

P  
lan

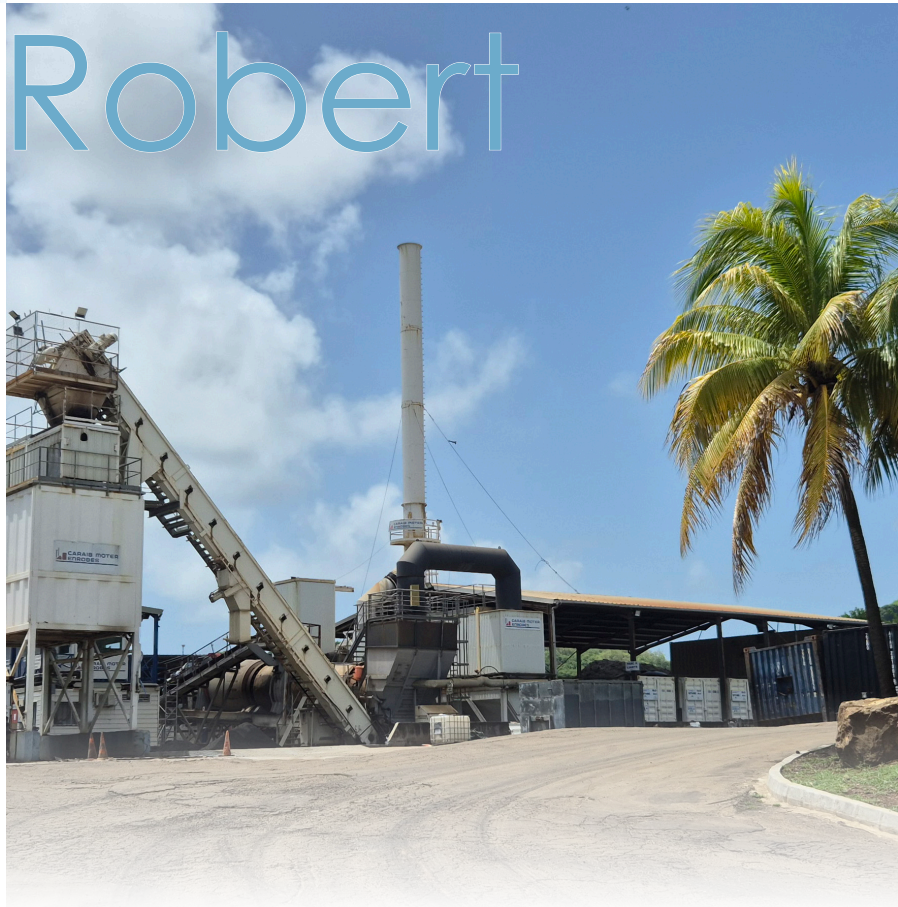
L  
ocal

U  
rbanisme

# Le Robert

1ère  
modification  
simplifiée

Règlement écrit



Approuvée le 23/02/2026



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

# 6. Règlement

---

Projet de PLU révisé, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2018

Projet de PLU révisé, deuxième arrêt en Conseil Municipal du 27 Juin 2019

Projet de PLU révisé, troisième arrêt en Conseil Municipal du 4 mars 2021

PLU approuvé en Conseil Municipal en date du 3 février 2022





# SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....</b>	<b>23</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC .....</b>	<b>35</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD .....</b>	<b>47</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....</b>	<b>57</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX .....</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....</b>	<b>77</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU .....</b>	<b>88</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</b>	<b>92</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</b>	<b>104</b>
<b>GLOSSAIRE et DEFINITIONS .....</b>	<b>115</b>

# SOMMAIRE

---

*Afin d'utiliser au mieux le présent règlement, il est conseillé aux personnes le consultant pour un projet de regarder les éléments suivants :*

- Les dispositions générales*
- Le règlement de la zone les concernant*
- Le glossaire et les définitions*

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal du ROBERT.

Il est écrit selon les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, définies par le décret du 25 décembre 2015.

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones Agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N », délimitées sur les documents cartographiques.

Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, ainsi que les espaces boisés classés (EBC).

#### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites « **zones U** » désignent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont les suivantes :

- La **zone UA** : Le bourg littoral du Robert ainsi que le bourg rural du Vert- Pré.  
Elle comprend les **trois secteurs UAa1, UAa2 et UAb**
- La **zone UB** : Les extensions « naturelles » des centres bourgs.
- La **zone UC** : Les zones d'habitat pavillonnaire notamment dans les lotissements.
- La **zone UD** : Les secteurs d'habitat situés hors des bourgs.  
Elle comprend les **deux secteurs UDa et UDb**.
- La **zone UE** : Les zones à vocation économique.  
Elle comprend **un secteur UEa** pour la marina du port
- La **zone UX** : Les secteurs d'habitat insalubres et insuffisamment équipés dans la zone dite « des 50 pas géométriques ».

#### LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dites « **zones AU** » désignent des secteurs à caractère naturel destinés à être équipés et/ou urbanisés, à court et moyen termes.

Les zones AU comprennent deux catégories :

Les **zones 1AU** : comprend plusieurs secteurs d'extension partiellement équipés ou non équipés qui accueilleront des opérations d'aménagement à court ou moyen terme. Il a y **9 zones**.

Les **zones 2AU** : comprend plusieurs secteurs d'extension non équipés qui accueilleront des opérations d'aménagement à long terme. Il a y **1 zone**.

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles dites « **zones A** » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à réserver pour l'exploitation agricole ou l'élevage.

Dans cette zone, il est essentiel d'interdire les occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations et à dégrader les paysages.

La zone A regroupe l'ensemble des espaces cultivés et définit, suivant ses sous-secteurs, les possibilités de constructions :

- Dans la zone A1, les constructions à destination des exploitations agricoles sont autorisées,
- Dans la zone A1l, aucune construction n'est autorisée en raison de la proximité du littoral,
- Dans la zone A1r, zone agricole renforcée (projet de ZAP), aucune construction n'est autorisée. Il s'agit des secteurs de Lestrade-Gaschette, Mansarde Sud et Pointe Royale,

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières dites « **zones N** » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Certains de ces secteurs peuvent recevoir des bâtiments, des équipements et des aménagements à la condition exclusive que ceux-ci respectent l'environnement et que les impacts sur l'écosystème environnant soient maîtrisés et limités.

La zone N1 est inconstructible et doit être totalement préservée.

La zone N2 est quant à elle une zone naturelle dans laquelle sont autorisés les aménagements et extension des constructions d'habitation existantes (y compris la reconstruction de l'habitat existant) et le développement d'un projet d'aquaculture dans le sous-secteur N2aq. Enfin un secteur N2\* qui permet l'exploitation de carrières.

La zone N2 comprend par ailleurs plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte des situations existantes spécifiques au sein des secteurs de taille et de capacité limitées :

- N2f délimité dans le cadre de projets de création d'une chambre funéraire,
- N2l1 délimité dans le cadre de programme de salles des fêtes.

## Constructibilité des terrains

---

La constructibilité des terrains est conditionnée par un réseau d'assainissement collectif aux normes.

## Adaptations mineures

---

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En application de l'article L. 151-33,

# DISPOSITIONS GENERALES

---

lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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.

7

---

## Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Espaces boisés classés

---

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

# DISPOSITIONS GENERALES

---

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

## Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

---

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur. Le PPRN est une servitude d'utilité publique.

Les obligations concrètes du PPRN concernent, entre autres, la réalisation d'études préalables de sol et l'application de règles de constructions conformes et parasismiques.

## Mangroves et zones humides

---

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

## Corridors écologiques

---

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques terrestres et corridors écologiques aquatiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à son fonctionnement, est interdite.

## Accès à la mer

---

En application des dispositions de l'article L121-31 du Code de l'Urbanisme, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

## Constructions le long des cours d'eau

---

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-69 3 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à 5 mètres à compter du bord de l'ouvrage de protection.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la promenade et le pique-nique ainsi que les parkings intégrés.

## Lotissements

---

En application des dispositions de l'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

# DISPOSITIONS GENERALES

---

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.

(cf également les articles L442-10 et suivants du Code de l'urbanisme).

## Aménagement commercial

---

Tout projet de création ou d'extension d'un commerce de détail, d'une surface de vente de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. Cette autorisation est délivrée en même temps que le permis de construire s'il y est soumis, après avis favorable de la commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC). Lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire, le porteur du projet doit saisir la CDAC, en vue de l'obtention d'une autorisation préalable.

### Projet nécessitant un permis de construire

Une procédure de « guichet unique » permet au porteur de projet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

La demande doit être déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la mairie de la commune d'implantation, qui saisit pour avis la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

En cas d'avis défavorable, le maire ne peut pas délivrer le permis de construire demandé.

En cas d'avis favorable, le maire peut délivrer un permis de construire qui vaut, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

### Projet ne nécessitant pas de permis de construire

Le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale. La CDAC rend alors une décision d'autorisation ou de refus du projet.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, et R. 111-19 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation. En agglomération, la bande inconstructible est réduite à 20 mètres.

