

P  
lan

L  
ocal

U  
rbanisme

# Gros-MORNE



REGLEMENT

Prescrit le 17 décembre 2002

Arrêté le 28 mars 2017

Enquête publique du 24/08/2017 au 25/09/2017

Approuvé le 04 décembre 2017



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>1</b>
LA ZONE U1	2
LA ZONE U2	13
LA ZONE U3	22
LA ZONE U4	31
LA ZONE U5	40
LA ZONE UX	49
LA ZONE UE	56
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>63</b>
LA ZONE 1AU	64
LA ZONE 1AUe	73
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>81</b>
LA ZONE A	82
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>90</b>
LA ZONE N	91
<b>ANNEXE 1 : QU'EST-CE QU'UNE EXPLOITATION AGRICOLE ?</b>	<b>98</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du GROS-MORNE.

## Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 2-1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

#### Art. R 111 –2 du code de l'Urbanisme

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

#### - Art. R 1113 du code de l'Urbanisme

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. "

#### Art. R 111-4 du code de l'Urbanisme

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

#### Art. R 111-5 du code de l'Urbanisme

" Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."

#### Art. R 111-6 du code de l'Urbanisme

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. "

#### Art. R 111-7 du code de l'Urbanisme

" Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. "

#### Art. R 111-13 du code de l'Urbanisme

" Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. "

**Art. R 111-14 du code de l'Urbanisme**

" En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code."

**2-2 les articles L.111-6 à 111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers**

Il définit un principe d'inconstructibilité le long des axes routiers importants en dehors des zones urbanisées et les conditions de la levée de cette inconstructibilité.

**2-3 les périmètres visés aux articles R.151-51, R.151-52 et R.151-53** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, lorsqu'ils existent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques en annexe.

**2-4 l'article L.102-13 du code de l'Urbanisme :** Lorsque des travaux de constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**2-5 Les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier (article R.151-51 à R.151-53).****2-6 Les règles spécifiques des lotissements**

Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U. Certains lotissements peuvent être concernés par le maintien de règles spécifiques au-delà du délai de 10 ans durant lesquels elles ont été applicables. Il n'existe pas de lotissement de ce type sur le territoire communal.

**Article L442-9 du code de l'urbanisme**

" Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier

des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

## **2-9 La prévention des risques naturels**

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques (PPR) est élaboré par l'Etat. Il réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit être annexé au P.L.U., en application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques a pour objet :

- d'identifier spatialement les zones d'aléas,
- de réglementer la construction en fonction de l'importance et de la nature de l'aléa,

Il se traduit notamment par un plan de zonage réglementaire avec :

- une zone violette, où aucune construction n'est autorisée ;
- une zone rouge, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions précisées au règlement ;
- une zone orange, avec application de prescriptions particulières et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis-à-vis des aléas;
- une zone jaune, avec l'application de prescriptions particulières ;
- une zone blanche, sans prescription.

Compte tenu de son statut de servitude d'utilité publique, le P.L.U. doit en tenir compte, essentiellement dans la définition des zones et du règlement qui s'y applique.

Par conséquent, la constructibilité d'un terrain est définie par le P.L.U. et les conditions de construction par le P.P.R. Compte tenu des incidences du PPR sur la constructibilité des terrains, son caractère de servitude est rappelé dans chaque règlement de zone.

## **2-10 Le calcul de l'emprise au sol**

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

## **Article 3 – division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### **Les zones urbaines, dites zones U, font l'objet du titre III du présent règlement.**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : U1 – U2 – U3 – U4- U5- UX- UE

Ces zones font l'objet de secteurs identifiés par un (r) délimitant les secteurs soumis à un risque naturel avec un aléa fort.

**Les zones à urbaniser, dites zones AU, font l'objet du titre IV du présent règlement.**

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : 1AU – 1AUe.

**Les zones agricoles, dites A, font l'objet du titre V du présent règlement.**

Un secteur Ac est également défini pour identifier les périmètres de protection de captage.

**Les zones naturelles, dites N, font partie du titre VI du présent règlement.**

Un secteur Ne est également relatif à un équipement d'intérêt public.

**Article 4 – Adaptations Mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (art L.152-3 du code de l'Urbanisme) :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente section.

**Article 5 – Divers****5-1 Constructions le long des cours d'eau**

Il est rappelé qu'en application du décret n ° 48-633 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.

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

**5-2 Archéologie préventive**

Article 1 du décret n °2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n °2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

" Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. ( ... )"

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

## Article 6 – Rappel des différentes législations

**Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé** les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sauf :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n ° 63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doit faire l'objet d'une demande préalable :

- au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir
- au titre d'un permis de démolir.

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée 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.

## Article 7 - Mesures transitoires

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à l'approbation du P.L.U sont applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

## Article 8 – Stationnement des véhicules

En application des dispositions de l'article article L 151-32 :

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

En application des dispositions de l'article article L 151-33 :

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, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des dispositions de l'article L151-34 :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application des dispositions de l'article article l'article L151-35 :

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 L. 151-34 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## **TITRE II : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT**

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1 et 2

### Extension :

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

### Entrepôt ou construction à destination d'entreposage :

Tout commerce dont la surface de stockage est supérieure au tiers de la surface totale et plus généralement tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Equipement public :

Les équipements publics sont destinés à accueillir sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

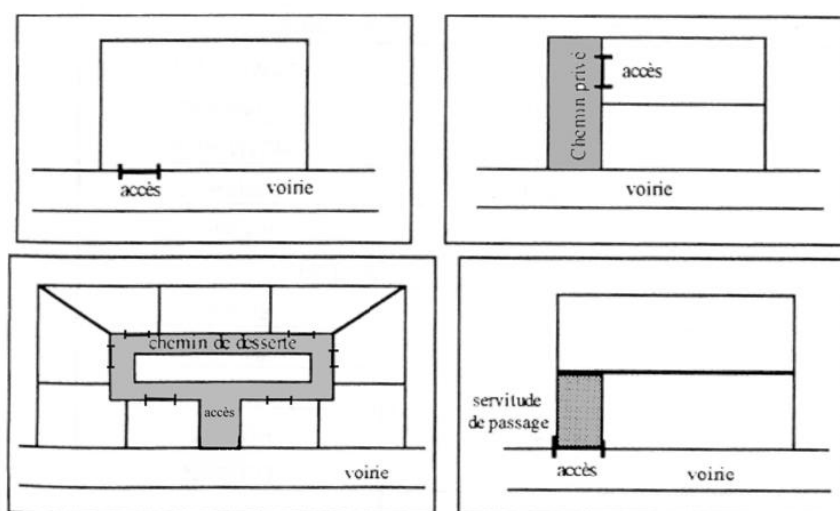
### Voie de desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

### Accès :

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



**DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6****Champ d'application de l'article 6**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle).

**Alignement :**

L'alignement correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour la création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

**Recul ou marge de recul :**

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée

**DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7****Champ d'application de l'article 7**

L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du, ou des, terrain(s) voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

**Terrain :**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Limite séparative:**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

**Retrait :**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur-écran d'une hauteur minimum de 1.90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.60 mètres au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

### **Distance entre deux constructions :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, y compris les balcons et les oriels.

