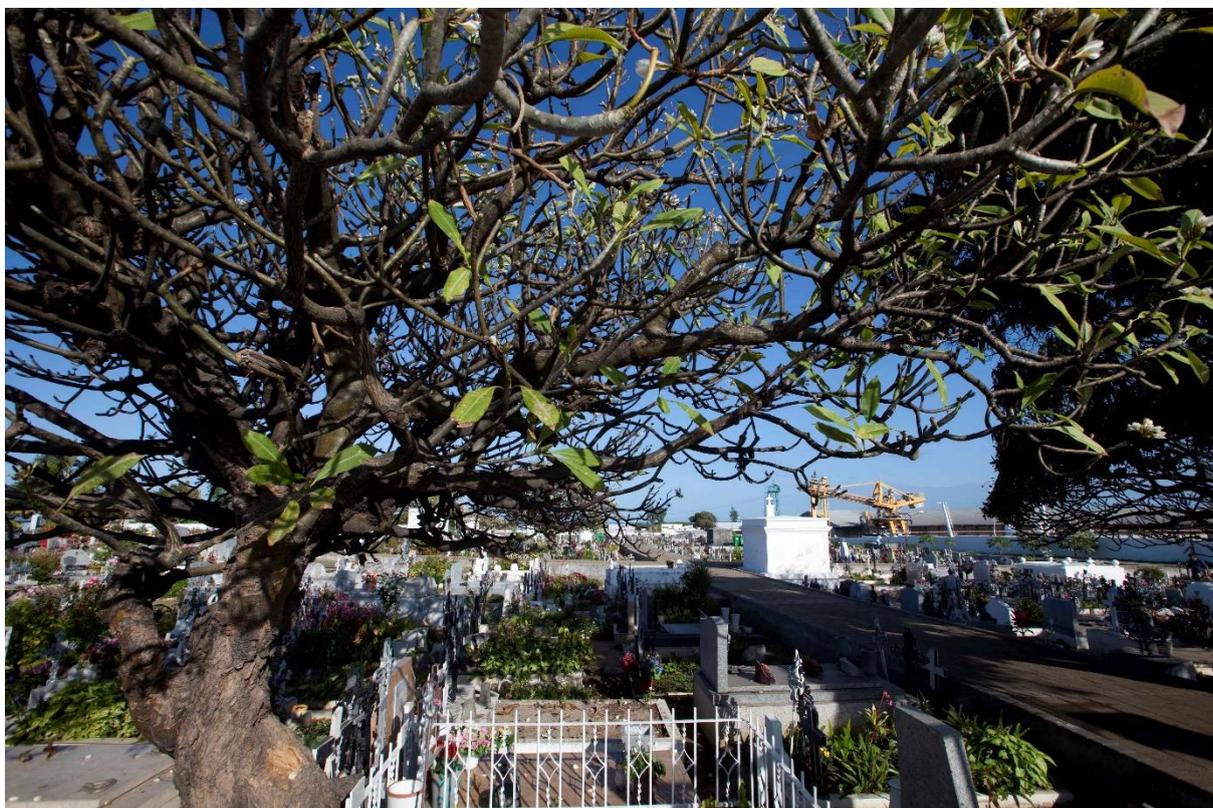


CIMETIERE MARIN

1902

*Rue Colonel-Bonnier,
quartier TITAN*

L'établissement d'un cimetière est, depuis la création de la commune, une priorité de la municipalité mais cette construction a toujours été retardée. Vingt ans après l'installation des premiers occupants sur ce territoire, les sépultures se font dans les cimetières des communes voisines de La Possession et de Saint-Paul. A partir de 1897 cependant, les Portoisiens ne disposent plus de celui de La Possession. La difficulté pour la mairie est alors de trouver le terrain adéquat. L'épidémie de peste bubonique qui éclate en 1899 précipite l'exécution d'un petit cimetière appelé le cimetière de *La Peste*. En 1901, le chantier de ce nouveau cimetière est ouvert. En 1902, la clôture est terminée ainsi que le piédestal de la croix qui doit porter le crucifix. Le premier cimetière du port est béni par l'évêque en juin 1903.



MONUMENT AUX MORTS

1926

*Cour de l'église
Sainte-Jeanne-d'Arc*

La décision de voter un crédit afin d'ériger un monument aux morts de la Première Guerre Mondiale est prise en décembre 1919. Ce n'est pourtant qu'en 1926 que le gouverneur Repiquet accorde une subvention pour que la commune du Port, comme toutes les communes de France, possède son monument aux morts.



ESCALIER

Début du XIX^e siècle
Pierre
Quai Émile-Hugo

Situé entre deux entrepôts sucriers, cet escalier permettait autrefois de passer de la cour des Docks au quai Émile-Hugo. Il n'est plus guère emprunté aujourd'hui.



PLAQUE DE LA BOUTIQUE LIVE

1910

*Rue de Saint –Paul et
rue Renaudière de-
Vaux*

Cette plaque gravée se rapporte à l'un des plus vieux commerces de la ville. Située le long de la première rue principale de la ville, l'ancienne rue de la Gare, cet établissement est avec la mairie l'une des constructions en dur les plus anciennes du Port. La dernière vocation constatée des locaux était un restaurant.



PENDULE

*Première moitié du
XIXe siècle
Mairie*

Après avoir orné le fronton de la mairie à ses débuts, cette horloge cesse de fonctionner. Après la rénovation de la mairie dans les années 1950, réparée par un ouvrier du CPR, elle orne à nouveau le fronton de l'hôtel de ville. A la fin des années 1970, elle est remplacée par une horloge plus moderne. Elle est depuis conservée dans les locaux de la Mairie



ROULEAU COMPRESSEUR

1934

Acier

Square du Père-des-
Quatres-Forges et
avenue

De la Commune-de-
Paris

Afin d'améliorer les conditions générales d'hygiène publique, la municipalité décide de macadamiser les rues de la ville et d'en bitumer les plus importantes. Ce rouleau compresseur sert à partir de 1934 à cette opération de modernisation de la ville. A la fin des années 1940, deux rues sont grossièrement asphaltées et seuls 2 kilomètres de rue sur les 13 que compte la ville sont bitumés en 1954.



CHARLES RENAUDIÈRE DE VAUX

1935

Pierre et bronze

*Rue RENAUDIÈRE-
DE-VAUX*

Le buste de Charles Renaudière de Vaux a été érigé le 10 novembre 1935 dans la rue qui porte également son nom sous la municipalité de René Michel.

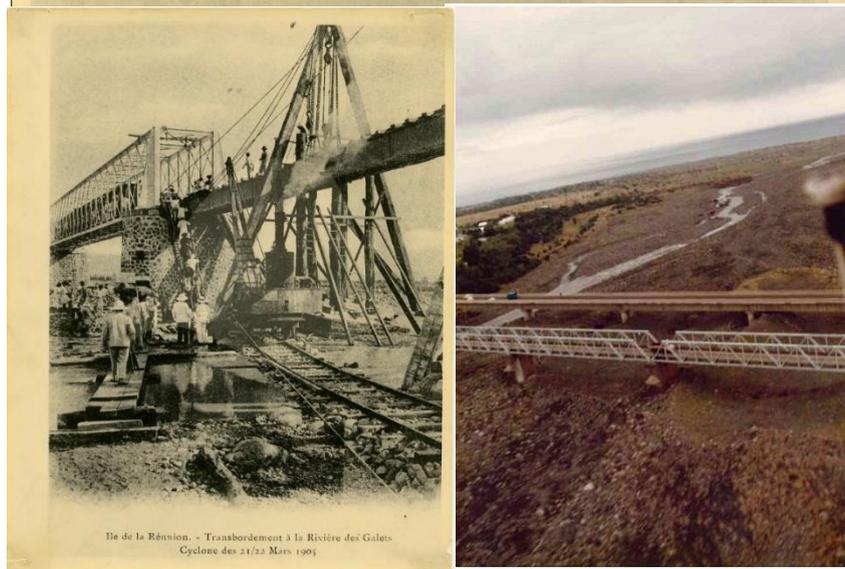
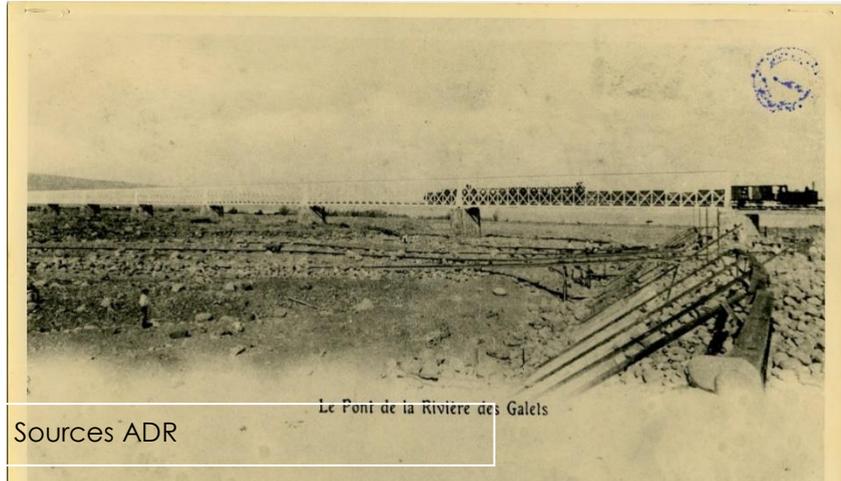
Pendant les travaux de réhabilitation de l'avenue de la Commune de Paris, son buste a été posé à côté de la banque BNPI.



PONT ROUTIER DE LA RIVIERE DES GALETS

De 1933 à 1939
Métal (7,10x392m)
Sur La rivière des Galets

La construction de ce pont permet de désenclaver Le Port, qui reste jusqu'alors à l'écart de la voie principale de communication reliant le Nord et le Sud de l'île. L'ouvrage enjambe le lit de la rivière des Galets et constitue une solution aux fortes crues qui, à la saison des pluies, empêchent toute circulation aussi bien par le radier du village de la rivière des Galets que par le pont ferroviaire situé à l'embouchure de la rivière. Le développement économique de l'île nécessite à partir de **1975** la réalisation d'un pont en béton, long de 447 mètres et large de 9,78 mètres, portant le flux autoroutier vers le Sud à quelques mètres du pont métallique, qui sert le trafic vers le Nord.



PIERRE SÉMARD

1948

Bronze

Parc Pierre-Sémard

Le 03 décembre 1944, l'avenue des docks prend la dénomination de l'avenue Pierre Sémard et un monument est également érigé. Cette initiative revient au Syndicat Général du Personnel du CPR dirigé par Raoul Fruteau et le concours de Joseph Lisador pendant la délégation spéciale de la Mairie du Port.



PLAQUE COMMÉMORATIVE LÉON DE LÉPERVANCHE

1996

Cuivre et bloc
basaltique

Rue de Léon-de-
Lépervanche et rue
Sadi-Carnot

Cette plaque est située à l'emplacement de la maison occupée par Léon de Lépervanche lors des dix dernières années de sa vie. Né à Saint-Denis le **21 novembre 1907**, issu de la bourgeoisie dionysienne, il quitte le lycée à l'âge de 16 ans. Rejetant les valeurs de son milieu, il se fait embaucher en **1923** comme cheminot par le CPR, milite dans des mouvements associatifs ; en **1936**, il est secrétaire général du puissant syndicat général du personnel du CPR, puis la fédération réunionnaise du travail, nouvellement créée. En **1945**, il est élu maire du Port, conseiller général et député de La Réunion avec Raymond Vergès. Alors seul maire communiste de l'île, il occupe ce poste de **mai 1945 à novembre 1961**. À peine élu député de La Réunion à l'Assemblée, il s'envole pour Paris avec l'ambition de voir l'île pleinement assimilée à la République, espoir concrétiser par la loi votée le **19 mars 1946** faisant des « quatre vieilles » des départements français. Le maire s'attache à développer les infrastructures scolaires inadaptées à la croissance démographique et à moderniser voirie et service de santé. Le **14 novembre 1961**, il meurt dans sa petite case de la rue Sadi-Carnot.



PORTAIL

32, rue de Léon-de-Lépervanche

Hormis les maisons des ingénieurs situées dans le port, l'habitat Portoïse ne compte pas de grande demeure. Les piliers de ce portail sont caractéristiques de l'architecture créole. Ils ne sont pas surmontés de sculptures d'animaux ou de vases comme ailleurs dans l'île. Ces portails ou *baro* constituent la limite entre l'espace public qu'est la rue et l'espace privé que sont la cour et la maison.



LAVOIR

1958

Pierre

Rue de Bordeaux

Situé dans le quartier du Titan, ce lavoir correspond à la fin des **années 1950** à un besoin énorme de la population qui, dans ce quartier très défavorisé constitué de bidonvilles, ne dispose pas d'eau courante .Il est toujours utilisé.



CITERNES

*Béton
Avenue de la
Commune de Paris,
rue Jules Ferry et
avenue Rico Carpaye*

En 1957 le maire Léon de Lépervanche, décide de construire 9 citernes, réparties sur la ville pour des familles qui ne peuvent s’offrir une prise d’eau et pour qu’elles puissent s’approvisionner plus facilement. Avec les citernes finies les longues attentes aux fontaines publiques, car elles disposaient de plusieurs robinets d’approvisionnement et finies les inquiétudes en période cyclonique. Mais il y avait quand même un défaut. Les citernes (en cas de pénurie des sources) sont reliées au puits sud (celui de l’Epuisement) et l’eau qui en est retirée n’est pas tout à fait potable. Il fallait faire bouillir de l’eau avant la consommation. Avec le développement des citernes, les réservoirs individuels se multiplient dans les cours et permettent néanmoins de se laver. Aujourd’hui, 3 citernes sont encore visibles : avenue Rico Carpaye, avenue Commune de Paris et à côté de l’école Paule Legros.



III – LE PATRIMOINE VEGETAL DE LA VILLE DU PORT

1- Le recensement des arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et sont soumis aux règles suivantes :

Adapter l'aménagement à l'arbre identifié de manière à le conserver et lui autoriser l'espace qui lui est nécessaire pour s'épanouir,

L'entretenir sans lui infliger une taille trop réductrice (ce qui porterait atteinte à son caractère remarquable),

Protéger l'arbre durant la phase chantier en l'entourant d'un périmètre de sécurité suffisant (équivalant au diamètre de sa couronne + 1m)

Dans un contexte de ville très urbanisée et au climat tropical sec (pluviométrie de 719 mm/47j et températures comprises entre 21,9 et 29,8°C sur les 8 premiers mois de 2015), la Ville du Port a su « végétaliser » ses espaces. En effet, en 2015, 180 ha d'espaces verts publics sont présents sur son territoire soit 47 m² par habitant. Ce ratio est supérieur à la moyenne nationale qui est de 30 m² par habitant.

Les pratiques d'entretien des espaces verts et de production de plantes en pépinière participent également à la sauvegarde des écosystèmes. En effet, l'utilisation de produits phytosanitaires y est proscrite.

Ce premier recensement du patrimoine végétal a été réalisé sur 24 sites emblématiques de la Ville. Ainsi, 4 695 arbres ont ainsi été répertoriés sur ces sites.

Sur cet inventaire non exhaustif, quatre arbres remarquables ont pu être recensés. Ces arbres devront être conservés.

| Sites identifiés | Nombre d'arbres | Nombre arbres remarquables |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Allée Raymond Vergès | 248 | |
| Avenue Commune de Paris | 429 | |
| Avenue du 14 juillet 1789 | 62 | |
| Avenue Raymond MONDON | 149 | |
| Avenue Rico Carpaye | 175 | |
| Boulevard des Mascareignes | 223 | |
| Ceinture boisée | 795 | |
| Cimetière paysager | 487 | |
| Littoral Nord | 545 | |
| Parc boisé | <i>Cf carte</i> | |
| Pépinière | 198 | |
| Place des cheminots + rue Renaudière | 28 | 1 |
| Rond point de la glacière | 1 | 1 |
| Rond point de Tamatave | 13 | |
| Rond point des danseuses | 1 | 1 |
| Rond point des villebrequins | 20 | |
| Rond point rose des vents | 77 | |
| Rue "William Black" | 1 | 1 |
| Rue du 8 mars | 88 | |
| Square Jean XXIII | 243 | |
| Square Pierre Sépard | 33 | |
| Square St Yves, Quatrefages | 53 | |
| Stade Lambrakis | 72 | |
| Verger communal des galets | 472 | |
| Verger communal Simon Pernic | 282 | |
| TOTAL | 4695 | 4 |

Par ailleurs, des arbres se sont distingués au niveau national par l'obtention du label « arbre remarquable de France », le banian du rond-point de la Glacière et les Epinards à l'entrée de la Rue Renaudière de Vaux. Il convient donc d'ajouter à cet inventaire les Epinards.

Fiche PV1

NERE (OU ARBRE A NOËL) - BIBLOBOSA PARKIA

Site : place des
cheminots

Nombre d'arbre : 1



Fiche PV2

BANIAN - FICUS BENGHALENSIS

Site : Rond-point des
danseuses

Nombre d'arbre : 1

Age estimatif : 35 ans



Fiche PV3

BAOBAB - ADANSONIA DIGITATA

Site : Quartier Say
Nombre d'arbre : 1



Fiche PV4

BANIAN - FICUS BENGHALENSIS

Site : Rond-point de la
Glacière
Nombre d'arbre : 3
Age estimatif : 45 ans



Fiche PV5

EPINARD – PROSOPIS JULIFLORA
EPINARD – PROSOPIS JULIFLORA

Site : Angle de
l'avenue de la
Commune de Paris et
rue Renaudière de
Vaux

Nombre d'arbres : 2



Fiche PV6

2- Le recensement des éléments de paysage remarquables

Les éléments de paysage identifiés (maintien en état des continuités écologiques - réservoir de biodiversité) aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver.

Dans le cadre de l'intégration de la t

Fiche PV6

de savanes, identifiés en tant qu'éléments de paysage remarquables, a été réalisée sur le territoire communal.

Cette expertise a mis en avant la présence d'un paysage remarquable avec des espèces à préserver.

Tout devra être mis en œuvre afin de préserver le paysage et les espèces remarquables qui ont été identifiés.

Les espaces paysagers identifiés au plan des périmètres particuliers (Patrimoine) doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la double condition :

- De ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace ;
- Que l'emprise au sol du projet de construction cumulée avec celle des autres constructions existantes au sein de l'espace identifié, n'excède pas 5% de la surface totale de l'espace.