# DISPOSITIONS GENERALES

---

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption (droit de préemption urbain, droit de préemption du conservatoire du Littoral, droit de préemption de la SAFER...).

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6 - Au titre de l'article L341-7 du code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre 1er du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention d'une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations, ouvrages, travaux et activités soumises à autorisation sont fusionnées au sein d'une unique autorisation environnementale. Celle-ci met l'accent sur la phase amont de la demande d'autorisation, pour offrir au pétitionnaire une meilleure visibilité des règles dont relève son projet. Il est donc fortement conseillé d'attendre la réponse à la demande de défrichement avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

7 - Au titre de la loi sur l'eau

La réglementation européenne sur l'eau impose que les ouvrages ou activités ayant un impact sur les milieux aquatiques soient conçus et gérés dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau.

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement :

- la déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Il y a donc deux types de dossiers « loi sur l'eau ». Pour savoir si un projet est soumis à déclaration ou à autorisation, il convient de consulter la nomenclature annexée à l'article L.214-1 du code de l'environnement : Grille de nomenclature des dossiers "loi sur l'eau" soumis à déclaration ou à autorisation.

---

10

## Rappel des différentes législations

---

1/ Le permis de démolir

2/ L'édification des clôtures

3 / 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA regroupe les secteurs urbains très denses des centres bourgs littoral et du Vert-pré.

Cette zone UA comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **UAa-1** correspond à un îlot d'aménagement situé dans le secteur de l'entrée de ville Sud faisant face au stade Georges Spitz.
- Le secteur **UAa-2** correspond à la partie centrale de la façade maritime du centre bourg en faisant référence à la Séquence 4 du projet de front de mer, comprise entre les rues Schoelcher, Cale des marches, de l'Appontement et du Boulevard Henry Auzé. Dans la perspective de la mise en œuvre du projet de Front de Mer, cette zone urbaine littorale devra accueillir de nouvelles opérations mixtes comprenant des commerces, services et/ou des logements conformes au plan de référence élaboré dans le cadre du schéma d'aménagement du front de mer.
- Le secteur **UAb** correspond à l'espace littoral gagné ou à gagner sur la mer dans lequel est admis l'aménagement des espaces publics ainsi que les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de ceux-ci.

La zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU).

#### **Dans le secteur UAa-2 :**

- Les constructions annexes situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être intégrées à cette dernière.
- Sur le Boulevard Henry Auzé, les constructions à simple rez-de-chaussée sont interdites.
- Sur le Boulevard Henry Auzé, les logements en rez-de-chaussée sont interdits.

## ***Dans le secteur UAb :***

- Toutes les constructions à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires à l'entretien et à l'animation des espaces aménagés.

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

## **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.
- Les constructions vouées à accueillir des activités industrielles, artisanales et de commerce de détail, ainsi que les établissements classés pour la protection de l'environnement, quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'exploitation de station-service,
- Les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public (salles de réunion, lieux de culte, ...), à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer un gêne pour les habitations voisines.

## ***Dans le secteur UAb :***

- Les apports de remblais à condition qu'ils soient nécessaires à la mise hors d'eau des terrains destinés aux aménagements publics.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la **zone UA** est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

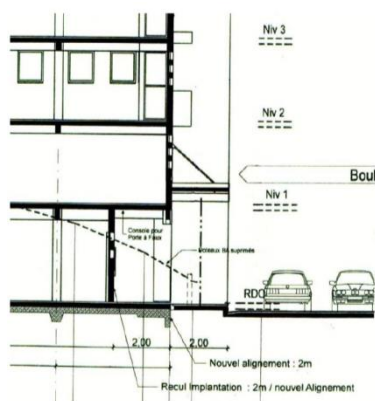
#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

- Sur tous les niveaux, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à **2 mètres** par rapport à la limite du domaine public.
- Pour les constructions existantes implantées à la limite du domaine public, aucune avancée en surplomb au-dessus du trottoir ne sera autorisée.
- Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.
- En bordure de la rue Vincent Allègre, sur le tronçon compris entre les carrefours avec les rues Paul Symphor (Nord) et Isambert (Sud), et en bordure des rues Louis Blanc, Schoelcher et Louis Bellus, les constructions seront implantées côté Sud-Ouest avec un recul sur l'ensemble de la façade d'au moins de 2 mètres par rapport à l'alignement, et côté Nord Est à l'alignement.
- Dans la zone agglomérée, les constructions sont implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN.1

##### **Dans le secteur UAa-2 :**

- Sur le Boulevard Henry Auzé, les constructions seront implantées avec un recul égal à 2 m par rapport à la limite du domaine public pour le rez-de-chaussée.
- Sur le Boulevard Henry Auzé, les étages doivent disposer d'une avancée en surplomb, n'excédant pas 2 mètres maximum, dans le respect des normes parasismiques, à l'aplomb de la limite du domaine public et permettant de créer une galerie commerciale couverte en rez-de-chaussée. Les poteaux éventuels ne doivent pas faire obstacle à la circulation des piétons.