### **Baies :**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

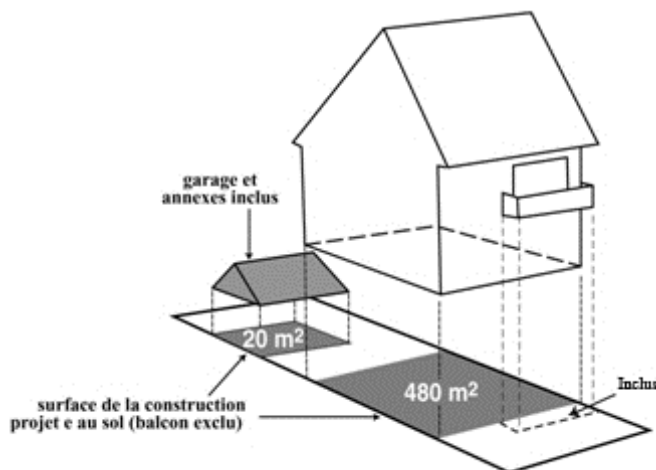
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle ne dépasse pas la hauteur d'une clôture pleine constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain. Elle permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aérée et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



- Elle s'applique au garage et aux annexes, tous débords et surplombs sont inclus.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est calculée

1) à partir :

- pour les constructions en retrait par rapport à la limite d'emprise, à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ;
- pour les constructions en limite d'emprise, à partir du niveau du sol de l'emprise publique au droit de la construction.

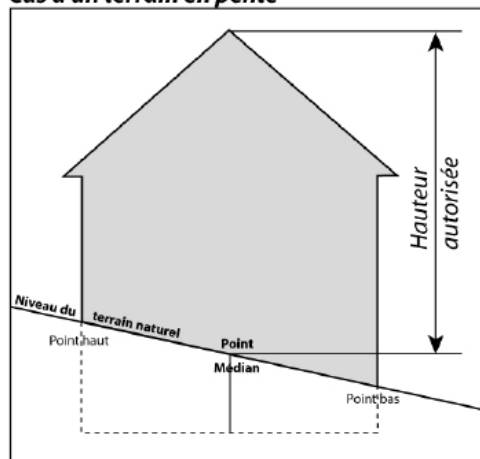
2) jusqu'à :

- d'une part, jusqu'au sommet de la façade mesurée sur un plan vertical de ladite façade jusqu'au toit ou la partie de toit concernée. Cette mesure maximum ne concerne que les façades en long pan à l'exclusion des pignons de la construction ;
- d'autre part, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction. Toutefois (Cf. croquis ci-dessous), pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel mesuré au milieu de la, ou des, façades(s). Dans ce cas :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade située la plus en « aval » peut excéder de 1 mètre au maximum la côte altimétrique mesurée au sommet de la façade la plus en « aval » de la construction
- le faîtage des toitures de chaque partie de la construction peut avoir une altimétrie supérieure à 1 mètre par rapport à celle de la façade définie ci-dessus.

**Cas d'un terrain en pente**



### Comble :

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

### Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).

## **DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13**

### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

### **Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre bourg, concentrant l'ensemble des fonctions urbaines de ce type de secteur. Elle est caractérisée par un tissu urbain affecté principalement à l'habitat, aux équipements et aux activités tertiaires (commerces, artisanat).

La zone U1 comprend un secteur U1a où le bâti est plus discontinu, et dont les règles d'implantation, de hauteur et de densité sont moindres par rapport au reste de la zone U1.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que : « élément de patrimoine bâti à protéger » par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 ZONE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols sont admis, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Dans les zones à risque, identifiées avec la lettre r, les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN rappelées en annexe « servitude » du présent dossier de PLU.
- Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
  - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
  - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150m<sup>2</sup>, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public (exemple : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport) sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- Les travaux d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

## ARTICLE 3 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celle-ci doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies ou cheminements piétons ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,50** mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plateforme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 4 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### 4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées :**

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction si le réseau est existant. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

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

#### **Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

### 4-3. Réseaux divers

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE U1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

## ARTICLE 6 ZONE U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### **Champ d'application :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

## Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

### Dans la zone U1, à l'exception du secteur U1a :

Les constructions « sur rue » doivent être implantées à l'alignement.

Un recul est toutefois autorisé lorsque :

- La (ou les) construction (s) voisine (s) est elle-même en recul, dans ce cas le recul pourra être identique avec celui de la (ou les) construction (s) en retrait.
- Il s'agit d'une construction qui, par sa monumentalité (un important équipement public, par exemple un lieu de culte ou un centre administratif), s'insérerait mieux dans son environnement en étant implantée au cœur de son terrain d'assiette.

Dans le cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

L'alignement est compté à l'aplomb de la façade.

La saillie des balcons est autorisée avec un maximum de 0,80 m par rapport à la verticale du trottoir (limite sur route).

### Dans le secteur U1a :

Les constructions doivent être implantées de façon à assurer la continuité de l'ordonnement des façades des constructions :

- lorsque la construction est située entre 2 constructions à l'alignement, elle doit elle-même être implantée à l'alignement ;
- lorsque la construction est située entre une construction à l'alignement et une construction en recul, elle peut :
  - o être implantée à l'alignement,
  - o être implantée en retrait, en harmonie avec l'implantation de sa construction voisine.
- lorsque la construction est située entre 2 constructions en recul de la voie, elle doit être implantée en recul, en harmonie avec la, ou les, construction (s) voisine (s).

## Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie :
  - o lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
  - o lorsqu'il s'agit d'un retrait partiel d'une construction dont les  $\frac{3}{4}$  au moins du linéaire de la façade sur rue est implantée à l'alignement ;
  - o lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
  - o lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- Dans le cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

## ARTICLE 7 ZONE U1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7-1. Règles générales

#### a) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Lorsque la façade sur rue du terrain est :

- inférieure ou égale à 10 mètres : l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est obligatoire.
- supérieure à 10 mètres :
  - o Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie.
  - o S'il existe déjà sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite, et s'appuyer sur le pignon existant.

Les constructions édifiées en ordre continu (c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre) ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de 12 mètres.

#### b) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes :

- Façade comportant des ouvertures : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- Façade ne comportant pas d'ouvertures : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 mètres.

#### c) Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, conformément aux dispositions indiquées au 7.1 b) ci-dessus.

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

#### d) Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et assimilés. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

### 7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës avec la mise en place d'une servitude de cours commune. Dans ce cas il sera fait application de l'art. U1.8.
- Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée en retrait d'une des limites séparatives, en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b), le principe étant d'assurer l'ordre continu sur la voie la plus importante (la plus large) et la discontinuité sur la voie qui lui est adjacente.

- Lorsque des parcelles ne disposant d'aucune façade donnant sur une voie publique ou privée, ni sur un espace public, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b)

**Les constructions annexes** peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de **3,50 mètres** minimum des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, ces constructions ne doivent pas excéder **3,20 mètres** de hauteur au faîtage.