RESERVOIR DE BIODIVERSITE AVERE
SAVANES HETEROPOGON

Site : *Secteur*
Mascareignes



Fiche PEPR1

1) RIVIÈRE DES GALETS

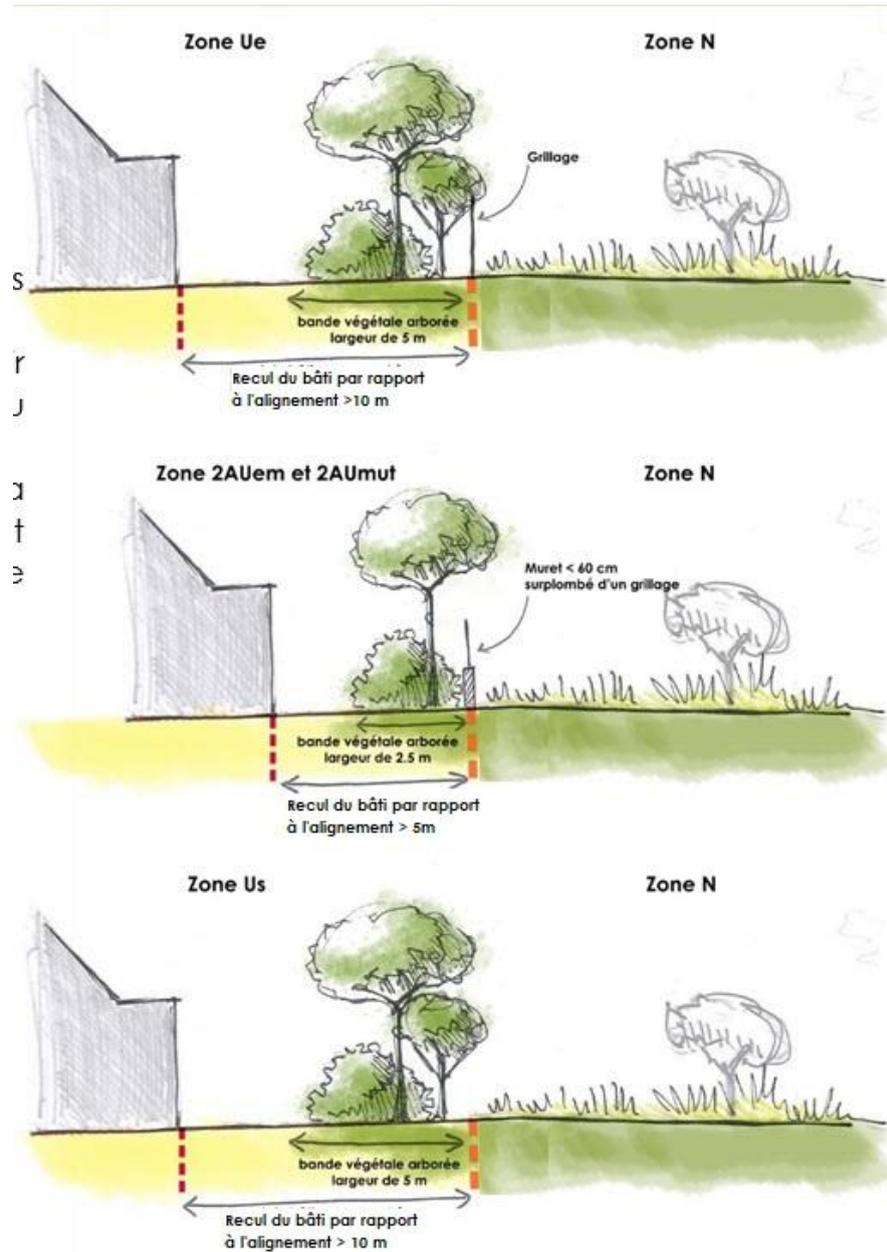


B. Éléments de diagnostic

- Limite urbaine, ouverte sur les berges de la Rivière des Galets.
- Paysage proche : savane, voir friche à certains endroits, peu ombragé.
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession l'ouverture du cirque de Mafate.
- Cheminement assez fréquenté.

C. Objectifs

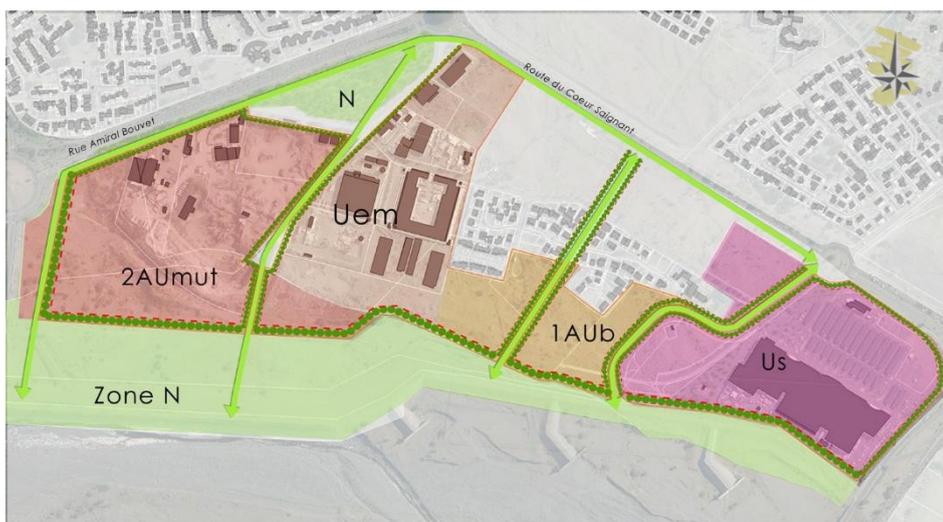
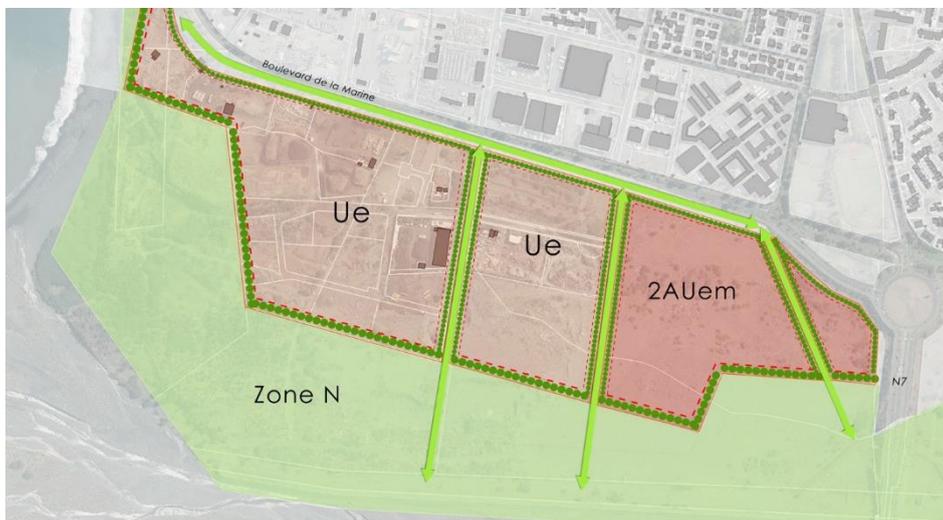
- Maintenir les vues existantes sur le grand paysage depuis la ville,
- Conforter les circulations piétonnes vers les berges,
- Masquer les vues au sein de la parcelle pour toutes activités industrielles et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).



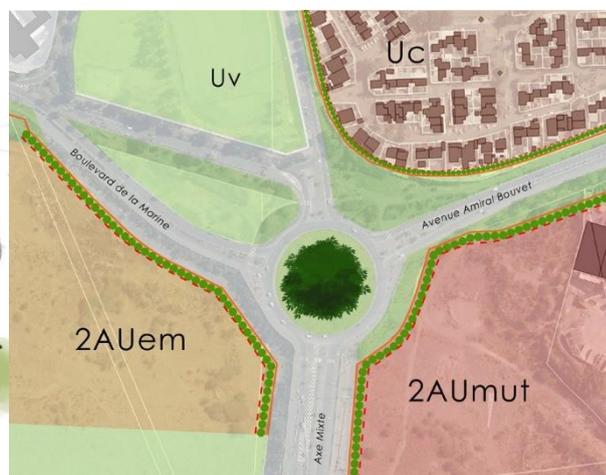
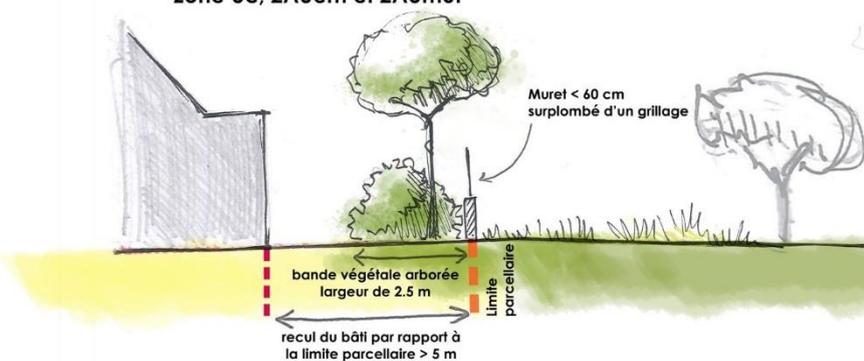
a) Type de clôture préconisé

Clôture du côté de la Rivière des Galets ou côté littoral

- Hauteur maximale : 2 m
- Matériaux :
- Clôture transparente : grillage métallique rigide de couleur noire ou verte. Ces grilles doivent respecter une transparence hydraulique, aéraulique et visuelle.
- La clôture doit être doublée d'une haie d'arbres et d'arbustes (à l'extérieur de la clôture dans l'idéal, cf. schéma de principe 3)



Zone Uc, 2AUem et 2AUmut



2) LITTORAL NORD

Objectifs

- Participer à la mise en valeur de l'espace littoral en offrant un front végétalisé et en limitant les nuisances sonores, olfactives et visuelles,
- Masquer les vues au sein de la parcelle pour toutes activités industrielles et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).

A. Éléments de diagnostic

- A la fois limite urbaine et frange littorale,
- Paysage proche : plage de galets, dunes érodées ici-et-là, l'arrière plage aménagée, la voie portuaire et la zone industrielle,
- Paysage lointain : l'ouverture sur la mer, le large panorama littoral jusqu'au Cap Bernard
- Cheminement très fréquenté.

B.

a) Type de clôture préconisé

Parcelle destinée aux activités industrielles ou commerciales :

Clôture du côté de la Rivière des Galets ou côté littoral

- Hauteur maximale : 2 m
- Matériaux :
- Clôture transparente : grillage métallique rigide de couleur noire ou verte. Ces grilles doivent respecter une transparence hydraulique, aéraulique et visuelle.
- La clôture doit être doublée d'une haie d'arbres et d'arbustes (à l'extérieur de la clôture dans l'idéal, cf. schéma de principe 3)



3) PARC BOISÉ ET PARC CENTRAL MASCAREIGNES



A. Éléments de diagnostic

- Espace vert au cœur de la ville, espace de respiration au sein d'une densité urbaine très importante,
- Éléments paysagers à protéger au sein du parc central (secteur Mascareignes) en continuité du Parc Boisé, présence d'une espèce menacée (*Zornia Gibbosa* Span.), réservoir de biodiversité
- Patrimoine culturel de la ville qui illustre l'urbanisme vert des années 70, volonté de transformer, de végétaliser le territoire pour améliorer sensiblement le cadre de vie des portoïis,
- Image négative associée au Parc,
- Paysage proche : une partie très aménagée, avec un bassin et sa cascade, de grandes allées bordées de palmiers, des plateaux enherbés et arborés ; l'autre partie qui s'apparente à un paysage de savane voire de friche,
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession ;

B. Objectifs

- Participer à l'amélioration de l'image du Parc en soignant ses abords, notamment le zone de contact avec les parcelles privées,
- Ouvrir le Parc en mettant en rendant visibles les transparences piétonnes et douces vers le Parc,
- Masquer les vues au sein de la parcelle en végétalisant les limites,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).

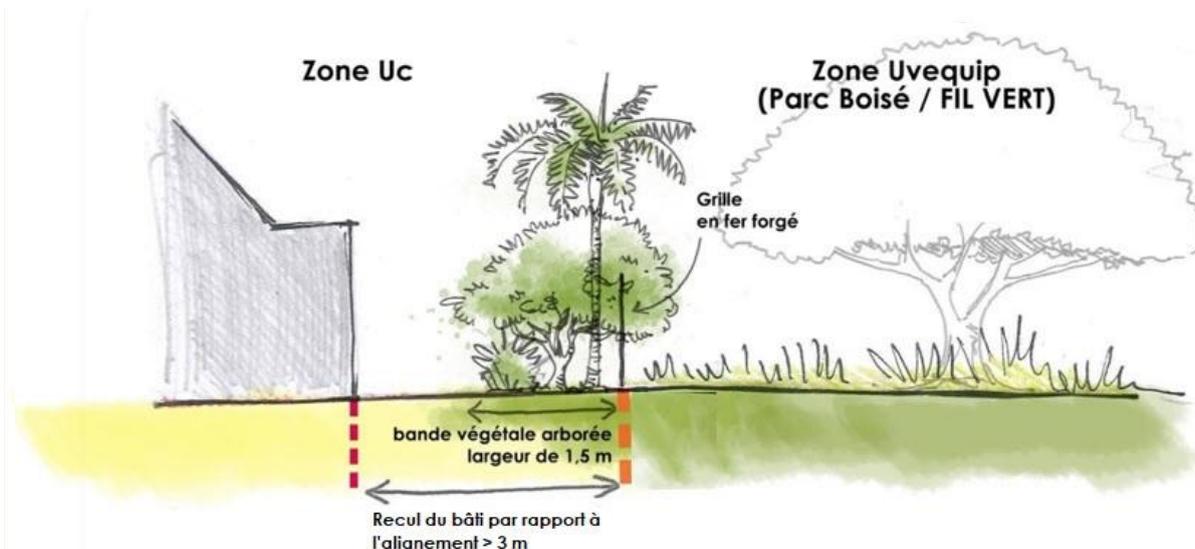
a) Type de clôture préconisé

En limite du parc boisé

Clôture transparente : grille en fer forgé identique à ce qui aura été défini pour l'ensemble du Parc Boisé. Se référer au motif choisi par la commune.

En limite du parc central (Mascareignes)

Clôture ajourée doublée d'une haie végétale.





Interface ville-agriculture

1) TRIANGLE AGRICOLE

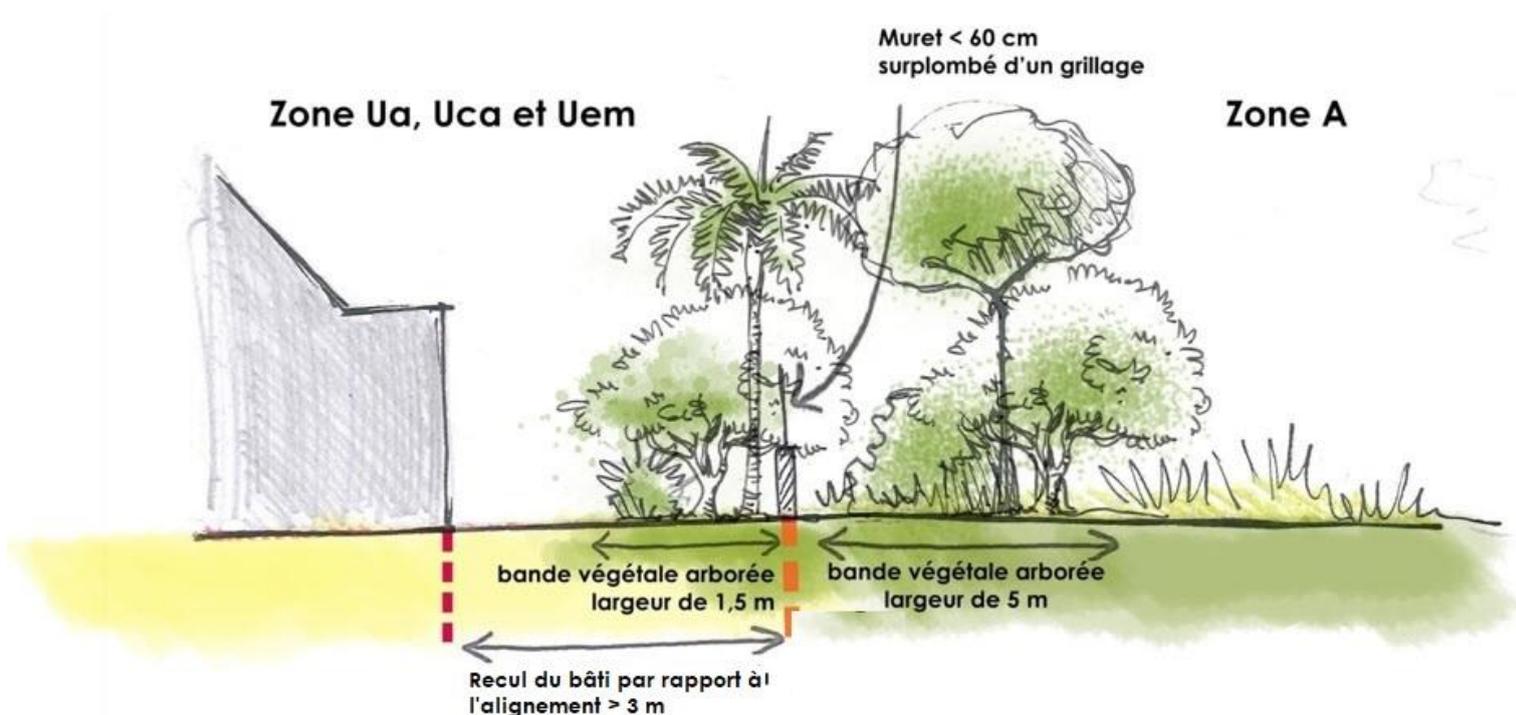


A. Éléments de diagnostic

- Seule zone agricole de la Commune,
- Proximité forte entre les habitations et les espaces cultivés,
- Au Nord de la zone A, le verger communal est valorisé au sein du parcours Fil vert.

B. Objectifs

- Mettre en place un écran végétal suffisamment dense et large afin d'empêcher le transport par le vent des produits phytosanitaires vers les habitations proches.