Source : La MONTLOUIS Architecture / Atelier URABASPACE

Ville du ROBERT  
Règlement – PLU approuvé

- Le second niveau (étage 1) doit être équipé, sous réserve des dispositions adéquates, d'un auvent fixé à une hauteur de 3,50 mètres et couvrant le trottoir de 2 mètres de largeur implanté à partir de la limite du domaine public.

## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Terrain de moins de 10 mètres de façade sur rue :**

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie sur une profondeur maximum de 12 m.

### **Terrain de plus de 10 mètres de façade sur rue :**

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives perpendiculaires à la voie, sur une profondeur maximum de 12 mètres.
- 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.
- Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, elle doit respecter une marge de recul au moins égale à 2 mètres.

### **Dans le secteur UAa-2 :**

- Sur le boulevard Henry Auzé dans le secteur UAa-2, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie, sur une profondeur maximum de 20 m.

### **Règles particulières**

Les constructions annexes de moins de **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et de moins de **3 mètres** de hauteur au point le plus haut peuvent s'implanter soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les autres constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

### **Règle générale**

Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain 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'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### **Règles particulières**

Cette distance de retrait minimal peut être réduite à **1,5 mètre** dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

### **Dans le secteur UAa-2 :**

Les constructions annexes situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être intégrées à cette dernière, sont interdites.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Règle générale

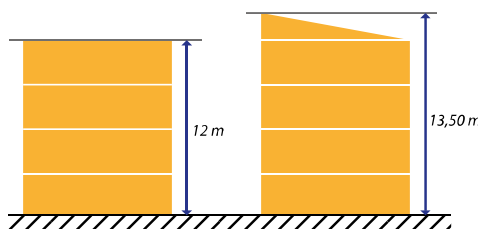
La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **13,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous-sols.
- **12 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous-sols,



- **19,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **6 niveaux (R+5)**, hors sous-sols, dont la façade principale est située sur la rue Vincent Allègre sur le tronçon compris entre les carrefours avec les rues Paul Symphor (Nord) et Isambert (Sud).

### **Secteur UAa-1 :**

- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder **32 mètres**, correspondant à un bâtiment comportant au plus 9 niveaux (R+8), hors sous-sols, dont la façade principale est située sur la rue du Courbaril.

### **Secteur UAa-2 :**

- **10,50 mètres** pour les constructions dont la façade principale n'est pas située sur le boulevard Henry Auzé, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)**, hors sous-sols.
- **17,50 mètres** pour les constructions dont la façade principale est située sur le boulevard Henry Auzé, correspondant à un bâtiment comportant au plus **5 niveaux (R+4)**, hors sous-sols, sur une profondeur maximale de **20 mètres** mesuré à partir du domaine public.
- Pour les constructions dont la façade principale est située sur le boulevard Henry Auzé, la hauteur des bâtiments sera comprise entre **14,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus 4 niveaux (R+3) hors sous-sols, et **17,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus 5 niveaux (R+4) hors sous-sols.

## Règles particulières

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées. Leur faîtage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

##### ▪ Les façades

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins **50 %** de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

17

#### Les clôtures et les portails

##### ▪ Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètres** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

#### **Dans le secteur UAa-2 :**

- Seules les couvertures métalliques de couleur bleue et verte sont autorisées en alternance.
- L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.
- La pose d'unités extérieures de climatiseurs apparents en façade principale est interdite. Les unités extérieures de climatiseurs individuels (type split system) installés en façade principale doivent être masquées par un cache prévu à cet effet et esthétiquement intégré. Les unités extérieures de climatiseurs collectifs (type centrale de climatisation) doivent être installées en façade arrière dans des niches techniques ou derrière des caches prévus à cet effet.
- Sur le boulevard Henry Auzé, la hauteur d'alignement du bas du bandeau de la galerie commerciale en rez-de chaussée sera de **3,50 mètres**.
- Sur le boulevard Henry Auzé, Il ne sera pas créé de différence de hauteurs de plus d'un niveau entre bâtiments mitoyens.