## ARTICLE 8 ZONE U1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ( $L = H/2$ )

Cette distance peut être réduite notamment dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE U1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **80%** de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE U1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur au sommet de la construction ou faîtage (Hf) est limitée à 9 m dans le secteur U1a et **14,5 mètres** pour le reste de la zone U1.

Les constructions annexes, non contiguës à l'habitation principale, ne peuvent toutefois excéder **3 mètres** à l'égout du toit et **5 mètres** au faîtage.

### 10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 151-19 de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

La hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

## ARTICLE 11 ZONE U1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### 11-1. Règles générales

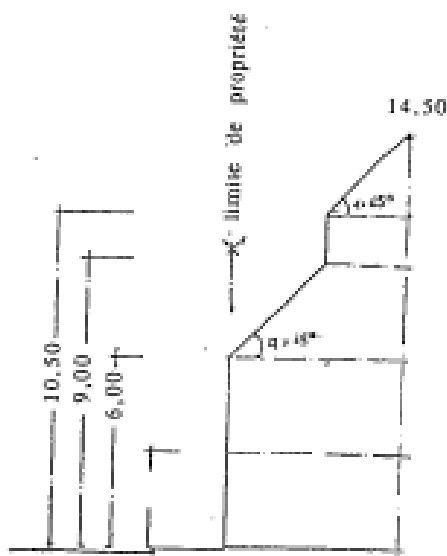
Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents.

### 11.2 Dispositions particulières

#### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois, ou tout autre matériau de teinte et d'aspect similaire. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0.60 mètre** minimum.



Gabarit des constructions, constituant la limite séparative du volume des constructions, avec le volume libre d'espace public y compris balcons, loggias, ouvrants etc... directement liés à l'exploitation et usage privatif.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

### **Les toitures et couvertures**

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 35 degrés et maximum 45° (sauf les constructions situées rues de la Liberté, Jules Ferry, Schœlcher).

Les couvertures métalliques doivent être peintes dans les tons gris clair, beige, rouge brique, pastel.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

### **Balcons, loggias**

Les gardes corps ou loggias ne pourront être constitués de béton plein sur plus de la moitié de leur superficie.

### **Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- côté rue : grillage monté sur mur-bahut ne dépassant pas 0,70 mètre – hauteur totale : 2 mètres – les coffrets EDF seront intégrés au mur des
- limites latérales : possibilité de mur plein sur 2 mètres de haut maximum
- limite de fond de parcelle, si celle-ci n'a pas accès sur deux rues : mêmes dispositions que pour les limites latérales

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### **Les ouvertures et devantures**

Les ouvertures (fenêtres et portes) doivent être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs constructions, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

### **Les saillies sur l'alignement**

Les auvents et balcons peuvent avancer jusqu'à **1 mètre** à la verticale du bâtiment. Leur face intérieure doit être située à un minimum **2,50 mètres** au-dessus du niveau du trottoir ou du sol.

### **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **11.3 Intervention sur des constructions identifiées**

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées » (au titre de l'article L.151-19), qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Les prescriptions réglementaires ci-dessus ont pour objet de préciser les conditions générales et communes d'aspect que ces constructions doivent respecter.

## ARTICLE 12 ZONE U1- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation individuelle et collective : une place de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à destination d'activités : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : 1 place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### 12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

#### b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

## **c) pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

## **12-3. Dispositions particulières**

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 m.** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 ZONE U1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à raison d'un arbre minimum pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

## **ARTICLE 14 ZONE U1- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 15 ZONE U1- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

---

### **15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

## 15-2 Gestion des eaux pluviales :

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

### ARTICLE 16 ZONE U1-LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

---

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

## LA ZONE U2

*La zone U2 correspond à la zone résidentielle péricentrale dans laquelle l'habitat s'est développé soit sous forme pavillonnaire soit sous forme de lotissement social (la Fraîcheur). Elle est caractérisée également par la présence des principaux équipements municipaux (terrains de sports, écoles...).*

### ARTICLE 1 ZONE U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
  - o que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
  - o que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entrepôt dans la limite de 150 m<sup>2</sup> si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public (ex : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport) sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

## ARTICLE 3 ZONE U2 – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Une emprise minimale de 5 mètres est requise.

Les voies ou cheminements piétons ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,50** mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plate-forme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

## 4-2. Assainissement

### Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction si le réseau est existant. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante (minimum 25m<sup>2</sup>) pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est donc interdit.

### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

## 4-3. Réseaux divers

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

## ARTICLE 5 ZONE U2- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

## ARTICLE 6 ZONE U2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de **3 mètres**. Minimum par rapport à l'alignement.

### Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
  - lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans ces deux derniers cas, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

## ARTICLE 7 ZONE U2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7-1. Règles générales

#### a) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Lorsque la façade sur rue du terrain est :

- inférieure à 10 mètres : l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est obligatoire.
- supérieure à 10 mètres :
  - o Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie.
  - o S'il existe déjà sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite, et s'appuyer sur le pignon existant.

Les constructions édifiées en ordre continu (c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre) ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de **12 mètres**.

#### b) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes :

- façade comportant des ouvertures : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- façade ne comportant pas d'ouvertures : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 mètres.

#### c) Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, conformément aux dispositions indiquées au 7.1 b) ci-dessus.

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

#### d) Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

### 7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës avec la mise en place d'une servitude de cours commune. Dans ce cas il sera fait application de l'art. U1.8.
- Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée en retrait d'une des limites séparatives, en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b), le principe étant d'assurer l'ordre continu sur la voie la plus importante (la plus large) et la discontinuité sur la voie qui lui est adjacente.
- Lorsque des parcelles ne disposent d'aucune façade donnant sur une voie publique ou privée, ni sur un espace public : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b).

**Les constructions annexes** peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de **3,50 mètres** minimum des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, ces constructions ne doivent pas excéder **3,20 mètres** de hauteur au faîtage.

## ARTICLE 8 ZONE U2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (**4 mètres** minimum).

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ( $L = H/2$ )

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE U2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE U2– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10-1.** La hauteur ne peut excéder **10 mètres** au faîtage.

**10-2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50 mètres**, au faîtage.

### **10-3. Dispositions particulières :**

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE U2- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### 11-1. Règles générales

#### Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents.

### 11-2. Dispositions particulières

#### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0,60 mètre** minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

#### Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

#### Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

### **Les citernes d'eau**

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, lorsqu'ils ne sont pas enterrés, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

## **ARTICLE 12 ZONE U2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12-1. Règles générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place de livraison pour 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### **12-3. Modalités d'application**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

**a) pour les extensions de construction :**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

**b) pour les changements de destination :**

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

**c) pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

**12-4. Dispositions particulières**

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

**ARTICLE 13 ZONE U2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**


---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à raison d'un arbre minimum pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être les plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

---

**ARTICLE 14 ZONE U2- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**


---

Sans objet.

**ARTICLE 15 ZONE U2 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

---

**15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

**15-2 Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

**ARTICLE 16 ZONE U2 -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## LA ZONE U3

La zone U3 correspond à une zone d'habitat récent, première extension du bourg sur le secteur la Fraîcheur. Elle comprend aussi bien de l'habitat collectif à R+3 que de l'habitat individuel (villas), ainsi que des grands équipements (collège) et un espace aménagé pour les jeunes.