Interface espace bâti

1) CONNEXION PORT OUEST / LITTORAL NORD

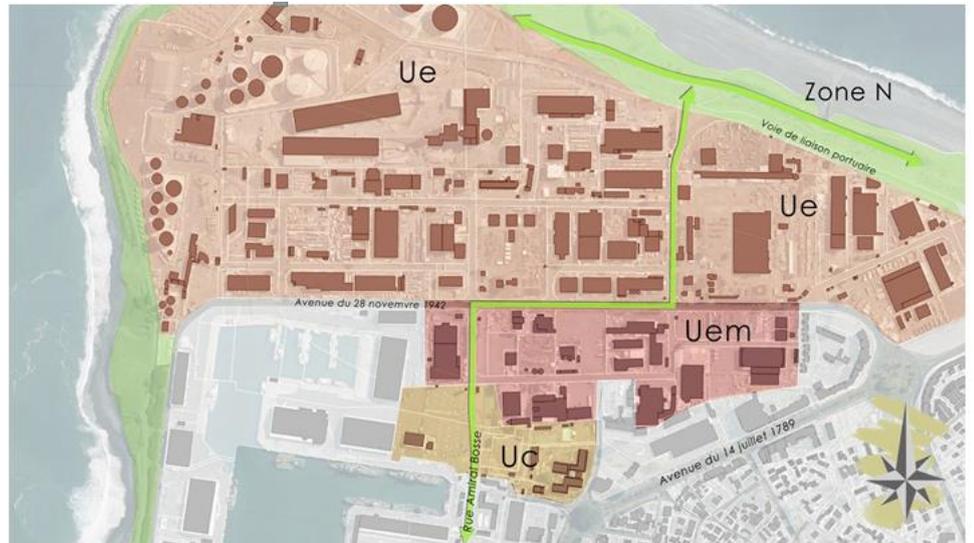


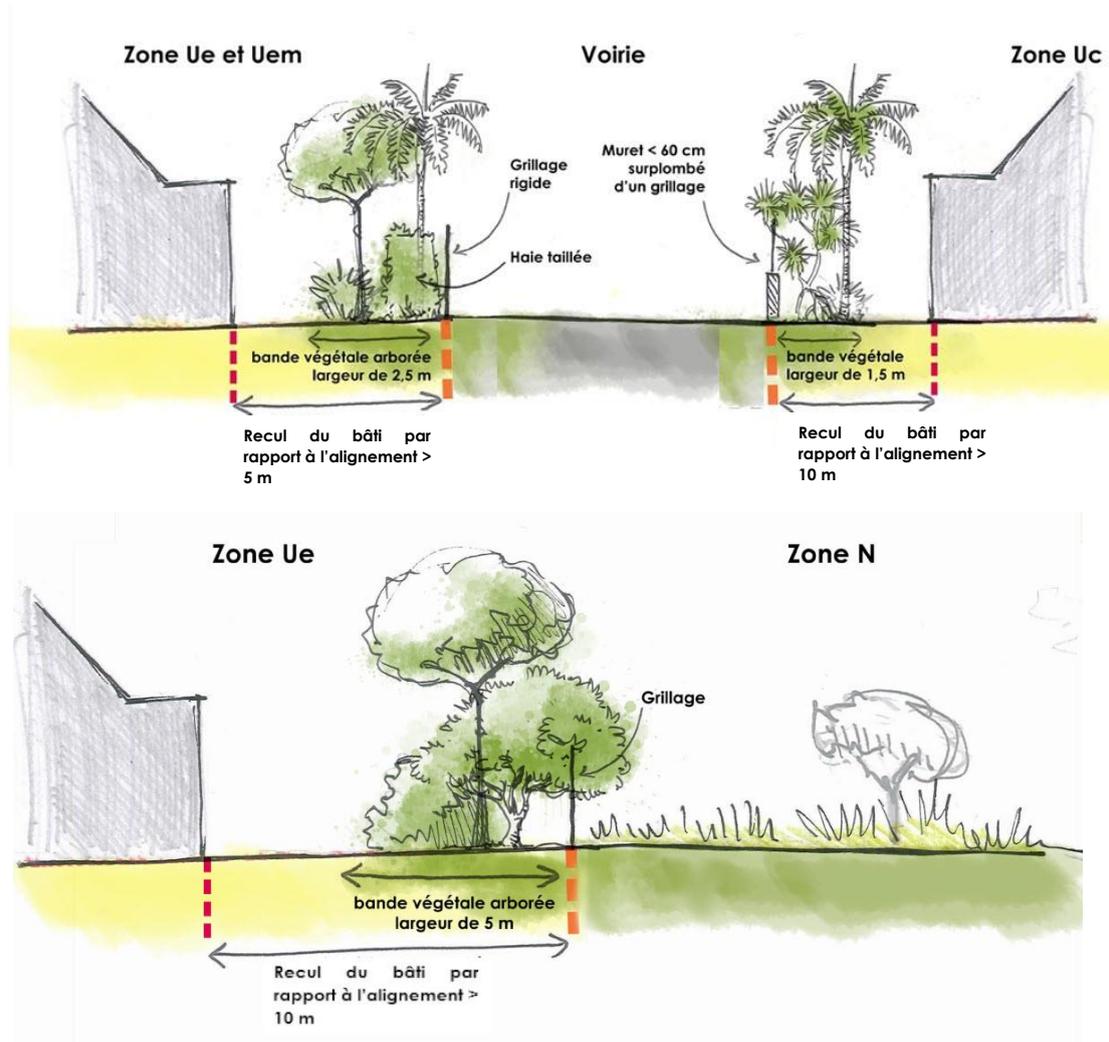
A. Éléments de diagnostic

- Large passage circulant au sein de la zone industrielle,
- Connexion essentielle pour le sentier littoral, pour relier le littoral Ouest et le littoral Nord,
 - Paysage proche : voirie en cœur de zone industrielle, très peu végétalisée, très peu qualitative, ce n'est pas une voie qui invite aux modes de circulation douce,
 - Paysage lointain : pas d'ouverture sur le grand paysage du fait des fronts bâtis,
 - Voie assez fréquentée par les industriels mais peu empruntée par les piétons.

B. Objectifs

- Rendre confortable les circulations piétonnes entre le littoral Ouest et le littoral Nord en ombrageant la voirie,
- Masquer les vues au sein de la parcelle pour toutes activités industrielles et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Participer à la mise en valeur de l'espace littoral
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).



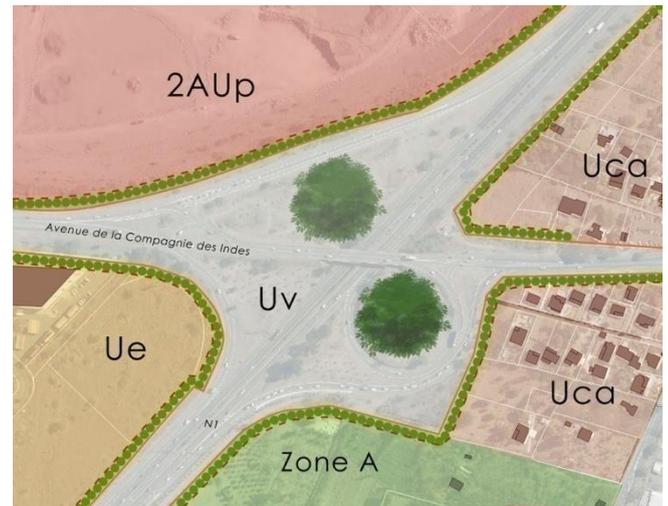


2) BOULEVARD DE LA COMPAGNIE DES INDES



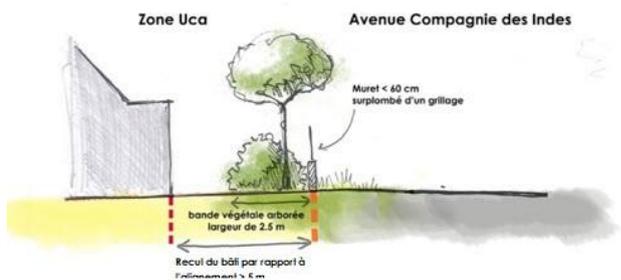
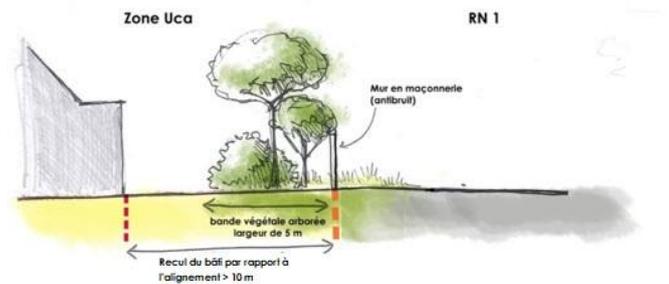
A. Éléments de diagnostic

- Entrée de ville du rond-point de la ZAC 2000
- Boulevard circulant au sein de la zone industrielle, entre l'arrière zone du Grand Port et la ZAC 2000, bordée de part et d'autre par une large bande enherbée,
- Connexion essentielle pour le sentier littoral, pour relier la ville du Port avec la Ravine à Marquet,
- Connexion essentielle pour relier le verger de la Rivière des Galets avec le reste de la ville,
- Circulation douce peu appropriée du fait de l'aménagement de la voirie,
- Paysage proche : large bande végétale arborée du côté de la ZAC 2000 ; une végétation de friche de l'autre côté de la voirie (sauf au niveau de l'entreprise de Danone) ; des vues plongeantes sur l'arrière port masquées par du grillage et la friche,
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession ; l'ouverture du cirque de Mafate,
- Voie très fréquentée par les automobilistes et poids lourds mais peu empruntée par les piétons et cyclistes.



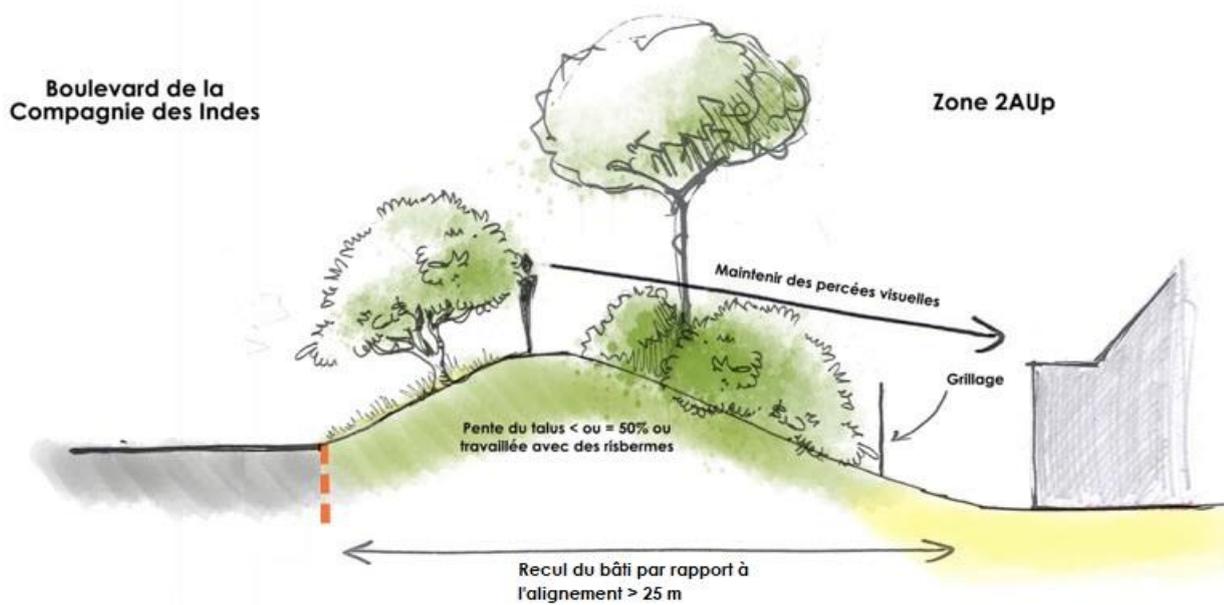
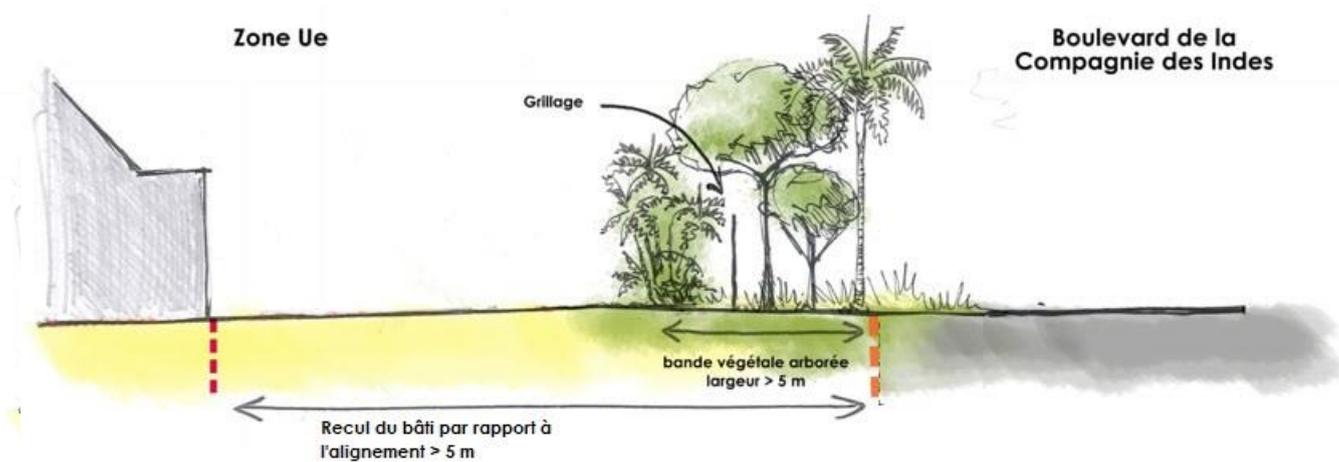
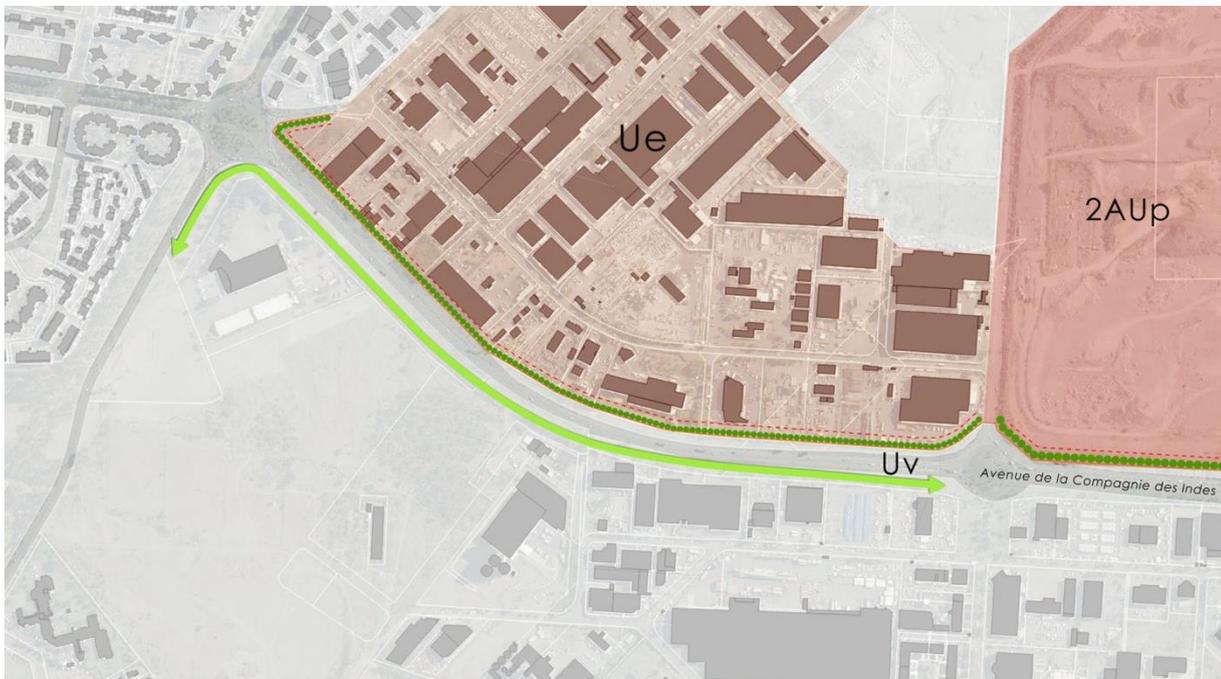
Rond-point ZAC 2000

Traitement de principe pour l'entrée de ville - Rond-point ZAC 2000



B. Objectifs

- Participer à rendre confortable les circulations douces le long du boulevard en végétalisant et en ombrageant la voirie,
- Masquer les vues au sein de la parcelle pour toutes activités industrielles et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Maintenir et mettre en valeur les points de vue depuis l'espace public sur la zone arrière portuaire,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).



3) BOULEVARD DES MASCAREIGNES

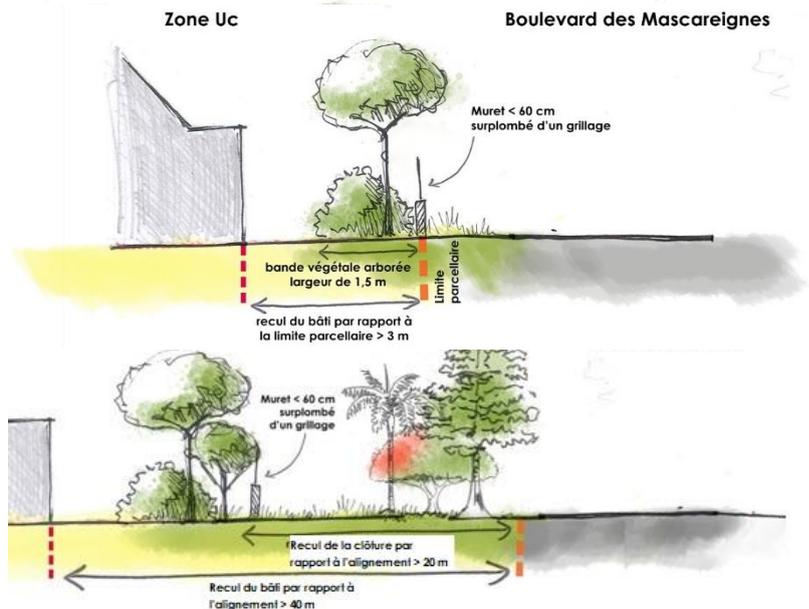
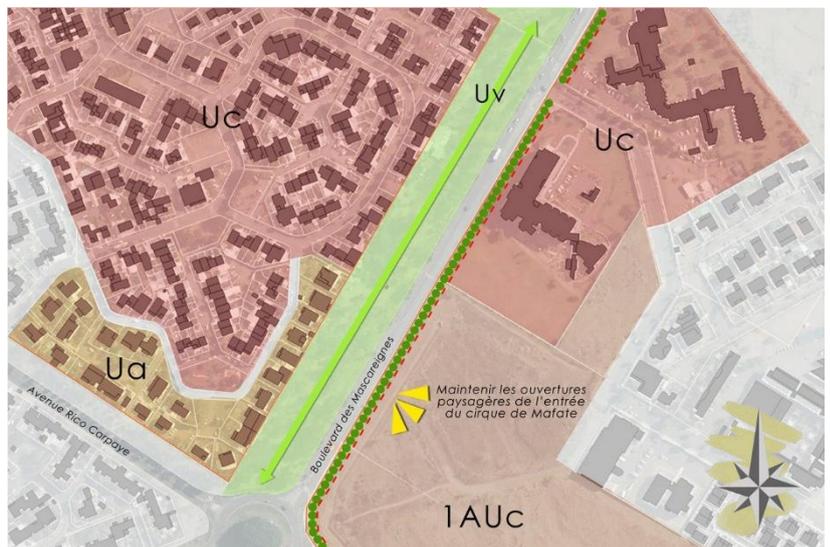
A. Éléments de diagnostic

- Boulevard traversant la « coulée verte » entre le Parc boisé et la future ZAC Mascareignes,
- Du côté du Parc boisé, le boulevard est bordé d'une large bande arborée, où circule une piste cyclable confortable,
- Paysage proche : un espace arboré, la voirie et un espace en friche de l'autre côté,
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession ; l'ouverture du cirque de Mafate,
- Voie très fréquentée par les automobilistes, et piste très empruntée par les piétons et cyclistes.



B. Objectifs

- Participer à conforter la végétation arborée et de rendre confortable les abords du boulevard,
- Masquer les vues au sein de la parcelle et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue depuis l'espace public sur le grand paysage (ouverture du cirque de Mafate),
- Rester homogène avec les aménagements privés en limite de voirie + photos
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).
- Rester homogène avec les aménagements privés en limite de voirie + photos
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).