### ARTICLE 1 ZONE U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE U3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Les constructions à destination de commerces dès lors :
  - o Qu'il s'agit de commerces de proximité et que leur surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
  - o Que sont mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant et pour limiter au maximum les nuisances ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
  - o que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
  - o que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150 m<sup>2</sup>, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.

### **ARTICLE 3 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

---

#### **3-1. Accès**

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### **3-2. Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à **8 mètres**.

Les voies ou cheminements piétons ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,50 mètre**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plateforme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **ARTICLE 4 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

#### **4-2. Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après la mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

##### **Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

#### **4-3. Réseaux divers**

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

#### **ARTICLE 5 ZONE U3 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

---

#### **ARTICLE 6 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Champ d'application:**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

**Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'axe de la voie avec un minimum de **8 mètres**.

**Dispositions particulières :**

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans ces trois derniers cas, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

**ARTICLE 7 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7-1. Limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales, en ordre continu.

Les constructions qui ne sont pas édifiées sur la limite séparative doivent être écartées d'une distance minimale de **3 mètres** pour les limites séparatives latérales et **3,5 mètres** pour la limite de fond de parcelle.

**7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

**7-3. Dispositions particulières**

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas **3,5 mètres** de hauteur au faîtage. En cas de retrait, un recul minimum de **3 mètres** est exigé.

**ARTICLE 8 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE U3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de la construction, y compris les bâtiments annexes tels que les garages, ne doit pas excéder **80%** de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE U3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur totale des constructions est limitée (hauteur au faîtage) :

- **9 mètres** pour les constructions comportant moins de 3 logements
- **15 mètres** pour les constructions comportant plus de 3 logements

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,5 mètres** au faîtage.

### 10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE U3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### 11-1. Règles générales

#### Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);

### 11-2. Dispositions particulières

#### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0,60 mètre** minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

### **Les toitures et couvertures**

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

### **Les citernes d'eau**

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

## **ARTICLE 12 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12-1. Règle générale**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.

- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place de livraison pour 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

## 12-3. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

### b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à **80m<sup>2</sup>**, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

### c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

## 12-4. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 m.** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE 13 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à raison d'un arbre minimum pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

### **Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :**

- une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.
- un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25 m<sup>2</sup> par lot.

## ARTICLE 14 ZONE U3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

---

Sans objet.

## ARTICLE 15 ZONE U3 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

### **15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### **15-2 Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

**ARTICLE 16 ZONE U3 -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## LA ZONE U4

La zone U4 correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité situés en entrée de bourg pour la plupart (RD1, RN4, ruelle de Bagatelle). Elle comprend notamment les lotissements de parcelles individuelles créés dans le cadre de l'urbanisation du secteur la Fraîcheur et le secteur à participation (PAE) de Croix Girin.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que : « élément de patrimoine bâti à protéger » par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 ZONE U4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE U4 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Dans les zones à risque, identifiées avec la lettre « r », les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN rappelées en annexe « servitude » du présent dossier de PLU.
- Les constructions à destination de commerces dès lors :
  - o Qu'il s'agit de commerces de proximité et que leur surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Que sont mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant et pour limiter au maximum les nuisances ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat

- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les travaux d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf : Annexe du règlement).

### ARTICLE 3 ZONE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

---

#### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- **6 mètres** lorsqu'elles ne desservent que 3 constructions au plus
- **8 mètres** si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,50 mètre**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plateforme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4 ZONE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### **4-2. Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

#### **Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

### **4-3. Réseaux divers**

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE U4– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

## ARTICLE 6 ZONE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'axe de la voie avec un minimum de **8 mètres**.

### Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans ces trois derniers cas, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

## ARTICLE 7 ZONE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### **7-1. Limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une ou l'autre limite séparative latérale, soit respecter un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

Le linéaire de pignon implanté en limite séparative n'excédera pas **15 mètres**.

Elles seront implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport aux limites de fond de parcelle.

### **7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

### 7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage. En cas de retrait, un recul minimum de **3 mètres** est exigé.

## ARTICLE 8 ZONE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE U4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la surface totale du terrain.

## ARTICLE 10 ZONE U4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur totale des constructions est limitée à (hauteur au faîtage) **9 mètres**.

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,5 mètres** au faîtage.

### 10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE U4 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### 11-1. Règle générale

#### Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,

- - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- - Les constructions sur pilotis apparents.

## 11-2. Dispositions particulières

### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0.6 mètre** minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

### Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

### Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

### Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

### 11.3 Intervention sur des constructions identifiées

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées » (au titre de l'article L.151-19), qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Les prescriptions réglementaires ci-dessus ont pour objet de préciser les conditions générales et communes d'aspect que ces constructions doivent respecter.

## ARTICLE 12 ZONE U4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place de parking pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place de livraison pour 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### 12-3. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

*b) pour les changements de destination :*

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

*c) pour les travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

## **12-4. Dispositions particulières**

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 ZONE U4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

### **Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :**

- une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 mètres en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.
- un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25m<sup>2</sup> par lot.

## **ARTICLE 14 ZONE U4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Sans objet

## ARTICLE 15 ZONE U4 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### 15-2 Gestion des eaux pluviales :

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

## ARTICLE 16 ZONE U4 -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

---

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

## LA ZONE U5

La zone U5 correspond aux quartiers résidentiels « ruraux » ou éloignés du bourg présentant un caractère urbain affirmé et desservis par les principaux réseaux techniques (eau, électricité, téléphone et voirie).

### ARTICLE 1 ZONE U5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles ou forestières ;
- Les installations agricoles classées ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE U5 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Dans les zones à risque, identifiées avec la lettre « r », les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN rappelées en annexe du présent dossier de PLU.
- Les constructions à destination de commerces dès lors :
  - o Qu'il s'agit de commerces de proximité et que leur surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>.
  - o Que sont mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant et pour limiter au maximum les nuisances ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à cette activité.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public (ex : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport), ainsi que les constructions à destination d'hébergement sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat

- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les constructions à destination agricole dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisance importante pour leur environnement résidentiel, qu'il s'agisse de nuisances olfactives ou de bruit. Il en est de même pour ce qui concerne le danger. A ce titre, les installations agricoles qui sont classées sont interdites dans la zone U5.

### ARTICLE 3 ZONE U5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

---

#### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- **6 mètres** lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus
- **8 mètres** si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,50** mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plateforme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

#### **ARTICLE 4 ZONE U5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

##### **4-2. Assainissement**

###### **Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

###### **Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

##### **4-3. Réseaux divers**

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

**ARTICLE 5 ZONE U5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**


---

Sans objet.

**ARTICLE 6 ZONE U5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**


---

**Champ d'application :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

*Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie avec un minimum de :

- **10 mètres** le long des routes nationales
- **8 mètres** le long des routes départementales
- **4 mètres** le long des autres voies.

Compte tenu de certaines difficultés pour définir précisément l'alignement dans certains quartiers, à la règle ci-dessus peut-être substituée un retrait calculé à partir de l'axe apparent de la voie à savoir :

- **15 mètres** de l'axe des routes nationales
- **10 mètres** de l'axe des routes départementales
- **8 mètres** pour l'axe des autres voies.

Pour l'application de cette règle, dès lors que l'alignement est déterminé, c'est la disposition réglementaire la plus contraignante qui s'applique.

**Dispositions particulières :**

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans ces trois derniers cas, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

---

**ARTICLE 7 ZONE U5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**


---

**7-1. Limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus. Le linéaire de pignon implanté en limite séparative n'excédera pas 15 mètres. Tout retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à 3 mètres.

**7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Ce retrait est porté à **35 mètres** des berges des cours d'eau pour les secteurs concernés par les périmètres de protection de captage définis par arrêté préfectoral et figurant dans la pièce n°7 « Annexes du PLU ».

### **7-3. Dispositions particulières**

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage. En cas de retrait, un recul minimum de **4 mètres** est exigé.

## **ARTICLE 8 ZONE U5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## **ARTICLE 9 ZONE U5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de la construction, y compris les bâtiments annexes tels que les garages, ne doit pas excéder **25%** de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 ZONE U5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Règle générale**

La hauteur totale des constructions est limitée à (hauteur au faîtage) **8 mètres**.

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,5 mètres** au faîtage.

### **10.2 Dispositions particulières**

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## **ARTICLE 11 ZONE U5 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### 11-1. Règle générale

#### Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents.

### 11-2. Dispositions particulières

#### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0.6 mètre** minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

#### Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

#### Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

**Les citernes d'eau**

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

---

**ARTICLE 12 ZONE U5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**


---

**12-1. Règle générale**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place de livraison pour 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

**12-3. Modalités d'application**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

**a) pour les extensions de construction :**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

**b) pour les changements de destination :**

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à **80m<sup>2</sup>**, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

**c) pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

**12-4. Dispositions particulières**

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 m.** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

**ARTICLE 13 ZONE U5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**


---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à raison d'un arbre minimum pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Il est exigé que 50 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

**Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :**

- une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 mètres en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.
- un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25m<sup>2</sup> par lot.

---

**ARTICLE 14 ZONE U5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**


---

Sans objet.

**ARTICLE 15 ZONE U5 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

---

**15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

**15-2 Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

**ARTICLE 16 ZONE U5 -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## LA ZONE UX

La zone UX correspond globalement à l'emprise du quartier Terres Curiales. Il s'agit d'un secteur accidenté, aux pentes fortes orientées Nord-Sud et drainé par des ravines actives, non canalisées qui peuvent déstabiliser les terrains.

Sur cette propriété de l'épiscopat s'est installé un habitat individuel pauvre. Une procédure de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) est actuellement en cours. En attendant son achèvement, les dispositions du présent règlement visent à permettre

- l'amélioration de l'habitat et son extension,
- la construction neuve sur des terrains desservis dans des conditions correctes.

### ARTICLE 1 ZONE UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après

### ARTICLE 2 ZONE UX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Dans les zones à risque, identifiées avec la lettre « r », les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN rappelées en annexe « servitude » du présent dossier de PLU.
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, notamment de protection contre les risques.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
- Les travaux d'extrême urgence lorsqu'ils visent à supprimer un risque immédiat pour la santé et la vie des habitants.
- Les constructions ci-dessous, dès lors qu'elles ne se situent pas dans une zone susceptible d'être affectée par des glissements de terrains :
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sur des terrains desservis dans des conditions correctes
- Les commerces dès lors que la surface de vente est inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
  - o que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
  - o que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination de bureaux ou de service sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à une occupation ou utilisation des sols admise.

## ARTICLE 3 ZONE UX – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3-1. Accès

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Une emprise minimale de 5 mètres est requise.

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

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 4 ZONE UX– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

## 4-2. Assainissement

### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

## 4-3. Réseaux divers

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

## ARTICLE 5 ZONE UX- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

---

## ARTICLE 6 ZONE UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### Règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **3 mètres** des voies et emprises publiques.

## ARTICLE 7 ZONE UX– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum des limites séparatives.

#### **Implantation par rapport aux cours d'eau.**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes de la rivière Bonheur et des ravines qui s'y jettent.

## ARTICLE 8 ZONE UX– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE UX– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE UX– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur au sommet de la construction ou au faîtage (Hf) est limitée à **10 mètres**.

### 10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives, postes de surveillance...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE UX– ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.

### 11-1. Règle générale

#### Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents.

### 11-2. Dispositions particulières

#### Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de **0.60 mètre** minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

#### Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

#### Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

## ARTICLE 12 ZONE UX– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### 12-3. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

#### b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

#### c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

#### 12-4. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

#### ARTICLE 13 ZONE UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les espaces libres doivent être entretenus et comporter au moins un arbre pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.

Les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

---

#### ARTICLE 14 ZONE UX– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

---

Sans objet

---

#### ARTICLE 15 ZONE UX - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

##### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

##### 15-2 Gestion des eaux pluviales :

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

---

#### ARTICLE 16 ZONE UX -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

---

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

## LA ZONE UE

*Cette zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ainsi que leurs annexes et entrepôt au quartier Dénéel.*

### ARTICLE 1 ZONE UE– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admise, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE UE– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création et l'extension des bâtiments et installations liées à des établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux, de services et d'entrepôt comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient exclusivement liées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à un poste de distribution sous réserve que son implantation n'entraîne pas une gêne pour la circulation et la sécurité publique ;

### ARTICLE 3 ZONE UE – ACCÈS ET VOIRIE

#### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont

l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

### **3-2. Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Une emprise minimale de 8 mètres est requise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (rayon de **11 mètres**).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4 ZONE UE– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### **4-2. Assainissement**

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées :**

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

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

**Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

**4-3. Réseaux divers**

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

**ARTICLE 5 ZONE UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 6 ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de :

- **35 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RN4.
- **5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies.

---

**ARTICLE 7 ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7 - 1. Limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à 5 mètres

**7 -2. Limites de fond de terrain**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

**7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

---

**ARTICLE 8 ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **5 mètres**.

## **ARTICLE 9 ZONE UE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à **14 mètres**.

### **10.2 Dispositions particulières**

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## **ARTICLE 11 ZONE UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### **Sont interdits :**

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

### **11-1. Dispositions générales**

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

#### **11-1-1. Les façades**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RN4 sont interdites.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

#### **11-1-2 Les logements de fonctions**

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

#### **11-1-3. Les clôtures**

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur et ne pourront pas excéder une hauteur de **2 mètres** (parties pleines limitées à **0,7mètre**), Elles devront être constituées de grilles et grillages rigides doublés de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existantes dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, la clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### **11-1-4. Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

#### **11-1-5 Les installations techniques**

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE 12 ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1. Règle générale**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation (gardiennage) : une place de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'activité industrielle : une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **12-2. Normes de stationnement pour les deux-roues :**

Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### **12-3. Modalités d'application**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

*a) pour les extensions de construction :*

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

*b) pour les changements de destination :*

Le nombre de place est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

### **12-4. Dispositions particulières**

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espace vert d'une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

## **ARTICLE 14 ZONE UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 ZONE UE - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

---

**15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

**15-2 Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

**ARTICLE 16 ZONE UE -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## LA ZONE 1AU

*La zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir une extension de l'urbanisation en continuité des sites bâtis ou sous forme de nouveaux pôles d'urbanisation.*

Ces zones 1 AU sont au nombre de trois :

- La zone 1 AU de Bagatelle
- La zone 1 AU de La Fraicheur
- La zone 1AU de Tamarin

Les projets de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement fixées pour chacune de ces zones dans le présent PLU (pièce n°4 du présent dossier) et respecter les dispositions du présent règlement.