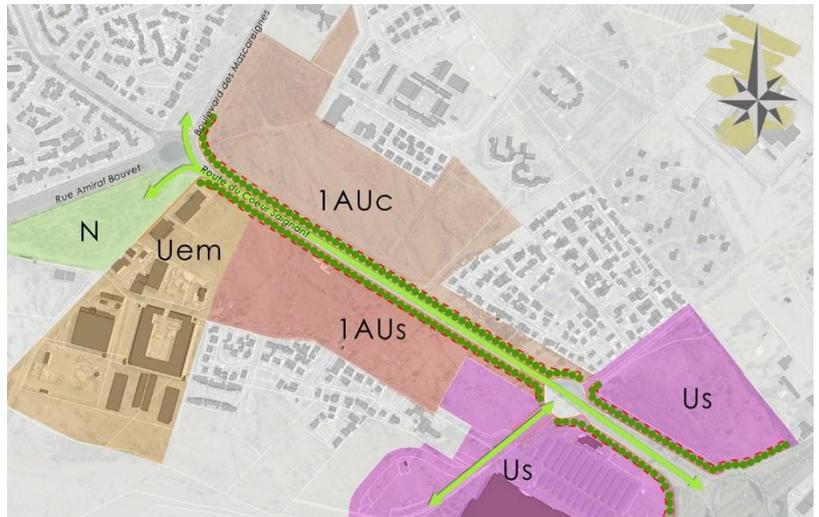
4) ROUTE DU COEUR SAIGNANT

A. Éléments de diagnostic

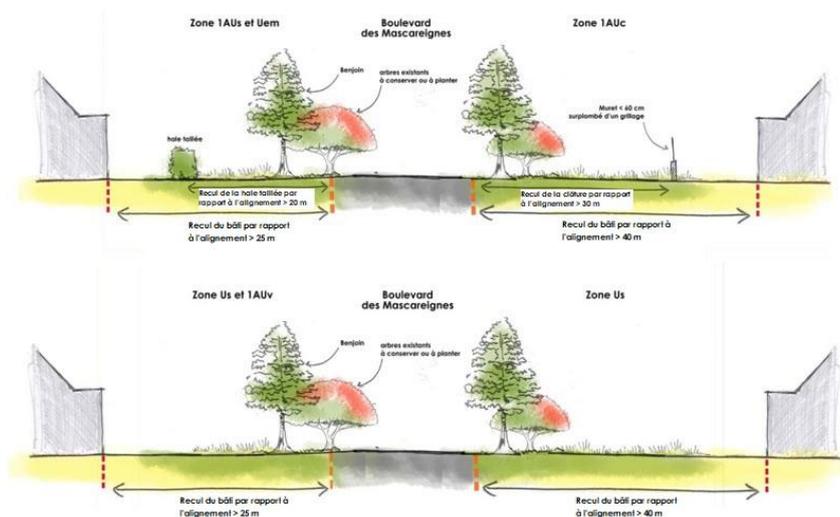
- Un des axes d'entrée de la ville du Port,
- Connexion essentielle pour relier le quartier de la Rivière des Galets avec le reste de la ville,
- Circulation douce peu appropriée du fait de l'aménagement de la voirie,
- Paysage proche : paysage de savane, espace ouvert de part et d'autre de la voirie, de gros galets délimitent de manière sobre et naturelle l'espace.
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession ; l'ouverture du cirque de Mafate,
- Voie très fréquentée par les automobilistes et assez empruntée par les piétons et cyclistes.

B. Objectifs

- Mettre en valeur l'entrée de ville
- Participer à rendre confortable les circulations douces le long de la voirie en ombrageant la voirie,
- Masquer les vues au sein de la parcelle et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Maintenir une atmosphère de savane et d'espace ouvert,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée).



C. Entrée de ville, Sacré Cœur



5) ENTRÉE DE VILLE, PORT EST

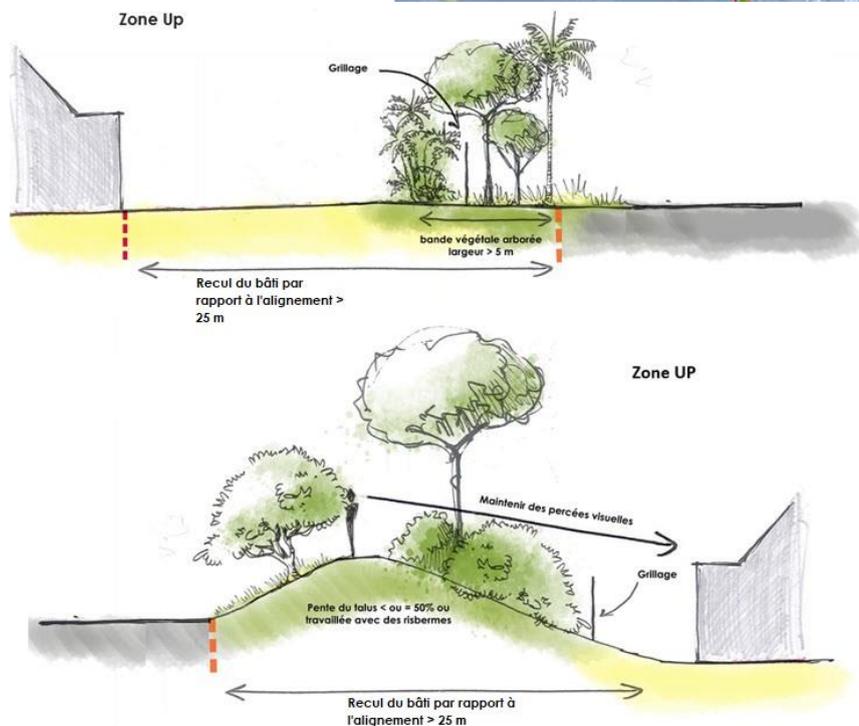
A. Éléments de diagnostic

- Un des axes d'entrée de la ville du Port,
- Connexion essentielle pour relier le Port Est avec le reste de la ville et le territoire de La Possession,
- Circulation douce peu appropriée du fait de l'aménagement de la voirie,
- Paysage proche : paysage de savane, espace boisé
- Paysage lointain : les flancs de la plaine alluviale entre Saint Paul et la Possession ; l'ouverture du cirque de Mafate,
- Voie très fréquentée par les automobilistes et peu empruntée par les piétons et cyclistes.



B. Objectifs

- Mettre en valeur l'entrée de ville avec des banians et/ou des œuvres d'art,
- Participer à rendre confortable les circulations douces le long de la voirie par des aménagements paysagers,
- Masquer les vues au sein de la parcelle et sur les stationnements en végétalisant les limites,
- Maintenir une atmosphère de savane et d'espace ouvert,
- Utiliser des essences adéquates au site (voir palette préconisée),



Annexes

A. PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE

• Arbres

Endémiques et indigènes

Foetidia mauritiana – Bois puant Hibiscus boryanus – Foulsapate marron Polyscias cutispongia – Bois d'éponge Ruizia cordata – Bois de senteur blanc Thespesia populnea – Porcher Polyscias cutispongia – Bois d'éponge Terminalia bentzoë – Benjoin
Phyllanthus casticum - Bois de demoiselle Olea lancea – Bois d'olives blanc
Olea europaea – Bois d'olive noir
Heliotropium foertherianum – Veloutier

Exotiques

Arthocarpus heterophyllus – Arbre à pain
Moringa oleifera – Bâton mourougue Delonix regia – Flamboyant
Tamarindus indica – Tamarinier Terminalia cattapa – Badamier Pongamia pinnata – Pongame Ziziphus mauritania – Jujube
Azadirachta indica – Neem Baringtonia – Bonnet d'évêque Bauhinia variegata – Arbre à papillon Cananga odorata – Ylang
Crescentia cujete – Calebassier
Hibiscus tiliaceus - Hibiscus de bord de mer
Mimusops coriacea - Pomme jacquot Inga laurina - Arbre à miel
Plumeria alba – Frangipanier à fleurs blanches Plumeria rubra – Frangipanier à fleurs rouges

• Palmiers

Endémiques et indigènes

Latania lontaroides – Latanier

Exotiques

Dypsis lutescens – Palmier multipliant
Livistona sinensis – Faux latanier
Washingtonia robusta
Bismarckia nobilis - Palmier de Bismarck

• Arbrisseaux et arbuste

Endémiques et indigènes

Croton mauritiana – Ti bois de senteur Clerodendrum heterophyllum – Bois de chenille Pittosporum senacia – Bois de joli coeur Agarista salicifolia – Bois de rempart
Dodonaea viscosa – Bois d'arnette
Dombeya acutangula - Mahot tantan Fernelia buxifolia – Bois de buis

Indigofera amoxylum – Bois de sable
Pandanus utilis – Vacoa

Phyllanthus casticum – Bois de demoiselle
Hibiscus columnaris - Mahot rempart
Doratoxylon apetalum - Bois de gaulette
Pouzolzia laevigata - Bois de tension Psidia dentata - Bois collant

Exotiques

Brunfelsia hopeana – Fransceia Codiaeum variegatum – Croton Malvasviscus penduliflorus – Hibiscuspiment
Pseuderanthemum carruthersii - Pseudéranthème Acalypha wilkesiana purpurea - Foulard rouge Plumbago bleu - Dentelaire du Cap
Russelia equisetiformis - Gouttes de sang

• Plantes à massifs

Endémiques et indigènes

Nephrolepis bisserata – Fougère rivière Phymatosorus scolopendria – Fougère patte lézard Psiadia retusa – Saliette

Exotiques

Penthas lanceolata – Penthas Rhoeo discolor – Sonde Rosmarinus officinalis - Romarin Vetiveria zizanioides – Vétiver Ixora chinensis
Catharanthus roseus - Pervenche de Madagascar Turnera angustifolia

• Plantes succulentes

Endémiques et indigènes

Lomatophyllum macrum - Mazambron marron

Exotiques

Aloe vera – Aloès
Sansevieria trifasciata - Langue de belle mère Agave attenuata - Agave sans épines

B. PALETTES VÉGÉTALES SPÉCIFIQUES

a. Littoral Nord

- Arbres

Endémiques et indigènes Calophyllum
inophyllum - Takamaka Thespesia
populnea - Porcher

Exotiques

Ficus microcarpa - Arbre de l'Intendance
Terminalia cattapa – Badamier Pongamia pinnata
– Pongame

Hibiscus tiliaceus - Hibiscus de bord de mer
Mimusops coriacea - Pomme jacquot

- Palmiers

Endémiques et indigènes

Latania lontaroides – Latanier

- Arbrisseaux et arbustes

Endémiques et indigènes

Gastonia cutispongia – Bois d'éponge
Heliotropium foertherianum – Veloutier
Indigofera amoxylum – Bois de sable
Pandanus utilis – Vacoa

Pemphis acidula - Bois de matelot

Exotiques

Plumeria alba – Frangipanier à fleurs blanches Plumeria
rubra – Frangipanier à fleurs rouges

- Plantes rampantes

Endémiques et indigènes

Ipomea pes-caprae - Patate à Durand

b. Boulevard du Cœur Saignant

- Arbres en alignement

Endémiques et indigènes

Terminalia bentzoë - Benjoin

Exotiques

Delonix regia – Flamboyant
Mangifera indica - Manguier



C. ESPÈCES VÉGÉTALES PROSCRITES

Se reporter à la liste des plantes les plus envahissantes de la Réunion en milieux naturels, semi-naturels ou anthropisés : du Conservatoire Botanique National de Mascarin (Lien : daupi.cbnm.org/index.php/fr)

Rhus longipes - Faux poivrier blanc
Schinus terebinthifolia - Faux poivrier
Pistia stratiotes - Laitue d'eau
Hedera helix - Lierre
Furcraea foetida - Choca vert
Ageratina riparia - Yapana marron
Tecoma stans -
Técoma
Lonicera japonica - Chèvrefeuille
Casuarina equisetifolia - Filao pays
Cyathea cooperi - Fanjan australien
Cyperus involucratus
Acacia mearnsii - Acacia, mimosa
Dichrostachys cinerea - Kéké, Mimosa clochette
Leucaena leucocephala - Cassi
Prosopis juliflora - Zépinard
Ulex europaeus - Ajonc
Litsea glutinosa - Avocat marron
Hiptage benghalensis - Liane papillon
Clidemia hirta - Tabac-bœuf
Tibouchina urvilleana - Doudoul, griffe du diable
Ardisia crenata - Bois de Noël
Psidium cattleianum - Goyavier
Syzygium jambos - Jamrosat
Fraxinus floribunda - Frêne de l'Himalaya
Eichhornia crassipes - Jacinthe d'eau
Rubus alceifolius - Raisin marron
Cestrum elegans - Jasmin pourpre
Solanum mauritianum - Bringellier marron
Ravenala madagascariensis - Arbre du voyageur
Lantana camara - Galabert
Colocasia esculenta - Songe
Livistona chinensis - Latanier de Chine
Agave gp. Americanae - Choca bleu
Opuntia monacantha - Raquette bord de mer, Fi-
guier de Barbarie
Casuarina cunninghamiana - Filao de la Nouvelle
Hollande
Casuarina cunninghamiana Miq. subsp. cunnin-
ghaminana - Filao de la Nouvelle Hollande
Casuarina glauca - Filao multipliant
Calophyllum soulattri - Mangue à grappe
Merremia tuberosa - Rose de bois
Kalanchoe pinnata - Mangé-tortue, soudefaf
Acacia auriculiformis - Acacia
Acacia dealbata - Acacia Bernier
Albizia lebeck - Bois noir
Caesalpinia decapetala - Sappan
Centrosema virginianum - Pois savane
Falcataria moluccana - Albizia
Magnolia champaca - Champac
Syzygium cumini - Jamblon
Breynia retusa - Ti pomme
Pogonatherum paniceum - Ti bambou
Eriobotrya japonica - Bibasse
Murraya paniculata - Rameau, buis de Chine

Section III. Schéma directeur des clôtures



VILLE DU PORT
catalogue de clôtures
RECOMMANDATIONS ET CONSEILS
EN COHÉRENCE AVEC LE P.L.U.

ma. studio
28/01/04

Présentation du document

Introduction

La ville du Port a entrepris une rénovation en profondeur de son tissu urbain en centre ville, marqué par une organisation ancienne liée à l'histoire du port de commerce et à la rémanence de poches d'habitat insalubre.

A travers le Programme de Renouvellement Urbain, la ville a choisi de placer l'ensemble de ces actions dans le cadre d'une démarche globale de restructuration et de redynamisation de son centre ville et de sa façade maritime. Les espaces publics deviennent un enjeu majeur pour la ville et ses partenaires qui veulent donner une cohérence à l'ensemble tant en ce qui concerne l'image et les formes urbaines qu'en ce qui traite de l'identité réunionnaise. C'est ce qui a déjà été entrepris à travers le Schéma Directeur des Espaces Publics

Objectif du document.

L'objectif du rapport est de réaliser un catalogue de différents types de clôtures en cohérence avec le PLU, qui sera notamment conseillé aux propriétaires souhaitant intervenir sur leurs clôtures dans le cadre de l'IGAH.

Dans un souci de cohérence à l'échelle de la ville, ce travail s'appuie sur les préconisations du Schéma Directeur des Espaces Publics.

Les clôtures

Le catalogue de référence répertorie les clôtures existantes et propose trois grandes familles de clôtures et leurs accès associés.

1. Les clôtures pleines
2. Les clôtures ajourées
3. Les clôtures mixtes

Les différents types de clôtures sont référencés, décrits et détaillés en terme de principe formel, d'aspect et de finition.

Les accès

Le catalogue décline sous forme de principe les différents portillons et portes associés aux clôtures. Des restrictions d'implantation peuvent être données.

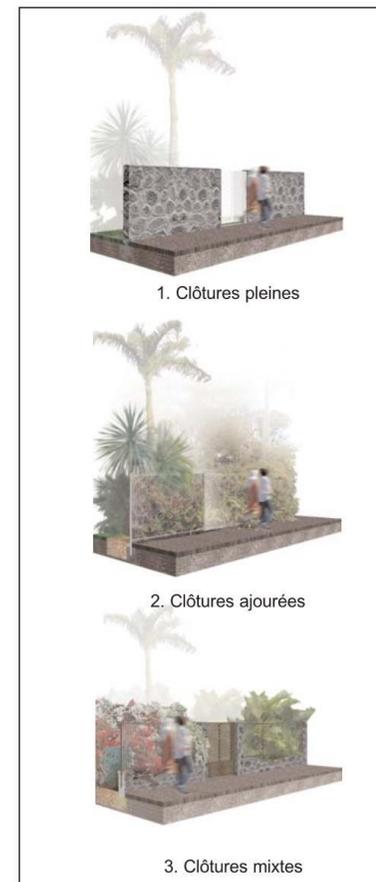
Déclinaisons chromatiques

Une palette chromatique est présentée à titre indicatif.

Exemples d'applications

Des exemples d'applications sont réalisés sur trois parcelles représentatives sous forme imagée "avant-après".

Introduction



| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. Les clôtures pleines | 03 |
| 2. Les clôtures ajourées | 16 |
| 3. Les clôtures mixtes | 25 |
| 4. Principes pour les accès..... | 32 |
| 5. Principes pour la couleur..... | 35 |
| 6. Exemples d'applications | 37 |

1 Les clôtures pleines

- 1.1. Maçonneries enduites**
- 1.2. En pierres appareillées**

1.1 Les Clôtures pleines maçonnées enduites

Références



1.1 Les Clôtures pleines maçonnées enduites

principes

Description:

Murette en agglomérés à bancher hourdés au mortier de ciment y compris ferrailage, bétonnage, semelle de fondation en béton armé.

Hauteurs proposées et alignements :

Hauteurs comprises entre 1,00m et 1,80m afin d'éviter l'effet de masse et de préserver la vue vers le jardin et sa végétation.

Il faudra, dans la mesure du possible, retrouver les alignements avec les clôtures existantes.

Finitions :

Alterner les finitions pour les clôtures contiguës.

- Enduit 2 couches chaux/ciment blanc ou sable gris taloché.

- Couronnement en arrondi, ajouré ou avec couvertine et pieds droits en basalte ou béton avec finitions différentes.

Accès :

Privilégier les accès les plus transparents possibles afin de préserver la vision vers le jardin et sa végétation et afin d'éviter l'effet de masse du mur :

- Portes et portails en métal ouvragé avec motif végétal ou géométrique. Finition peinture.

- Portes et portails en bois avec motif végétal ou géométriques. Finition peinture.