### ARTICLE 1 ZONE 1AU– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de VHU, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Dès lors :**

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
2. qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager,
3. la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
5. que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division ;

## Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces dès lors que la surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>.
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à un poste de distribution sous réserve que son implantation n'entraîne pas une gêne pour la circulation et la sécurité publique ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
  - o que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
  - o que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.

De plus :

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.

---

## ARTICLE 3 ZONE 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La voie d'accès principale tel qu'elle figure dans les Orientations d'Aménagement devra présenter une largeur minimale de **12 mètres**, dont **6 mètres** de chaussée. L'emprise des autres voies à double sens ne doit pas être inférieure à :

- **6 mètres** lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus
- **8 mètres** si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur au minimum de **1.5 mètre**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (plateforme de **11 mètres** de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 4 ZONE 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### **4-2. Assainissement**

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

## Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

### **4-3. Réseaux divers**

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

---

## **ARTICLE 5 ZONE 1AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE 6 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- **35 mètres** de l'axe de la RN4.
- **10 mètres** de l'axe des autres voies.

---

## **ARTICLE 7 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7-1. Règle générale**

#### **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives ou en retrait. Le retrait est alors fixé à **4 mètres**.

#### **Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de **4 mètres** comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

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

### **7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau et assimilés.

## 7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas **3,5 mètres** de hauteur au faîtage.

## ARTICLE 8 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ( $L = H/2$ )

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## ARTICLE 9 ZONE 1AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE 1AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à :

- **9 mètres** pour les constructions comportant moins de 3 logements
- **15 mètres** pour les constructions comportant plus de 3 logements

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,5 mètres** au faîtage.

### 10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.

## 11-1. Règle générale

### Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);

## 11-2. Dispositions générales

### Les façades

Les façades devront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de 60cm minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

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

### Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées, elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques doivent être peintes.

### Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à **0,70 mètre**.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

### Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

**ARTICLE 12 ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**12-1. Règle générale**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à destination d'activités : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

**12-3. Modalités d'application**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

**a) pour les extensions de construction :**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

**b) pour les changements de destination :**

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à **80m<sup>2</sup>**, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

**c) pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

## 12-4. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE 13 ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour **100 m<sup>2</sup> de terrain**. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sable, graviers.

#### **Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :**

- une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 mètres en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.
- un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25 m<sup>2</sup> par lot.

### **ARTICLE 14 ZONE 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 15 ZONE 1AU - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

---

#### **15-1 Performances énergétiques des constructions :**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part égale à 100 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

## **15-2. Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

## **ARTICLE 16 ZONE 1AU -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## LA ZONE 1AUe

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future pour laquelle les réseaux publics existants à la périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone est destinée essentiellement aux activités économiques*

*Il existe deux zones 1AUe : La zone de Lézarde Plaisance et celle de Bagatelle*

Les projets de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement fixées dans le présent PLU (pièce n°4 du présent dossier) et respecter les dispositions du présent règlement.

### ARTICLE 1 ZONE 1AUe– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, d'hébergement hôtelier;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activité agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admise, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

### ARTICLE 2 ZONE 1AUe – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Dès lors :**

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
2. qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager ;
3. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AUE, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
5. que dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division.

**Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, de services, de bureaux ;
- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont situés sur la même unité foncière que la construction principale et qu'ils soient directement liés à leur exploitation.
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :

- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

## ARTICLE 3 ZONE 1AUe – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

Tout nouvel accès sur la RN4 est soumis à autorisation de voirie.

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies dites principales (à double sens de circulation) doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **10 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (rayon de **11 mètres**).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 4 ZONE 1AUe – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

#### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

### 4-3. Réseaux divers

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE 1AUe – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

## ARTICLE 6 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de :

- **35 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RN4.
- **5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies.

## ARTICLE 7 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7 - 1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à **5 mètres**

### 7 -2. Limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

### 7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau et assimilés.

## ARTICLE 8 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **5 mètres**.

## ARTICLE 9 ZONE 1AUe – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 ZONE 1AUe – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à **14 mètres**.

## 10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

### ARTICLE 11 ZONE 1AUe – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions

Les vastes hangars dénués de recherche architecturale.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

#### 11-1. Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

##### 11-1-1. Les façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RN4 sont interdites.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

## **11-1-2 Les logements de fonctions**

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire.

## **11-1-3. Les clôtures**

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur et ne pourront excéder une hauteur de **2 mètres** (parties pleines limitées à **0,7mètres**). Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie rigides doublés de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existantes dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **11-1-4. Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **11-1-5 Les installations techniques**

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE 12 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12-1. Règle générale**

Seul le stationnement des véhicules légers sera autorisé en façade de la RN4, dans une bande de 10 mètres de large. Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination d'activité industrielle : une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues :

Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

## 12-3. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### a) pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

### b) pour les changements de destination :

Le nombre de places est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## 12-4. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE 13 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

### 13-1 Dispositions générales

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

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

### 13-2 Dispositions particulières

Toutes les autres marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets.

Entre les espaces libres entre les façades des bâtiments situés le long de la RN4, des filtres végétaux devront être constitués à raison d'1 arbre pour 4 m<sup>2</sup> de terrain engazonné.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

## ARTICLE 14 ZONE 1AUe – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

---

Sans objet.

## ARTICLE 15 ZONE 1AUe - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### 15-2 Gestion des eaux pluviales :

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

## ARTICLE 16 ZONE 1AUe - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

---

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

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## LA ZONE A

*La zone A correspond aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole. Il s'agit d'une zone qui a vocation à préserver les espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole.*

*La zone A comprend un secteur Ac qui identifie les périmètres de protection des captages d'eau potable protégés par arrêté préfectoral et intégrés dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU ». A l'intérieur des périmètres (immédiat, rapproché sensible, rapproché et éloigné), le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.*

*Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que : « élément de patrimoine bâti à protéger » par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.*

### ARTICLE 1 - ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique toute construction est interdite ainsi que tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux : le comblement des mares ou zone humides ainsi que l'artificialisation des berges.

### ARTICLE 2- ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans toute la zone

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées 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.
- Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées au sens du code de l'environnement, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition d'être strictement liées au fonctionnement des activités agricoles si la présence de l'exploitant est nécessaire et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> surface de plancher par exploitation.
- La réhabilitation, l'extension à hauteur de 20% maximum de la surface de plancher existante, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> (existant +extension comprise) des constructions à vocation d'habitat. Cette disposition s'applique uniquement pour les constructions légalement autorisées.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Dans le secteur Ac, le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral instituant une servitude de protection des captages figurant dans les annexes du présent PLU (annexe servitudes).