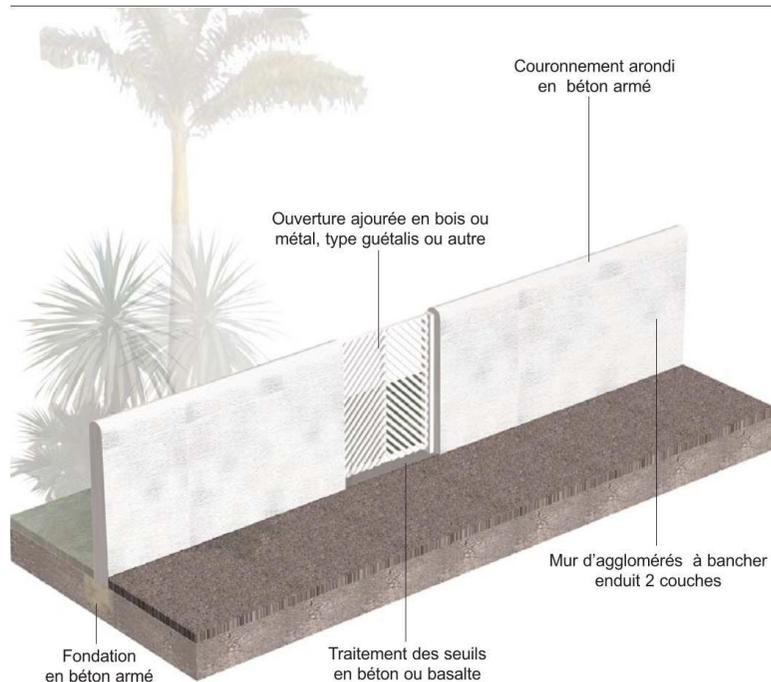
Restriction d'implantation :

Dans les rues de faible largeur (voies résidentielles), les clôtures maçonnées pleines devront être justifiées par une impossibilité d'ouverture sur la parcelle ou pour des raisons particulières.



1.1 Les Clôtures pleines maçonnées enduites

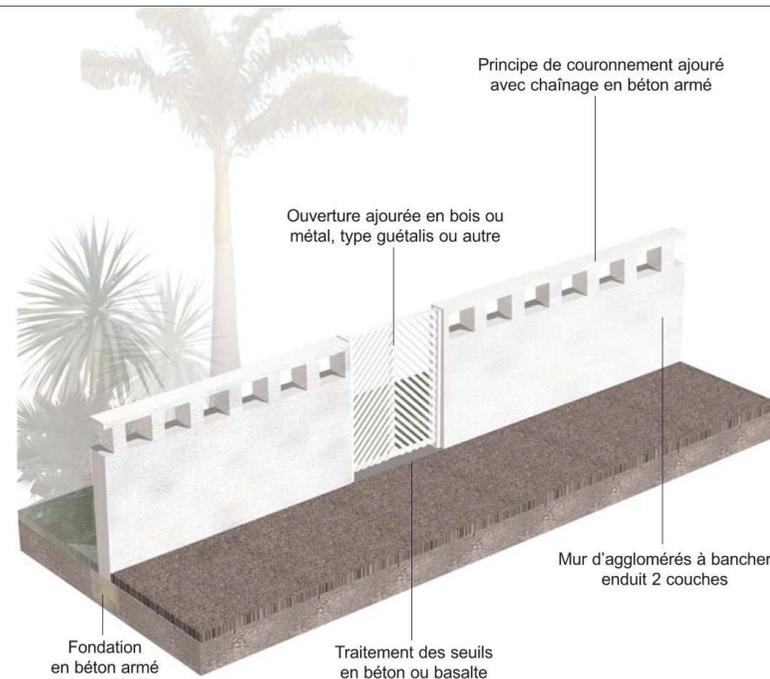
variantes



Variante 1 : Type arrondie

Description :
Murette en agglomérés creux de ciment hourdés au mortier de ciment y compris ferrailage, bétonnage, semelle de fondation. Finition de couronnement arrondie en béton. Enduit deux couches comprenant une couche d'accrochage et une couche de dressage.

Prix indicatif :
Mur : 160 Euros/ml



Variante 2 : Type ajourée

Description :
Murette en agglomérés creux de ciment hourdés au mortier de ciment y compris ferrailage, bétonnage, semelle de fondation. Finition de couronnement ajourée avec chaînage en béton armé. Enduit deux couches comprenant une couche d'accrochage et une couche de dressage.

Prix indicatif :
Plus value : 50 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

1.1 Les Clôtures pleines maçonnées enduites

variantes



Variante 3 : Couvertine et pieds droits.

Description :

Murette en agglomérés creux de ciment hourdés au mortier de ciment y compris ferrailage, bétonnage, semelle de fondation. Couronnement avec couvertine et pieds droits en pierre basalte ou autre finition admise. Enduit deux couches comprenant une couche d'accrochage et une couche de dressage

Prix indicatif :

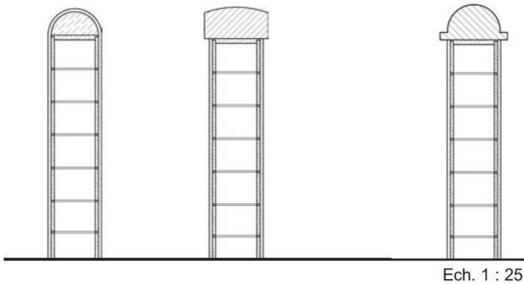
Plus value : 100 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

1.1 Les Clôtures pleines maçonnées enduites

Plans et détails

Variantes :



Ech. 1 : 25

Couronnement arrondi :
Couronnement arrondi en béton armé finement coffré

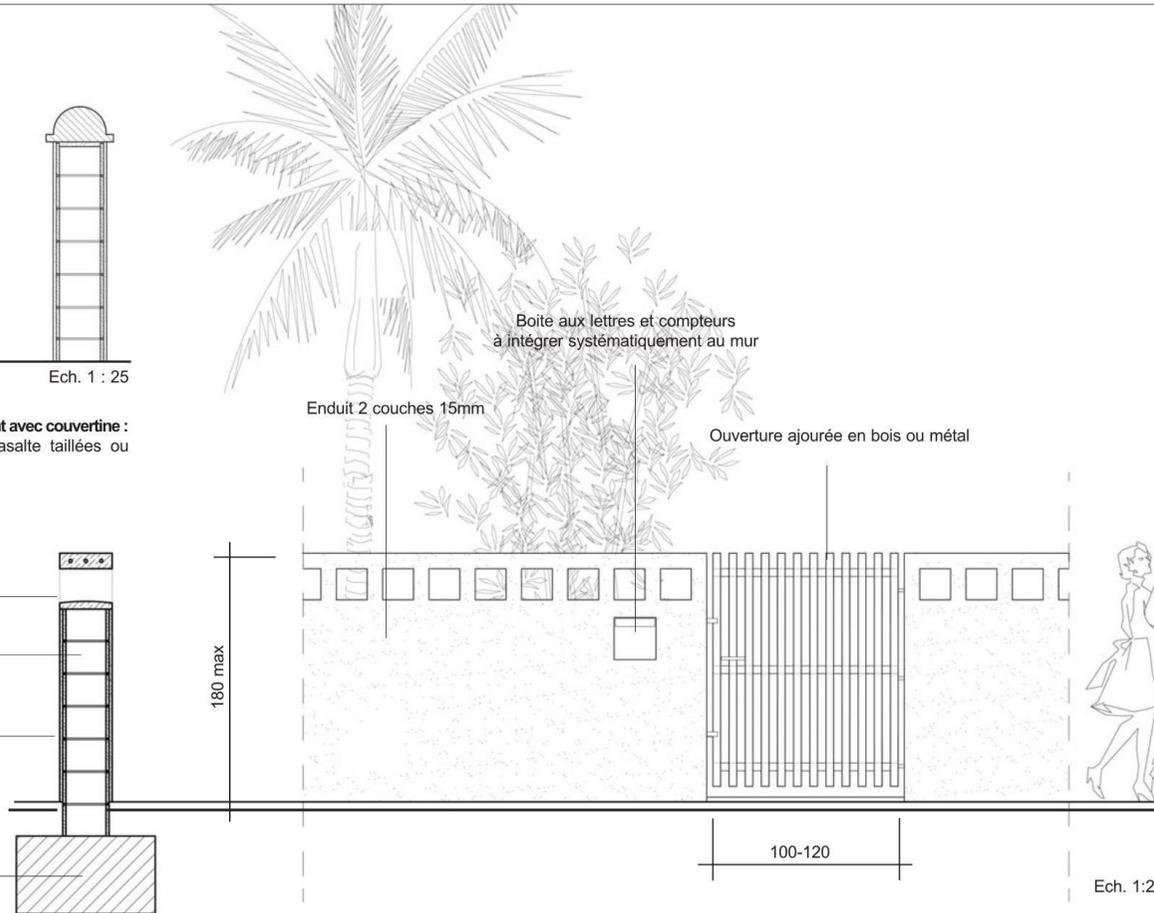
Couronnement avec couvertine :
Pierres de basalte taillées ou béton coffré.

Couronnement ajouré (principe) avec chaînage en béton armé.

Agglomérés creux de ciment hourdés au mortier de ciment y compris ferrailage et bétonnage.

Enduit deux couches comprenant 1 couche d'accrochage dosé et une couche de dressage

Semelle de fondation en béton armé.



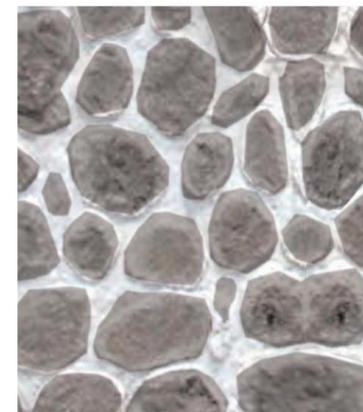
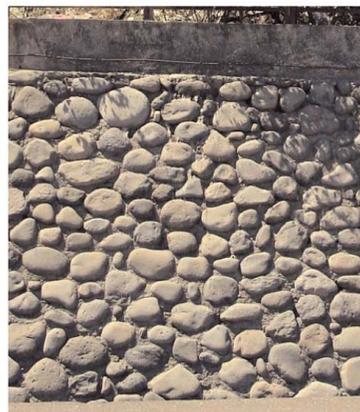
Ech. 1:25

VILLE DU PORT > catalogue de clôtures

08

1.2 Les Clôtures pleines en pierre basalte

références



1.2 Les Clôtures pleines en pierres appareillées

principes

Description :

Mur de moellons en pierres de basalte appareillées droit ou arrondi. Couvertine en pierre ou en béton admise.

Hauteurs proposées et alignements :

Hauteurs comprises environ entre 1,00m et 1,80m afin d'éviter l'effet de masse et de préserver la vue vers le jardin et sa végétation. Il faudra, dans la mesure du possible, retrouver les alignements avec les clôtures existantes.

Finitions :

Afin d'éviter une impression de monotonie, veiller à alterner les finitions pour les clôtures contiguës.

- Couronnement droit/arrondi/couvertine
- Pierres appareillées brutes.
- Peinture des joints en blanc.
- Peinture de pierres en blanc.
- Peinture des couvertines et des pieds droits

Accès :

Privilégier les accès transparents afin de préserver la vision vers le jardin et sa végétation et afin d'éviter l'effet de masse du mur :

- Portes et portails en métal ouvragé avec motif végétal ou géométrique. Finition peinture
- Portes et portails en bois avec motif végétal ou géométrique. Finition peinture

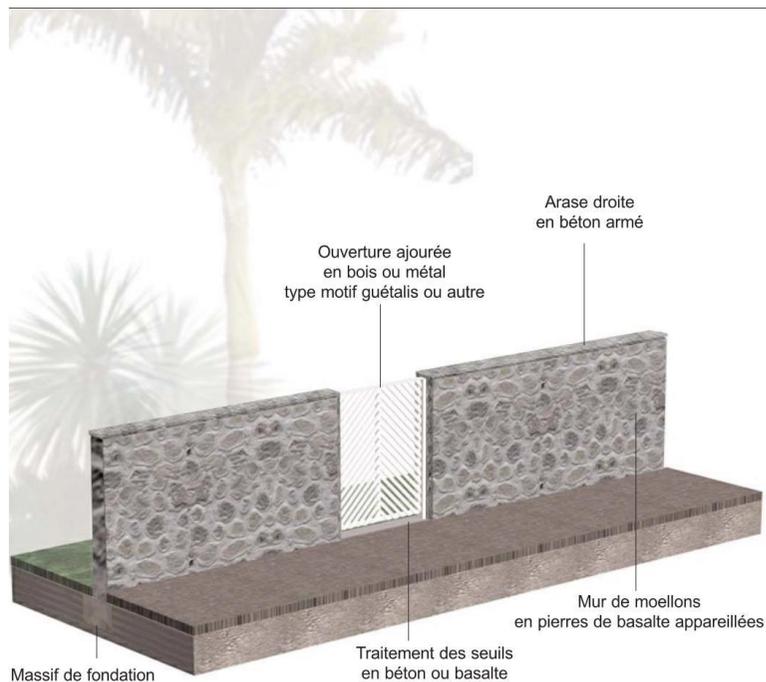
Restrictions d'implantation :

Dans les rues de faible largeur (voies résidentielles), les clôtures pleines devront être justifiées par une impossibilité d'ouverture sur la parcelle ou pour des raisons particulières.



1.2 Les Clôtures pleines en pierres appareillées

variantes



Variante 1 : Arase droite en béton

Description :

Murs de moellons en pierres de basalte appareillées avec joints au mortier de ciment.

Prix indicatif :

Mur : 300 Euros/ml

Arase en béton armé dosé



Variante 2 : Arase arrondie

Description :

Murs de moellons en pierres de basalte appareillées avec joints au mortier de ciment.

Prix indicatif :

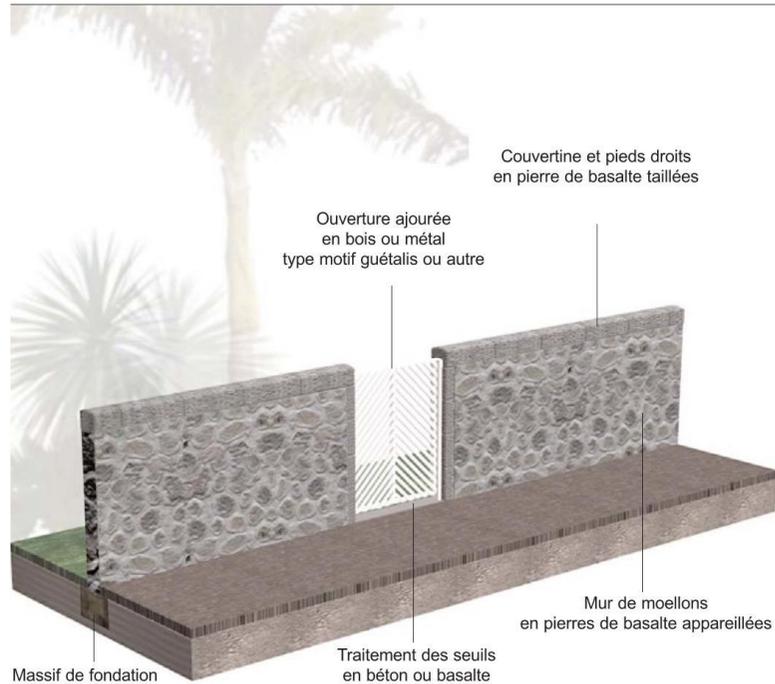
Façon arrondie : + 320 Euros/ml

Façon arrondie en pierres de basalte taillées et appareillées variante béton.

les prix sont donnés à titre indicatif

1.2 Les Clôtures pleines en pierres appareillées

variantes



Variante 3 : Couvertine et pieds droits

Description :

Murs de moellons en pierres de basalte appareillées avec joints au mortier de ciment.
Couvertine et pieds droits en pierre de basalte ou en béton imitant le basalte.

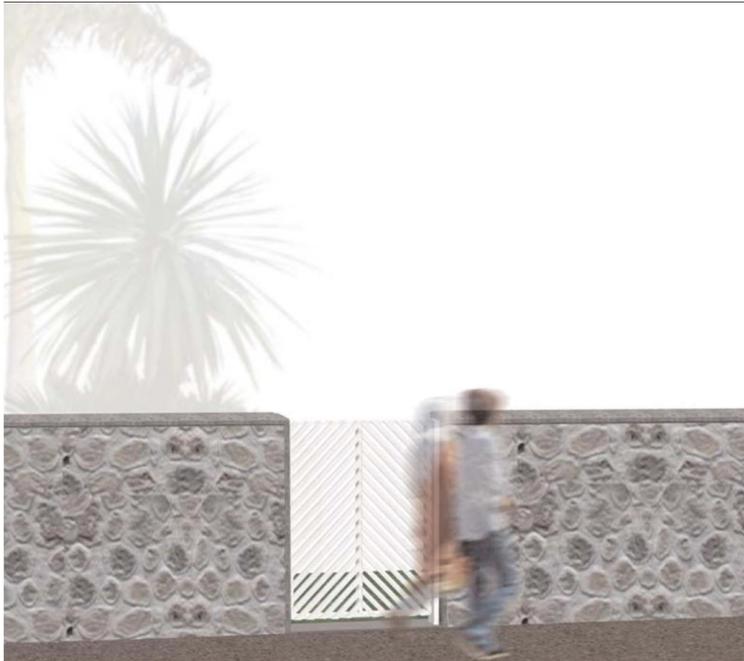
Prix indicatifs :

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| <i>Couvertine en pierre basalte :</i> | <i>+100 Euros/ml</i> |
| <i>Couvertine en béton :</i> | <i>+50 Euros/ml</i> |
| <i>Pieds droit en basalte :</i> | <i>+200 Euros/U</i> |
| <i>Pieds droits en béton :</i> | <i>+60 Euros/U</i> |

les prix sont donnés à titre indicatif

1.2 Les Clôtures pleines en pierres appareillées

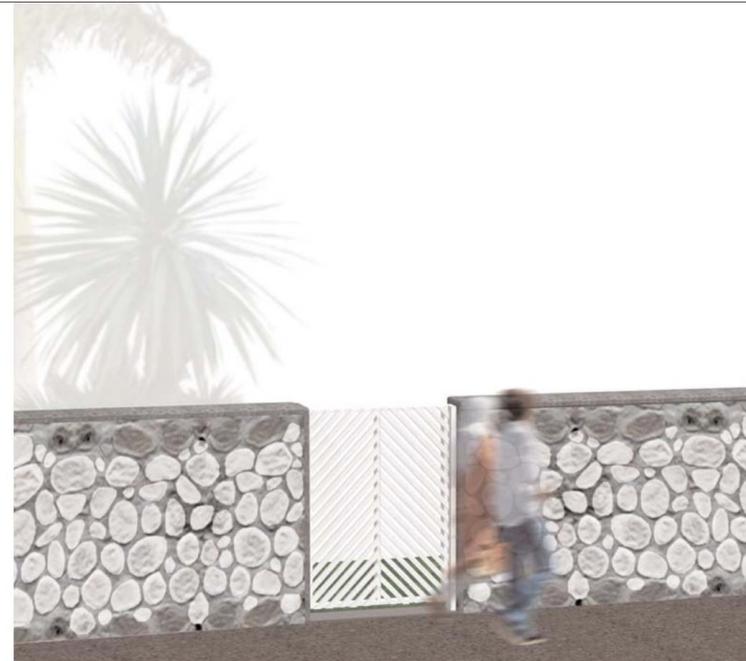
finitions



Finition 1 : Pierres aspect brut

Description :
Murs de moellons en pierres de basalte appareillées avec joints au mortier de ciment aspect naturel.