## ARTICLE 3 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

### 3-2. Voirie

#### Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

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

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

#### Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doit :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables ;
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de **6 mètres minimum** ;

## ARTICLE 4 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

#### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

### 4-3. Réseaux divers

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE A – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet

## ARTICLE 6 ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la RN4 pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- **75 mètres** de l'axe de la RN4 pour les autres constructions, y compris les constructions et ouvrages de production d'énergie éolienne,
- **20 mètres** de l'axe des routes départementales,
- **6 mètres** de l'axe des autres voies.

Par ailleurs, il est fixé une marge de retrait de 10 mètres minimum des berges des ravines et des cours d'eau.

### 6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie et de constructions ou installations liées ou nécessaires à l'infrastructure routière. Les éléments de production d'énergie (panneaux photovoltaïques au sol et éoliennes par exemple) ne sont cependant pas concernés par cette dérogation. Dans ce cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

## ARTICLE 7 ZONE A- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.
- pour les constructions et équipements techniques liés à la distribution d'énergie, la distance minimale de retrait peut être différente, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent

Dans ces cas la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

### 7-2. Implantation par rapport aux limites de zone

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de **15 mètres** par rapport à la limite des zones urbaines mixtes et aux zones à urbaniser (U1 à U5, UX et AU).

### 7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Ce retrait est porté à **35 mètres** des berges des cours d'eau pour les secteurs concernés par les périmètres de protection de captage définis par arrêté préfectoral et figurant dans la pièce n°7 « Annexes du PLU ».

## **ARTICLE 8 ZONE A– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 ZONE A – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (Conseil d'Etat).

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière est fixée à 20% maximum de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 ZONE A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10-1. Règle générale**

La hauteur des constructions, à l'exception des édifices techniques, est limitée à :

- 8,5 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'activités agricoles.
- 6,5 mètres au faîtage pour les autres constructions, notamment à destination d'habitat,

### **10-2. Dispositions particulières**

Les équipements liés à la distribution d'énergie (lignes haute tension etc.), sont exemptés de la règle. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

## **ARTICLE 11 ZONE A – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE**

---

### **11-1. Règle générale**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les

constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

#### **Sont interdits :**

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation

### **11-2. Dispositions particulières**

#### **Les constructions existantes**

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

#### **Les murs et façades**

L'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

#### **Les toits et couvertures**

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toitures des constructions à destination d'habitation doivent être de largeurs suffisantes pour protéger la façade des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques, doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

#### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et les murs bahuts plus de **0,70 mètre** de hauteur.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

### **11.3 Intervention sur des constructions identifiées**

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées » (au titre de l'article L.151-19), qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Les prescriptions réglementaires ci-dessus ont pour objet de préciser les conditions générales et communes d'aspect que ces constructions doivent respecter.

## ARTICLE 12 ZONE A– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

## ARTICLE 13 ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

### 13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

### 13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

### 13-3. Les espaces paysagers protégés

Dans les espaces paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, telles que des abris agricoles pour les animaux, peuvent y être implantées

## ARTICLE 14 ZONE A– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

---

Sans objet

## ARTICLE 15 ZONE A – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 ([réglementation RTM](#)). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,

- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### **15-2 Gestion des eaux pluviales :**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

## **ARTICLE 16 ZONE A – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## LA ZONE N

*La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*

*Cette zone comprend un secteur Ne qui accueille un équipement appartenant à la Collectivité Territoriale de Martinique.*

La zone N est également concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable protégés par arrêté préfectoral et intégrés dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU ». A l'intérieur des périmètres (immédiat, rapproché sensible, rapproché et éloigné), le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.

### ARTICLE 1 ZONE N- OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2 ci-après.

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique toute construction est interdite ainsi que tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux : le comblement des mares ou zone humides ainsi que l'artificialisation des berges.

### ARTICLE 2 ZONE N- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

#### Sur l'ensemble de la zone N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations liées à des projets d'agroforesterie\* ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.
- Les aménagements légers nécessaires à la fréquentation et à l'accueil du public tels que les cheminements piétonniers, sentier équestre, les objets mobiliers, nécessaires à l'accueil et à l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune, leur surface au sol ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.
- La réhabilitation, l'extension à hauteur de 20% maximum de la surface de plancher existante, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> (existant +extension comprise) des constructions à vocation d'habitat. Cette disposition s'applique uniquement pour les constructions légalement autorisées.
- Dans le secteur concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable protégés par arrêté préfectoral et intégrés dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU » le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral selon la localisation de la construction : périmètre immédiat, rapproché sensible, rapproché et éloigné.

Dans le secteur **Ne**, sont autorisées l'amélioration et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

\* L'agroforesterie désigne les pratiques, nouvelles ou historiques, associant arbres, cultures et/ou animaux sur une même parcelle agricole, en bordure ou en plein champ. Ces pratiques comprennent les systèmes agro-sylvicoles mais aussi sylvo-pastoraux, les pré-vergers (animaux pâturant sous des vergers de fruitiers)...

## ARTICLE 3 ZONE N – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

### 3-2. Voirie

#### *Conditions générales*

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

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

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

#### *Aménagement et création de voirie*

L'aménagement des voies existantes et la création de nouvelles voies ne sont autorisés que sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet aggravant au regard des risques et que toute mesure soit prise pour garantir la sécurité de leurs usagers.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doit :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables.

## **ARTICLE 4 ZONE N- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### **4-2. Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

#### **Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

## **ARTICLE 5 ZONE N – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 ZONE N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- **75 mètres** de l'axe de la RN4,

- **20 mètres** de l'axe des routes départementales,
- **6 mètres** de l'axe des autres voies.

## 6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Les éléments de production d'énergie (panneaux photovoltaïques au sol et éoliennes par exemple) ne sont cependant pas concernés par cette dérogation. Dans ce cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Par ailleurs, il est fixé une marge de retrait de 10 mètres minimum si cette limite correspond à la limite avec une rivière ou un cours d'eau.

## ARTICLE 7 ZONE N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le prolongement horizontal ou vertical des volumes existants.

Dans ces cas la marge minimum de retrait est fixée à un mètre.

### 7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de **10 mètres** des berges hautes des cours d'eau. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Ce retrait est porté à **35 mètres** des berges des cours d'eau pour les secteurs concernés par les périmètres de protection de captage définis par arrêté préfectoral et figurant dans la pièce n°7 « Annexes du PLU ».

## ARTICLE 8 ZONE N- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé.

## ARTICLE 9 ZONE N – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE 10 ZONE N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques le justifient. ARTICLE 11 zone n – ASPECT EXTÉRIEUR

### 11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

#### Sont interdits:

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

### 11-2. Dispositions particulières

#### Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

#### Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

#### Les toits et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

## ARTICLE 12 ZONE N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées à proximité des sites touristiques (départ de randonnée, points de vue...) doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE 13 ZONE N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

### 13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

### 13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement autorisées doivent être perméables et naturelles. Elles doivent conserver une insertion optimale au site et limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

### 13.3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 13-4. Les espaces paysagers protégés

Dans les espaces paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, telles que des abris agricoles pour les animaux, peuvent y être implantées.

## ARTICLE 14 ZONE N- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

---

Sans objet.