Prix indicatif : +0 Euros/ml



Finition 2 : Pierres peintes en blanc

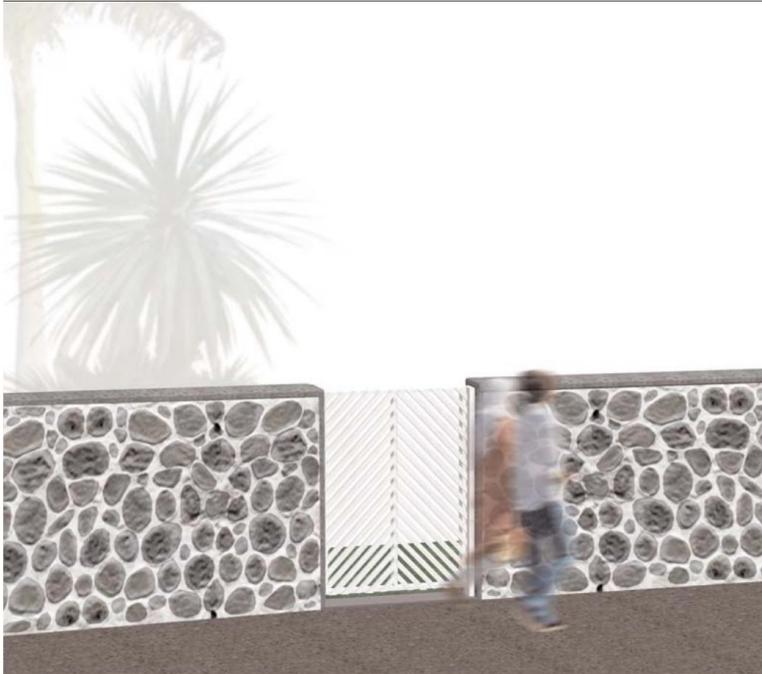
Description :
Murs de moellons en pierres de basalte appareillées peintes en blanc avec joints au mortier de ciment.

Prix indicatif : Plus value peinture : + 50 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

1.2 Les Clôtures maçonnées en pierres appareillées

finitions



Finition 3 : Joints peints en blanc

Description :

Murs de moellons en pierres de basalte appareillées.
Joints au mortier de ciment peints en blanc.

Prix indicatif :

Plus value peinture : +50 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

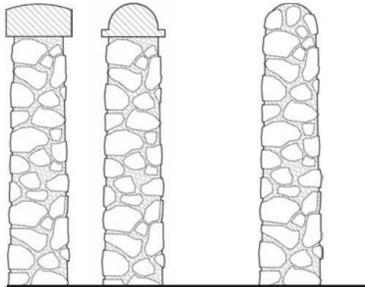
VILLE DU PORT > catalogue de clôtures

14

1.2 Les Clôtures pleines en pierres appareillées

Plans et détails

Variantes de couronnement :



Ech. 1 : 10

Couvertine :

Pierres de basalte
taillées et appareillées,
variante béton coffré.

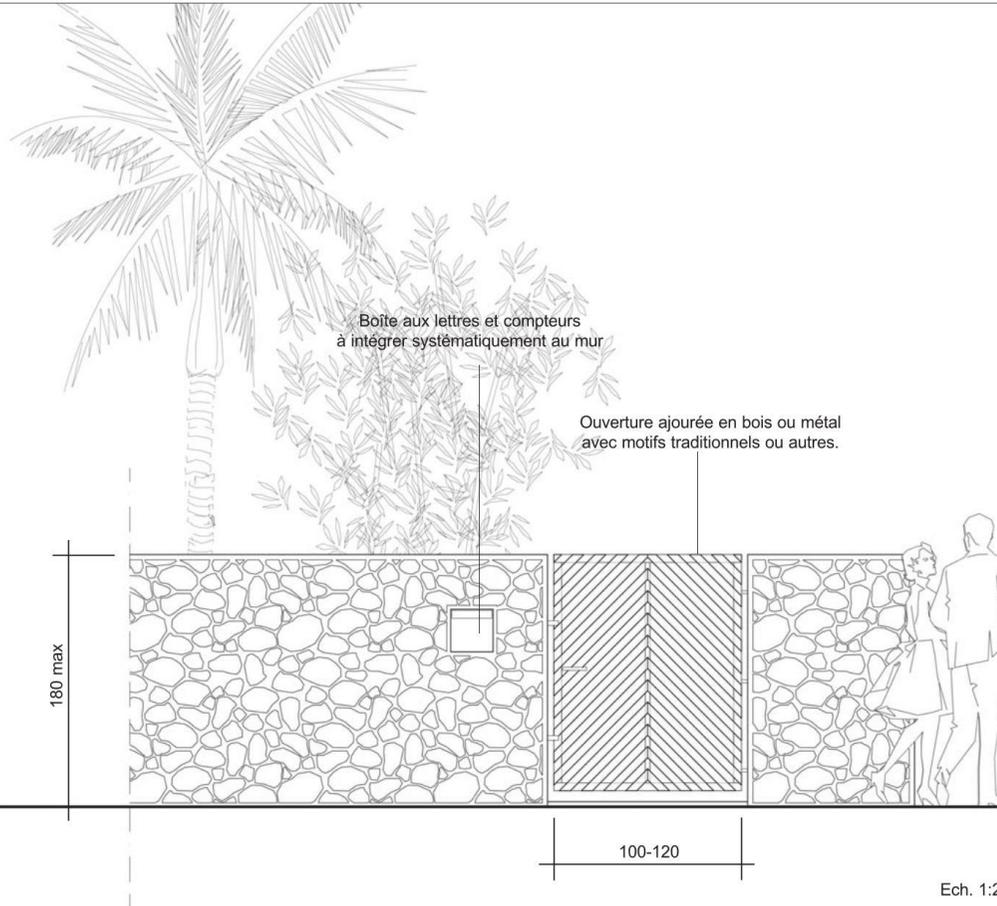
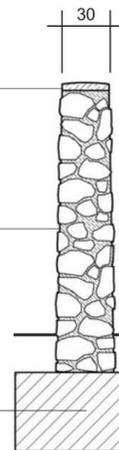
Arrondi :

Pierres de basalte
taillées et appareillées,
variante béton.

Arase droite en béton armé soigneusement
coffrée.

Mur de moellons en pierres de basalte appareillées
ou en galets éclatés, hauteur max 1.80m, avec
joint au mortier de ciment.

Semelle de fondation en béton armé.



Ech. 1:25

VILLE DU PORT > catalogue de clôtures

15

2 Les clôtures ajourées

2.1. En maille métallique

2.2. En bois

2.1 Les Clôtures ajourées en maille métallique

références



2.1 Les Clôtures ajourées en maille métallique

principes

Description:

Ossature composée de montants et de traverses en métal ou en bois, montants régulièrement espacés sur plots de fondation en béton armé.
Remplissage en maille métallique.
Les clôtures en maille métallique permettent à la végétation du jardin ou de la haie de participer visuellement à l'ambiance de la rue.
La végétation devra donc être étroitement associée à la clôture

Hauteurs proposées et alignements :

Hauteurs comprises entre 1,00m et 1,80m.
Il faudra retrouver les alignements avec les clôtures existantes.

Accès:

Pas de restriction pour les accès. Les portes et portails associés pourront être de tout type:
- Ajourés en métal, bois et maille métallique
- Semi-ajourés en métal, bois et maille métallique
- Pleins en bois
Finition peinture

Restrictions d'implantation :

Les clôtures ajourées en maille métallique ne sont pas admises sur les boulevards.



2.1 Les Clôtures ajourées en maille métallique

variantes



Variante 1 : Ossature en bois

Description :

Montants en chevron de bois correctement dimensionnés sur platine métallique galvanisée ancrée dans plots de fondation en béton armé. Traverses en liteaux de bois assemblées par visserie. Finition lazure naturelle ou peinture. Remplissage en maille métallique.

Prix indicatif :

Clôture : 150 Euros/ml



Variante 2 : Ossature en métal

Description :

Montants en T métalliques galvanisés ancrés dans plots de fondation en béton armé. Traverses en tube acier galvanisé. Finition peinture. Remplissage en maille métallique.

Prix indicatif :

Moins value : -20 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

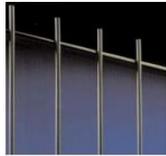
2.1 Les Clôtures ajourées en maille métallique

plans et détails

Variantes de maille :



Maille 1 :
Grillage à simple torsion.
Maille en forme de losanges



Maille 2 :
Grillage soudé rigide,
à maille rectangulaire



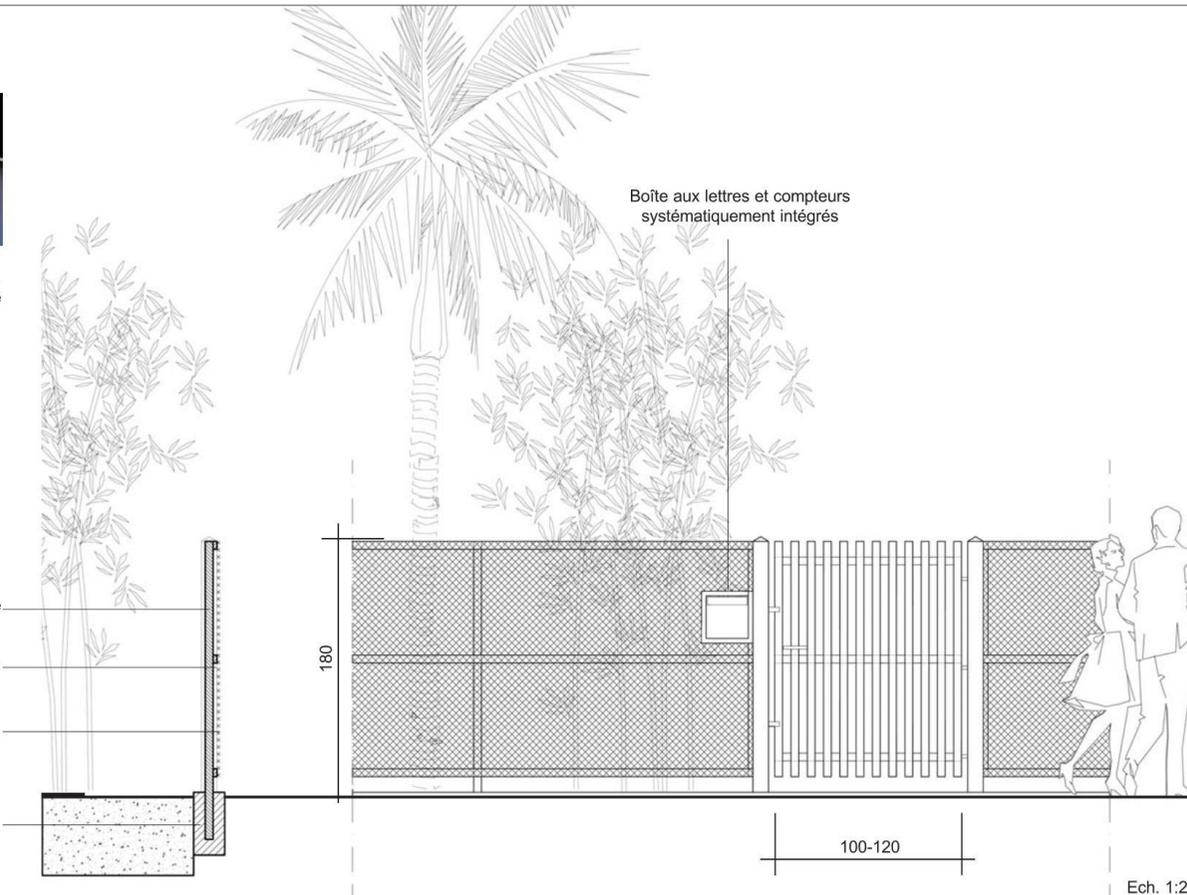
Maille 3 :
Grillage soudé à maille
carrée ou rectangulaire

Montants régulièrement espacés en chevrons de bois exotique ou en T métallique

Traverse en bois exotique ou en tube métallique

Maille métallique

Plot de fondation en béton armé.



2.2 Les Clôtures ajourées en bois

références



VILLE DU PORT > catalogue de clôtures

21

2.2 Les Clôtures ajourées en bois

principes

Description:

Clôtures composées d'une ossature bois et de barreaudage bois.
Montants en tasseaux ancrés sur platine en acier galvanisé dans plot de fondation en béton armé

Hauteurs proposées et alignements :

Hauteurs comprises entre 1,00m et 1,80m
Il faudra, dans la mesure du possible, retrouver les alignements avec les clôtures existantes.

Finitions :

Alterner les finitions pour les clôtures contiguës de même nature.
- Barreaudage vertical
- Barreaudage en diagonale
- Finition peinture
- Finition lazure

Accès:

Les accès seront de même nature et aspect que la clôture.

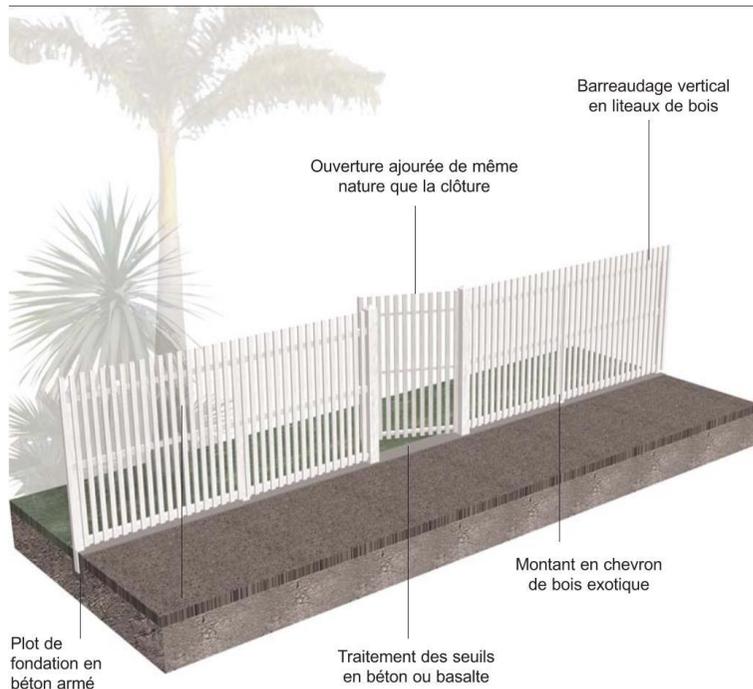
Restriction d'implantation :

Sans objet



2.2 Les Clôtures ajourées en bois

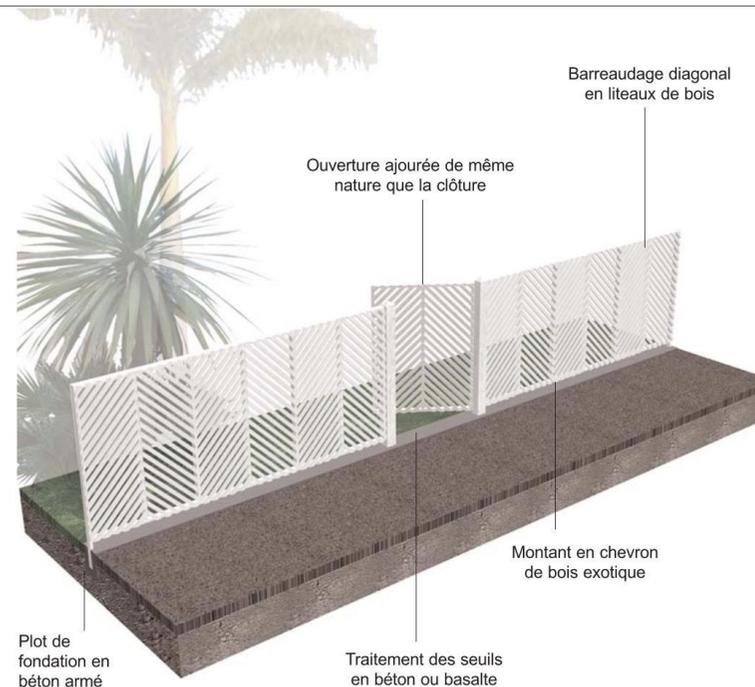
variantes



Variante 1 : Barreudage vertical

Description :
Montants en chevron de bois exotique correctement dimensionnés sur platines métalliques galvanisées ancrées dans plots de fondation en béton armé. Barreudage vertical en liteaux de bois exotique assemblés par visserie.

Prix indicatif :
Clôtures : 170 Euros/ml



Variante 2 : Barreudage diagonal

Description :
Montants en chevron de bois exotique correctement dimensionnés sur platines métalliques galvanisées ancrées dans plots de fondation en béton armé. Barreudage diagonal en liteaux de bois exotique assemblés par visserie.

Prix indicatif :
Plus value : + 50 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

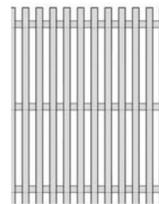
2.2 Les Clôtures ajourées en bois

plans et détails

Variantes de barreaudage :



Barreaudage guetalis

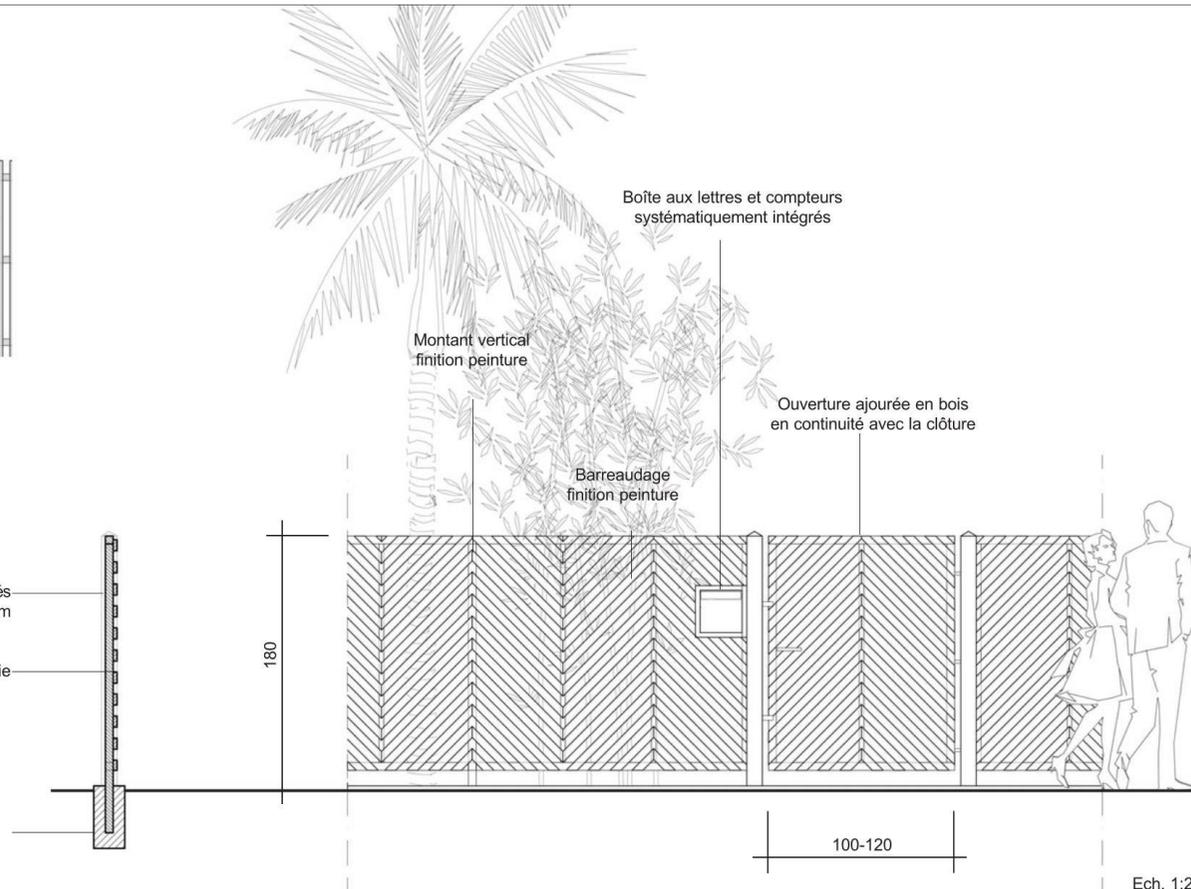


Barreaudage vertical

Montant en bois exotique correctement dimensionnés sur platine métallique, espacement 1,20 m
Finition peinture

Barreaudage en bois exotique fixé par visserie
Finition peinture

Plot de fondation en béton armé



3 Les clôtures mixtes

3. Les Clôtures mixtes

références



3. Les Clôtures mixtes

principes

Description:

Clôtures composées d'un soubassement bâti en pierre ou en bloc aggloméré enduit et d'une partie transparente en maille métallique, bois ou métal ouvré y compris semelle de fondation en béton armé.
Possibilité de mise en place d'une couvertine en pierre basalte et/ou en béton.