## ARTICLE 15 ZONE 1N - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL

---

### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins,
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants,
- limiter le recours à la climatisation,
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement,
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### 15-2 Gestion des eaux pluviales :

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

## ARTICLE 16 ZONE 1N - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

---

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

**ANNEXE 1 : QU'EST-CE QU'UNE  
EXPLOITATION AGRICOLE ?**

## **I/ L'exploitation : produit des produits agricoles**

L'exploitation produit obligatoirement au moins un produit agricole. Tous les produits de cueillette et de ramassage dans la nature son exclus de la liste de produits agricoles, de même que les productions des bassins d'aquaculture.

## **II/ L'exploitation atteint une certaine dimension**

- 50 ares et plus de superficie agricole utile,
- Sinon 10 ares de superficie agricole utilisée,
- Sinon présence d'une activité suffisante de production agricole estimée en effectifs d'animaux, en surface de production ou en volume de production.

### **❖ La superficie agricole utile est supérieure ou égale à 50 ares**

- Les terres labourables,
- Les cultures permanentes (vergers, bananeraies),
- Les prairies et pâturages (y compris landes et parcours productifs),
- Les jardins familiaux (jardin et verger créole),
- Les sols des bâtiments et cours,
- Les landes et friches non productives.

### **❖ La superficie agricole utilisée est supérieure ou égale à 10 ares**

La superficie agricole utilisée est égale à la superficie agricole utile diminuée des sols des bâtiments et cours des landes et friches non productives.

Présence d'activité minimale de production

#### *a) Production végétale : entretien des surfaces minimum suivantes :*

- \* 5 ares de pépinières fruitières ou forestières,
- \* 5 ares de cultures légumières autres que pour l'autoconsommation,
- \* 5 ares de cultures florales,
- \* 20 arbres fruitiers isolés habituellement récoltés, autres que pour l'autoconsommation.

#### *b) Production animale : entretien d'un nombre minimum d'animaux de l'une ou l'autre des espèces suivantes :*

- \* 1 bovidé (y compris un veau),
- \* 1 truie ayant mis bas au moins une fois ou trois porcs,
- \* 5 caprins
- \* 5 ovins,
- \* 25 poules pondeuses ou 50 poulets chair,
- \* 50 autres volailles,
- \* 10 lapines mères,
- \* 10 ruches.

#### *c) Présence d'un des élevages suivants :*

- \* Elevage de cheval, avec au moins une jument poulinière
- \* Elevage de gibier en captivité, pour l'abattage ou pour la vente.

### **III/ L'exploitation est soumise à une gestion courante unique**

Toute exploitation agricole est localisée à une commune- siège. La commune- siège est la commune sur laquelle est située le bâtiment principal de l'exploitation, ou la majorité des terres de l'exploitation lorsqu'il n'y a pas de bâtiments.

## PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Il est proposé de créer un sous-zonage spécifique 1 AU<sub>e</sub><sub>c</sub> permettant l'implantation de l'équipement commercial qui est intégré au zonage 1 AU<sub>e</sub>. **Les ajouts par rapport au règlement de départ sont en bleu.**

# 1AU<sub>e</sub>

### LA ZONE 1 AU<sub>e</sub>

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future pour laquelle les réseaux publics existants à la périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone est destinée essentiellement aux activités économiques

Il existe deux zones 1AU<sub>e</sub> : La zone de Lézarde Plaisance et celle de Bagatelle. **Sur Bagatelle, un sous-zonage 1 AU<sub>e</sub><sub>c</sub> est créé.**

Les projets de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement fixées dans le présent PLU (pièce n°4 du présent dossier) et respecter les dispositions du présent règlement.

#### ARTICLE 1 ZONE 1 AU<sub>e</sub> – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activité agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admise, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

#### ARTICLE 2 ZONE 1 AU<sub>e</sub> – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
2. qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager ;
3. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone 1 AU<sub>e</sub>, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
5. que dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division.

Sont admises, en 1 AUe, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, de services, de bureaux ;
- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont situés sur la même unité foncière que la construction principale et qu'ils soient directement liés à leur exploitation ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales\* soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat ;
  - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat ;
  - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

\*Une entreprise artisanale est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service, de moins de 10 salariés (définition INSEE et SIRENE).

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées ;
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

**Sont admises, en 1 AUe, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Les commerces dès lors que la surface de vente est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;**
- **Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées ;**
- **Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.**

### **ARTICLE 3 ZONE 1 AUe – ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3-1. Accès

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

Tout nouvel accès sur la RN 4 est soumis à autorisation de voirie.

### 3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies dites principales (à double sens de circulation) doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (rayon de 11 mètres).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4 ZONE 1 AUe – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

#### 4-3. Réseaux divers

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

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

#### **ARTICLE 5 ZONE 1 AUe – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 ZONE 1 AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 35 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN 4 ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

#### **ARTICLE 7 ZONE 1 AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### 7-1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit avec un retrait égal au moins à 5 mètres.

##### 7-2. Limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

##### 7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et assimilés.

#### **ARTICLE 8 ZONE 1 AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE 9 ZONE 1 AUe – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 ZONE 1 AUe – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à 14 mètres.

### 10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives ...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

## **ARTICLE 11 ZONE 1 AUe – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage.

En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions

Les vastes hangars dénués de recherche architecturale.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

### 11-1. Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

#### 11-1-1. Les façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RN4 sont interdites.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

## 11-1-2 Les logements de fonction **et de service**

### en 1 AU<sub>e</sub> :

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire.

### en 1 AU<sub>e</sub> :

**Seul le logement de service nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage est autorisé. Il devra être intégré au corps du bâtiment principal.**

## 11-1-3. Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur et ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres (parties pleines limitées à 0,7mètres). Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie rigides doublés de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existantes dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## 11-1-4. Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## 11-1-5 Les installations techniques

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE 12 ZONE 1 AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12-1. Règle générale

Seul le stationnement des véhicules légers sera autorisé en façade de la RN 4, dans une bande de 10 mètres de large. Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

#### **en 1 AUe :**

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement ;
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Constructions à destination d'activité industrielle : une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu sa capacité d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

#### **en 1 AUec :**

- **Constructions à destination de commerce : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### 12-2 Normes de stationnement pour les deux-roues

Constructions à destination de bureaux : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### 12-3. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### a) pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

#### b) pour les changements de destination :

Le nombre de places est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

### 12-4. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 ZONE 1 AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 13-1 Dispositions générales

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

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

### 13-2 Dispositions particulières

Toutes les autres marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets.

Entre les espaces libres entre les façades des bâtiments situés le long de la RN4, des filtres végétaux devront être constitués à raison d'1 arbre pour 4 m<sup>2</sup> de terrain engazonné.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

## **ARTICLE 14 ZONE 1 AUe – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 ZONE 1 AUe - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAL**

### 15-1 Performances énergétiques des constructions

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation s'appuie sur l'arrêté thermique de la RTAA DOM comme solution technique applicable.

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins ;
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants ;
- limiter le recours à la climatisation ;
- garantir la qualité de l'air intérieur du logement ;
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

### 15-2 Gestion des eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

**ARTICLE 16 ZONE 1 AUe - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

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