Hauteurs proposées et alignements :

Hauteurs comprises entre 1,00m et 1,80m afin d'éviter l'effet "mur" et de préserver la vue vers le jardin et sa végétation.
Il faudra, dans la mesure du possible, retrouver les alignements avec les clôtures existantes.

Finitions:

Alterner les finitions pour les clôtures contiguës de même nature.
- Soubassement en pierre ou en enduit
- Finition de couleur des enduits
- Finition d'aspect des pierres
- Partie transparente en bois, maille métallique ou métal ouvré

Accès:

Tous les types d'accès sont admis.
Les accès mixtes reprenant l'architecture de la clôture en terme de matériaux et de proportions sont à privilégier.

Restrictions d'implantation :

Sans objet



3. Les Clôtures mixtes

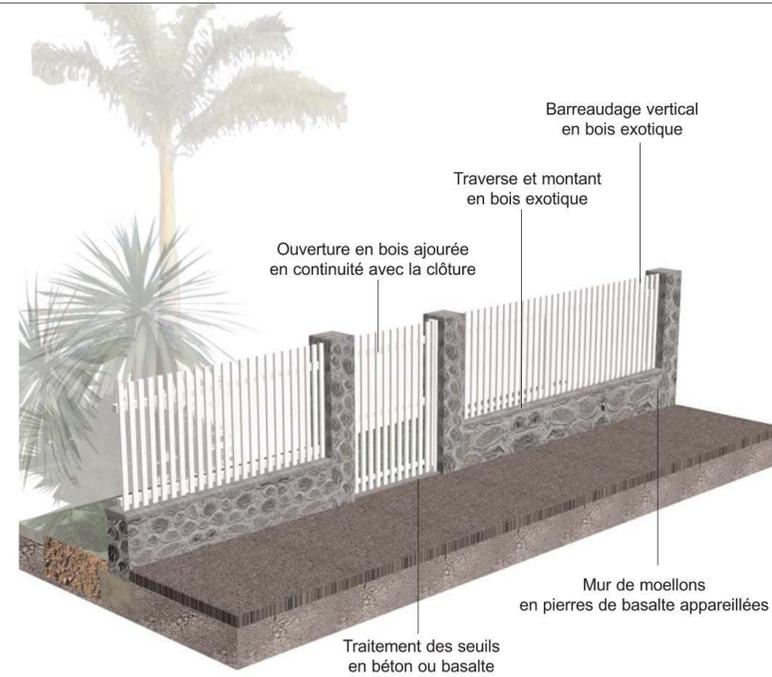
variantes



Variante 1 : Partie ajourée en maille métallique

Description :
Soubassement plein avec pieds droits sur massif de fondation (cf clôtures pleines)
Partie transparente en maille métallique sur ossature métallique ou bois (cf. clôture ajourée en maille métallique)
Ouverture ajourée en partie ou en totalité en bois ou métal.

Prix indicatif :
Clôture : 190 Euros/ml



Variante 2 : Partie ajourée en bois

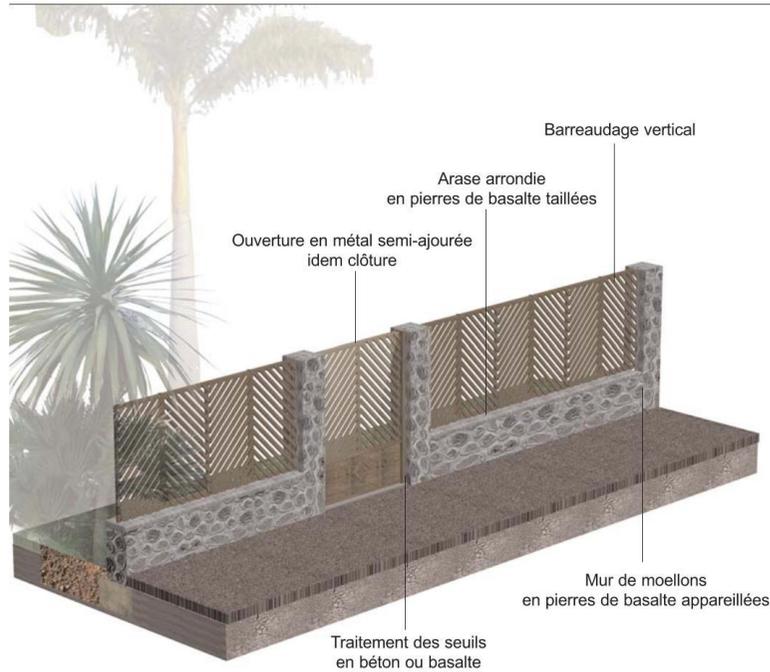
Description :
Soubassement plein avec pieds droits sur massif de fondation ou autre (cf clôtures pleines) .
Partie transparente en bois (cf. clôture ajourée en bois)
Ouverture ajourée en bois en partie ou en totalité

Prix indicatif :
Clôture : + 50 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

3. Les Clôtures mixtes

variantes



Variante 3 : Partie ajourée en métal

Description :

Soubassement plein avec pieds droits sur massif de fondation (cf clôtures pleines)
 Partie transparente métallique en métal ouvragé finition peinture
 Ouverture ajourée en partie ou en totalité en bois ou métal.

Prix indicatif :

Clôture : + 60 Euros/ml



Variante 5 : Soubassement enduit

métal.

Description :

Soubassement plein avec pieds droits. en murette d'agglomérés enduit sur massif de fondation (cf clôtures pleines enduites)
 Partie ajourée en maille métallique, bois, métal ouvragé (cf. clôtures ajourée)
 Ouverture ajourée en partie ou en totalité en bois ou

Prix indicatif :

Clôture : - 30 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

3. Les Clôtures mixtes

variantes



Variante 6 : Soubassement sans pieds droits

Description :

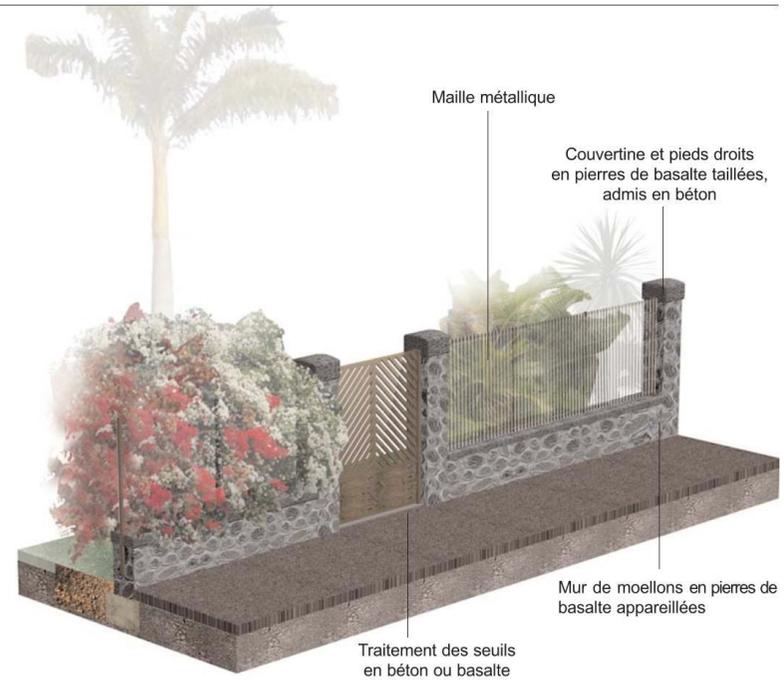
Soubassement plein sans pieds droits en pierres basalte appareillées sur massif de fondation ou autre (cf clôtures pleines)

Partie ajourée en maille métallique, bois, métal ouragé

Ouverture ajourée en partie ou en totalité en bois ou métal.

Prix indicatif :

Clôture : -20 Euros/ml



Variante 6 : Soubassement avec couvertines

Description :

Soubassement plein en pierres basalte appareillées sur massif de fondation (cf clôtures pleines), ou avec pieds droits et couvertines.

Partie ajourée en maille métallique, bois, métal ouragé (cf. clôtures ajourées)

Ouverture en bois ajourée en partie ou en totalité ou métal.(cf. clôtures ajourée)

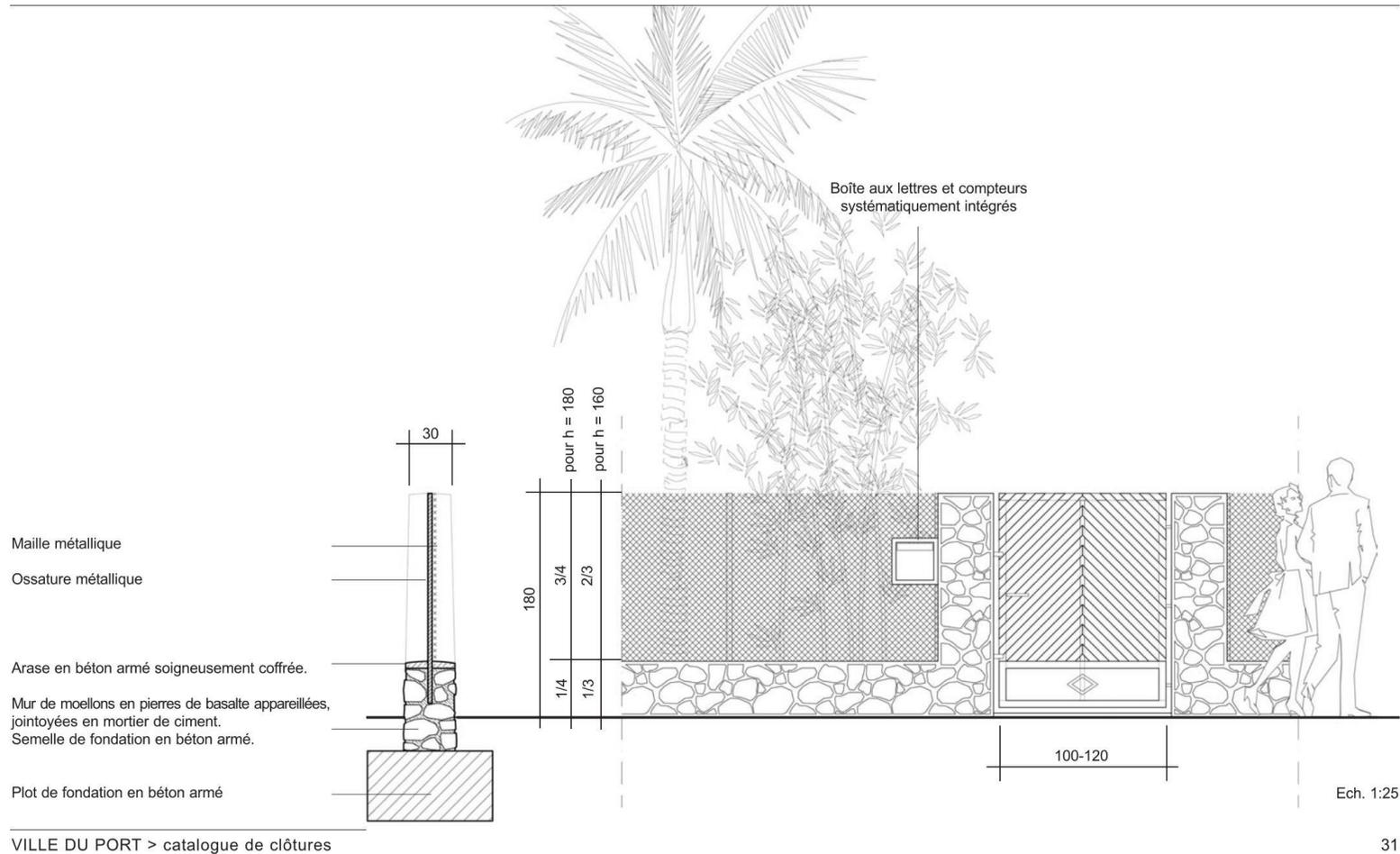
Prix indicatif :

Clôture : + 15 Euros/ml

les prix sont donnés à titre indicatif

3. Les Clôtures mixtes

plans et détails



4 Principes pour les accès

- 4.1. En bois**
- 4.2. En métal**

4.1 Principes pour les accès en bois

variantes



Portillon en bois ajouré

Description : Portillon en bois exotique composé d'une ossature et de lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 100-120 cm
Finition lazure ou peinture.

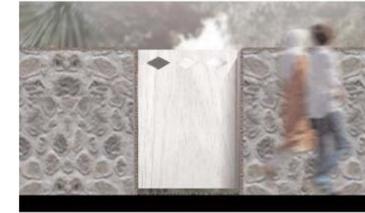
Prix indicatif : 220 Euros/U



Portillon en bois partiellement ajouré

Description : Portillon en bois exotique composé d'une ossature, d'une partie pleine et d'une partie ajourée en lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 100-120 cm
Finition lazure ou peinture.

Prix indicatif : 300 Euros/U



Portillon en bois plein

Description : Portillon en bois exotique composé d'une ossature et de lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 100-120 cm
Finition lazure ou peinture.

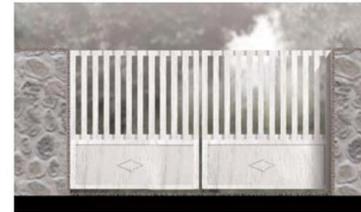
Prix indicatif : 320 Euros/U



Portail en bois ajouré

Description : Portail en bois exotique à 2 vantaux composés d'une ossature et de lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 300-400 cm.
Finition lazure ou peinture.

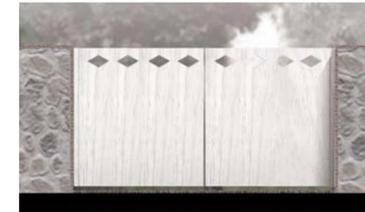
Prix indicatif : 850 Euros/U



Portail en bois partiellement ajouré

Description : Portail en bois exotique à 2 vantaux composés d'une ossature, d'une partie pleine et d'une partie ajourée en lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 300-400 cm.
Finition lazure ou peinture.

Prix indicatif : 1200 Euros/U



Portail en bois plein

Description : Portillon en bois exotique composé d'une ossature et de lames en pose verticale ou diagonale. Largeur 300-400 cm
Finition lazure ou peinture.

Prix indicatif : 1300 Euros/U

les prix sont donnés à titre indicatif

4.2 Principes pour les accès en métal

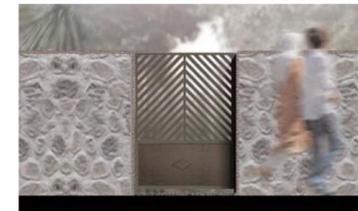
variantes



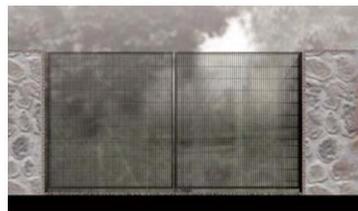
Portillon ajouré en maille métallique
Description : Portillon en métal composé d'une ossature en profilé métallique et de maille métallique. Largeur 100-120 cm .
Finition brute ou peinture.
Prix indicatif : 150 Euros/U



Portillon métallique partiellement ajouré en maille métallique.
Description : Portillon en métal composé d'une ossature en profilé métallique, d'une partie pleine en tôle, d'une partie ajourée en maille métallique. Largeur 100-120 cm .
Finition brute ou peinture.
Prix indicatif : 200 Euros/U



Portillon métallique partiellement ajouré en métal.
Description : Portillon en métal composé d'une ossature en profilé et tôle métallique et de lames en diagonale. Largeur 100-120 cm
Finition lazure ou peinture.
Prix indicatif : 350 Euros/U



Portail ajouré en maille métallique
Description : Portail à 2 vantaux composés d'une ossature en profilé métallique et de maille métallique. Largeur 300-400 cm.
Finition brute ou peinture.
Prix indicatif : 600 Euros/U



Portail métallique partiellement ajouré en maille métallique.
Description : Portail à 2 vantaux composés d'une ossature, d'une partie pleine en tôle et d'une partie ajourée maille métallique. Largeur 300-400 cm
Finition brute ou peinture.
Prix indicatif : 800 Euros/U



Portail métallique partiellement ajouré en métal.
Description : Portail à 2 vantaux composés d'une ossature en profilé et tôle métallique et de lames en diagonale. Largeur 300-400 cm.
Finition brute ou peinture.
Prix indicatif : 1 350 Euros/U

les prix sont donnés à litre indicatif

5 principes pour la couleur

5. Principes pour la couleur

principes

Les recommandations concernant les couleurs sont données à titre indicatif. Le choix de la couleur dépendra essentiellement des clôtures environnantes avec lesquelles elles doivent s'harmoniser

Couleur naturelle :

Pour tous les éléments des clôtures, les matériaux apporteront de la couleur à travers le traitement naturel des surfaces (pierre, bois, métal brut, végétation...)

Couleur appliquée :

L'utilisation de la couleur appliquée pourra se faire suivant les références ci-dessous :

- Le blanc pourra être utilisé en aplat pour l'ensemble des clôtures mais aussi ponctuellement pour souligner certains éléments (pierres ou joints des pierres, accès ...)

- Pour les clôtures et soubassements enduits, les déclinaisons chromatiques des revêtements de sol pourront être utilisées (cf SDED Chap. couleur) : gris basalte, ocre terre, rouge scorie.

- Pour les clôtures et parties transparentes, les déclinaisons chromatiques du mobilier urbain pourront être utilisées : marron d'Inde, bronze et acier

- L'utilisation de couleurs saturées, contrastées, en harmonie avec la végétation conformément à l'identité locale, sera préférée pour les clôtures réalisées à partir de différents matériaux avec assemblage hétéroclite. Elle sera utilisée ponctuellement pour souligner certains éléments (accès, modénature...)

Palette chromatique



Les couleurs naturelles
Pierre-Bois- Végétal- Métal



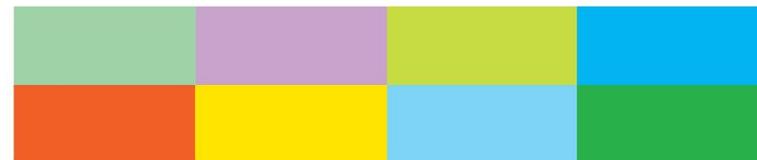
La couleur appliquée blanche
en aplat ou ponctuellement
sur tout type de clôtures



Les couleurs des revêtement de sol
pour les parties maçonnées enduites
Gris basalte - Rouge scorie - Ocre terre



Les couleurs du mobilier urbain
pour les clôtures ou parties ajourées
(métal et bois)
Acier - Marron d'Inde - Bronze



Les couleurs saturées et contrastées
pour les clôtures multimatériaux ou
pour souligner certains éléments
Se référer à la tradition locale de la
couleur

6 Exemples d'applications

6.1. Angle Boulevard de Verdun et Rue de Chine

6.2. Rue Barthélemy

6.3. Rue Chanoine Murat

6.1. Exemples d'applications

Angle Boulevard de Verdun et Rue de Chine



Avant



Après : solution 1



Après : solution 2

6.2. Exemples d'applications

4, rue Barthélemy



Avant



Après : solution 1



Après : solution 2

6.3. Exemples d'applications

19, rue Chanoine Murat



Avant



Après : solution 1



Après : solution 2

Section IV. Schéma directeur des façades commerciales



PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

SCHÉMA DIRECTEUR DES FAÇADES COMMERCIALES

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



SOMMAIRE

| | |
|---|----------------|
| 1/ PRESENTATION DES PRESCRIPTIONS | <i>Page 3</i> |
| 2/ PERIMETRE D'APPLICATION | <i>Page 4</i> |
| 3/ IMPLANTATIONS | <i>Page 5</i> |
| 4/ COULEURS | <i>Page 6</i> |
| 5/ ENSEIGNES DRAPEAU | <i>Page 7</i> |
| 6/ ENSEIGNES BANDEAU, LETTRES PEINTES OU DECOUPEES | <i>Page 8</i> |
| 7/ STORES | <i>Page 9</i> |
| 8/ DIVERS | <i>Page 10</i> |

1)_PRESENTATION DES PRESCRIPTIONS

Le présent cahier des prescriptions permet de préciser les volontés architecturales et réglementaires sur le périmètre (OPAH-FISAC).

Sont exclues les parcelles suivantes :

- Périmètre du Marché Couvert : AE 378, AE 382, AE 408, AE 363, AE 365, AE 366, AE 371, AE 376, AE 377, AE 379, AE 383, AE 387, AE 388, AE 389, AE 390, AE 391, AE 406, AE 407, AE 409.
- Périmètre du Mail de l'Océan : AE 606, AE 607, AE 608, AI 10, AI 11, AI 12, AI 13, AI 14, AI 15, AI 16, AI 17, AI 18, AI 19, AI 21, AI 22, AI 439, AI 410, AI 4, AI 446, AI 445, AI 254, AI 255, AI 584, AI 585, AI 586, AI 587, AI 557, AI 556, AI 558, AI 559, AI 404, AI 555, AI 583, AI 588, AI 589, AI 673, AI 674, AI 593, AI 380, AI 379, AI 590, AI 591, AI 383, AI 385, AI 592, AI 554, AI 551, AI 628, AI 707, AI 629, AI 369, AI 821, AI 368, AI 823, AI 644, AI 562, AI 645, AI 563, AI 565, AI 567, AI 566, AI 568, AI 569, AI 358, AI 708, AI 356, AI 705, AI 706, AI 571, AI 339, AI 632, AI 993, AI 994
- Périmètre de la RHI multisite :
Ilot Campbell, entre les rues Mahé de Labourdonnais et de Londres : AL 93, AL 94, AL 96, AL 97, AL 98, AL 99, AL 499, AL 634, AL 635, AL 636.

Ilot Duplex, entre les rues de Saint Paul et Evariste de Parvy et de part et d'autre de la rue Duplex : AM 116, AM 118, AE 147, AE 148, AE 151, AE 155, AE 157, AE 158, AE 159.

Ilot Cayrol, sur la ruelle Cayrol entre les rues Général Rolland et René Michel : AE 468, AE 469, AE 476, AE 477, AE 478, AE 479.

Ilot de Lyon, sur la rue de Lyon entre les rues du Général de Gaulle et de Chine : AL 41, AL 42, AL 43, AL 44, AL 373, AL 898, AL 899, AL 900, AL 901.

Il portera plus précisément sur des précisions en matière de réglementation de travaux de commerces et les logements aux étages.

Les prescriptions se répartissent suivant trois catégories énonçant les règles applicables pour :

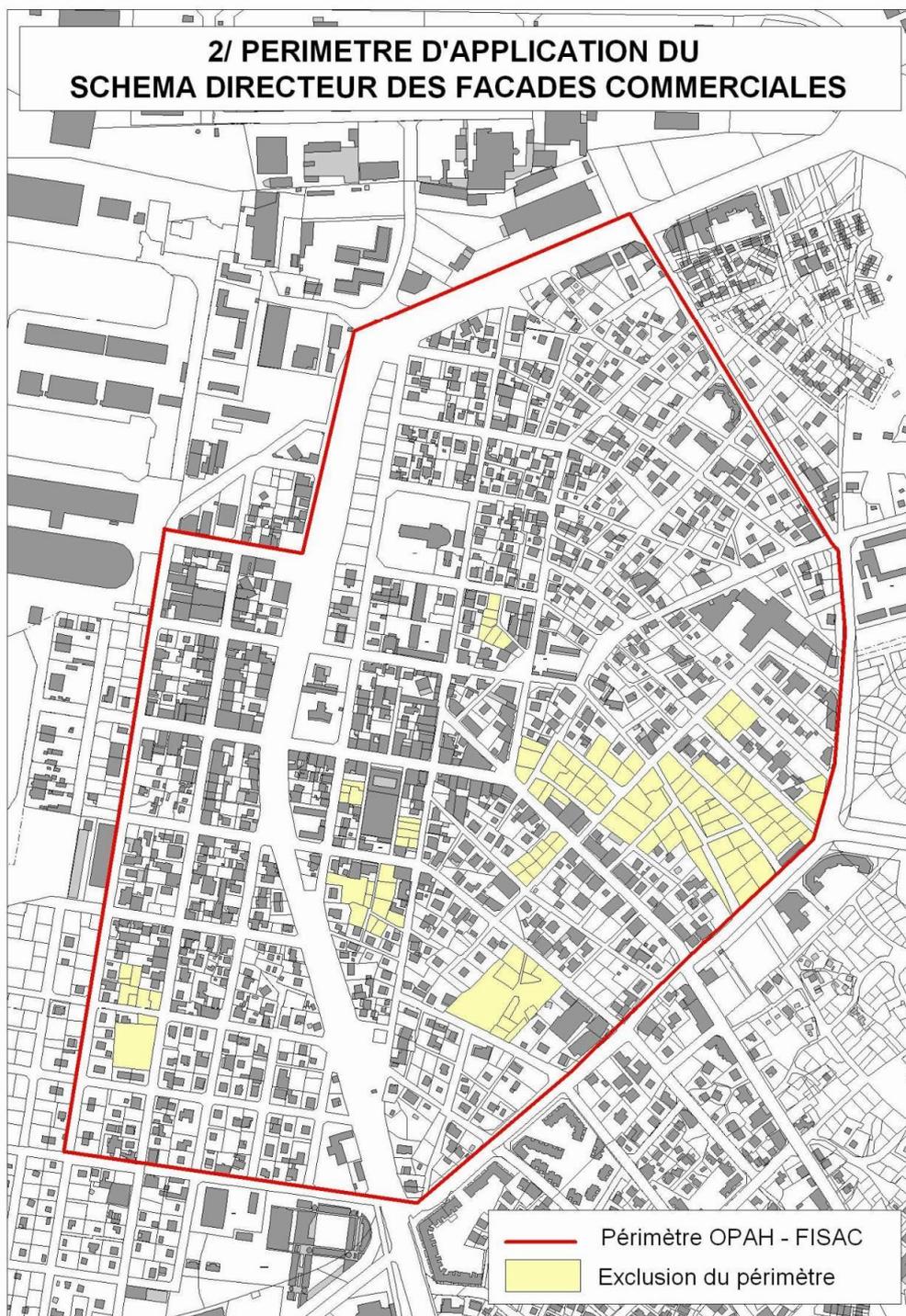
- L'ensemble du bâti (prescriptions générales)
- Les constructions neuves et récentes
- Les constructions anciennes.

Ces prescriptions sont elles mêmes décomposées en deux, les **recommandations** et les **obligations**.

Ces prescriptions portent sur les thèmes suivants :

- Implantations
- Couleurs
- Enseignes drapeau
- Enseignes en applique, bandeau, lettres peintes ou découpées
- Stores
- Divers

2/ PERIMETRE D'APPLICATION DU SCHEMA DIRECTEUR DES FACADES COMMERCIALES



3) IMPLANTATIONS

RECOMMANDATIONS

- Lorsqu'un bâtiment existant est construit en retrait de l'alignement, on veillera à traiter ce recul avec soin, tant au niveau du sol (en continuité avec le traitement de la rue) que des murs mitoyens

OBLIGATIONS

- Les constructions neuves seront obligatoirement implantées à l'alignement de la rue de manière à limiter les effets de pignons aveugles sur rue.
- Les constructions neuves seront implantées en continuité bâtie d'un mitoyen à l'autre.



4) COULEURS

RECOMMANDATIONS

- L'utilisation des couleurs saturées reste possible dans la mesure où celles-ci sont utilisées en petite quantité (montants et traversées de vitrines, poignée de porte, moulures, etc...) ou sur des éléments architecturaux verticaux (poteau) et exclusivement sur les rez de chaussée commerciaux.
- Dans le cas de bâtiments anciens, on s'attachera à restituer les choix d'origine lorsque ceux-ci sont connus. Le bâtiment aura alors la même couleur aux différents niveaux.
- Pour les bâtiments anciens, on portera une attention particulière à la préparation du support avant reprise des peintures.

OBLIGATIONS

- Les couleurs des façades, menuiseries visibles de l'extérieur, seront choisies dans la palette de couleur définie ci-dessous
- Un plan précisant les couleurs choisies et leur position sera fourni à la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.
- Les couleurs des couvertures seront choisies dans la gamme : blanc cassé, gris-clair ou métal naturel.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la gamme R.A.L.

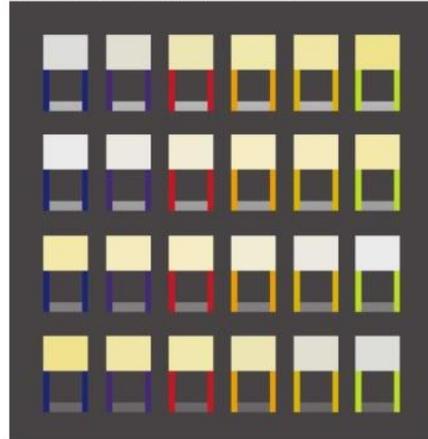
Obligation

Couleurs des façades à l'étage pour la partie logement, avec des couleurs à tonalité plus claire



Obligation

Principe de mise en couleurs rez de chaussées c'est-à-dire la partie commerce avec des couleurs de ton satiné ou mat



5) ENSEIGNES DRAPEAU

RECOMMANDATIONS

Sans objet

OBLIGATIONS

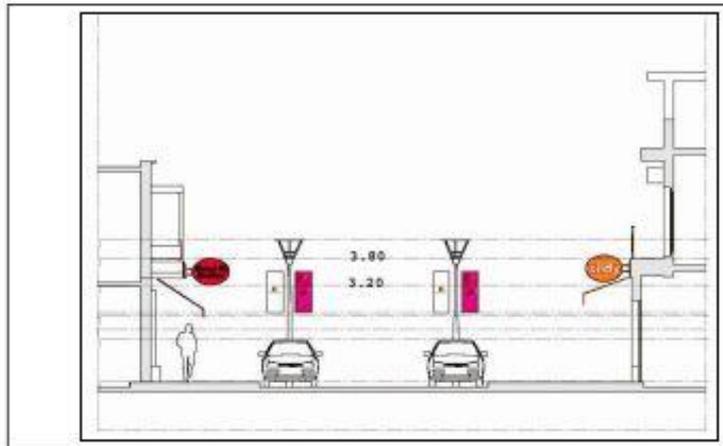
- Les enseignes respecteront le gabarit suivant : L= 80 cm x h = 60 cm
Un commerce pourra implanter seulement une enseigne drapeau au maximum en limite de son « territoire » commercial.
- Les enseignes seront implantées de façon obligatoire (sauf contraintes spécifiques) au dessus des stores, selon le gabarit ci-dessous, en prolongement de l'enseigne bandeau.
- En cas de caisson lumineux, celui-ci n'excèdera pas 10 cm d'épaisseur
- Les enseignes sont interdites à l'étage

longueur : 80 cm



hauteur : 60

dimensions



Règles de positionnement
des enseignes

6) ENSEIGNES BANDEAU, LETTRES PEINTES OU DECOUPEES

RECOMMANDATIONS

- Un écusson pourra être implanté en partie haute du linteau de la porte d'entrée, sous le store.
- Les vitrauphanies sur vitrines sont autorisées, elles remplaceront les enseignes à l'étage en cas de vitrines commerciales à l'étage.
- Les lettres peintes ou découpées sont autorisées si elles respectent le gabarit de 50 cm de haut maximum.

OBLIGATIONS

- Les caissons lumineux sont interdits.
- Les enseignes seront éclairées par spots directionnels.
- Les enseignes auront une hauteur maximale de 50 cm.
- Les enseignes sont interdites à l'étage.
- Les bandeaux seront implantés de façon obligatoire au dessus des stores à une hauteur comprise entre 3,2 m et 3,8 m, sauf contraintes spécifiques.
- En cas de présence d'un bandeau récent en mitoyenneté, un alignement en hauteur avec celui-ci sera recherché.
- Les bandeaux inclinés sont interdits.

Illustration de l'implantation des bandeaux :



7) STORES

RECOMMANDATIONS

- On veillera, dans la mesure du possible techniquement, au respect d'une hauteur d'implantation des stores comprise entre 3,0m et 3,5m ; l'angle d'ouverture sera le plus réduit possible afin d'assurer une horizontalité de la rue.
- Les rayures verticales sont admises.
- Sur les bâtiments anciens, les stores seront découpés suivant le rythme de la façade.
Un store par ouverture : Un même store pour 2 ou plusieurs ouvertures est interdit.

OBLIGATIONS

- Les couleurs des stores seront en harmonie avec les couleurs de la marque commerciale
- Seuls les stores à bras sont autorisés.
- Les bras articulés seront de couleur aluminium naturel ou laqués blanc.
- Les lambrequins de store auront une hauteur maximale de 30 cm.
- Les stores verticaux « pare vent » de séparation entre deux boutiques et positionnés sur le trottoir sont interdits même transparents.
- Les stores en toile, coton traité sont admis.
- Les stores arrondis ou fixes sont interdits

8) DIVERS

RECOMMANDATIONS

Sans objet

OBLIGATIONS

Climatisation :

- Évacuation des condensats de façon propre.
- Pas de climatisations apparentes en façade sur rue
- Moteur de climatisation interdit ou caché dans un caisson intégré à la façade, ou en retrait du garde corps.

Volets roulants

- Caissons de volets roulants interdits en façade. Positionnement en faux-plafond intérieur ou apparent dans la boutique
- Les volets roulants seront de type ajourés (micro perforés, grille bijoutier...).
- En façade, les volets roulants pleins sont interdits.

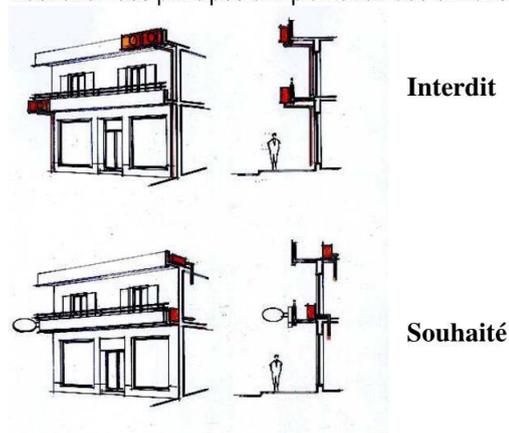
Vitrines

- Films adhésifs de couleur pour vitrines et films solaires sont interdits sur l'ensemble des vitrines. Seuls les films de sécurité de couleur transparente sont autorisés.

Façade

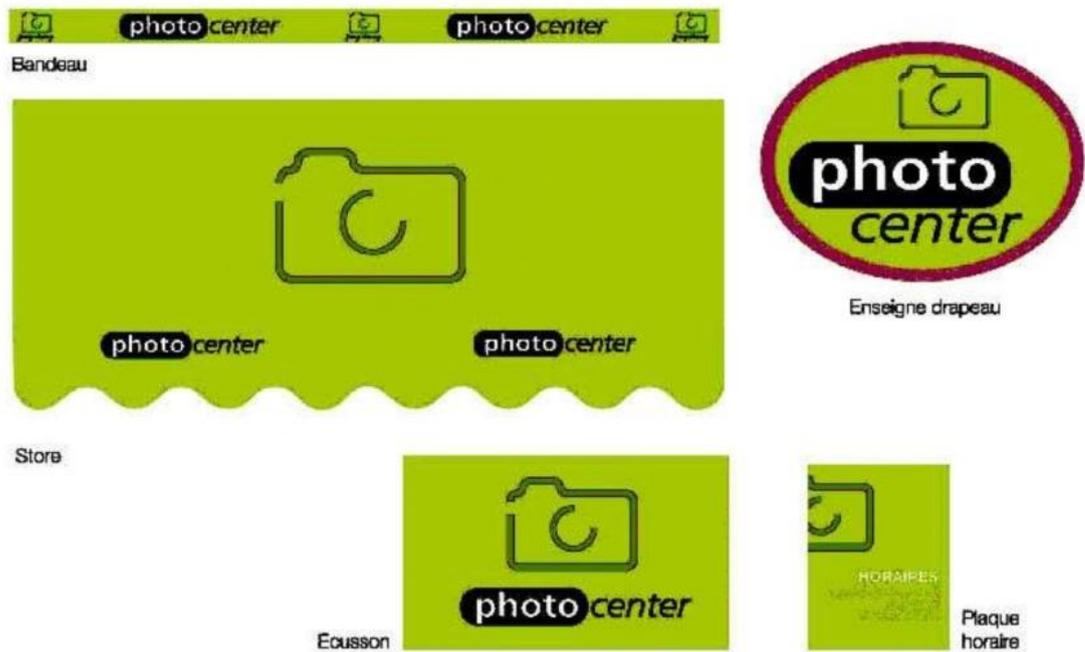
- Lames aluminium de faux-plafond interdites en façade.

Illustration des principes d'implantation des climatisations :



8) Divers : Exemple de communication

Éléments de communication commerciale autorisés :



Divers : Exemple de rénovation de façade commerciale