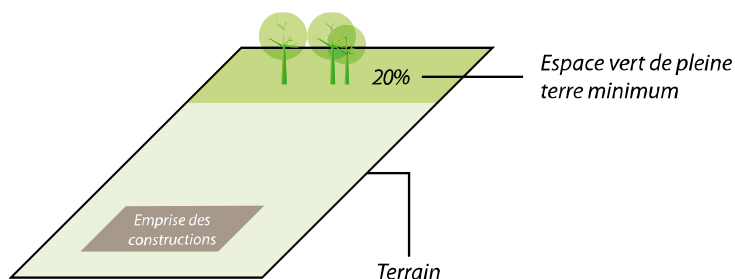
## 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

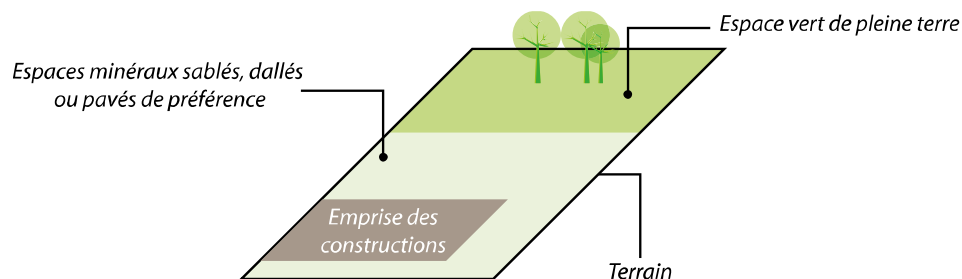
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Une part de **20 % minimum** des espaces non bâtis doivent être conservés en espace vert de pleine terre.



#### Les espaces libres

- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup>** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

19

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à **3 mètres** de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

21

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

## **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

La zone UB regroupe les secteurs urbains denses constituant principalement des extensions immédiates du centre bourg littoral au Nord (Cité Lacroix) et au Sud (Courbaril, Four à chaux) et à l'ouest du bourg du Vert-Pré (lotissement Les ananas).

La zone UB se caractérise par la prédominance de la fonction habitat. Les constructions de types maisons individuelles, petits collectifs mais également logements sociaux y sont représentées. On y note également la présence de commerces et de services de proximité. Il s'agit d'une zone urbaine dense où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence urbaine, architecturale et paysagère des extensions des centre-bourgs historiques.

La zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

Les mesures réglementaires visent à conserver et organiser la cohérence des ensembles urbains constitués dans la zone.

### **CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

#### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU)
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles, et notamment les installations liées aux élevages familiaux.

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

#### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.
- Les constructions vouées à accueillir des activités industrielles, artisanales et de commerce de détail, ainsi que les établissements classés pour la protection de l'environnement, quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'exploitation de station-service,
- Les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public (salles de réunion, lieux de culte, ...), à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer un gêne pour les habitations voisines.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la **zone UB** est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- **20 mètres** minimum par rapport à l'axe de la RN1 dans la zone agglomérée,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des bretelles sur la RN1,
- **12 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **6 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.
- **2 mètres** par rapport aux sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées et par rapport aux emprises publiques.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

25

##### **Terrain de moins de 10 mètres de façade sur rue :**

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie sur une profondeur maximum de **12 mètres**.

##### **Terrain de plus de 10 mètres de façade sur rue :**

- Les constructions peuvent être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie, sur une profondeur maximum de **12 mètres**.
- Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites, la marge de recul est de minimum **3 mètres**. Les annexes peuvent être construites le long des limites séparatives ou en respectant un retrait de **3 mètres** minimum avec au moins une des limites séparatives.

##### **Règles particulières**

Les constructions annexes de moins de **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et de moins de **3 mètres** de hauteur au point le plus haut peuvent s'implanter soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain 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

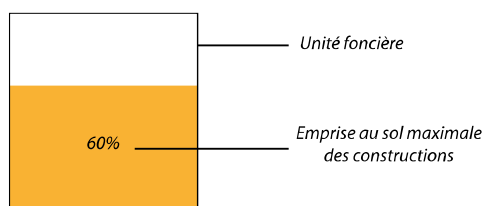
entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Cette distance de retrait minimal peut être réduite à 1,5 mètre dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.



## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faîtage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **13,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous-sols.
- **12 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous-sols.

### Règles particulières

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Le faitage des toitures en pente doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

##### ▪ Les façades

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins **50 %** de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

27

---

#### Les clôtures et les portails

##### ▪ Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètres** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

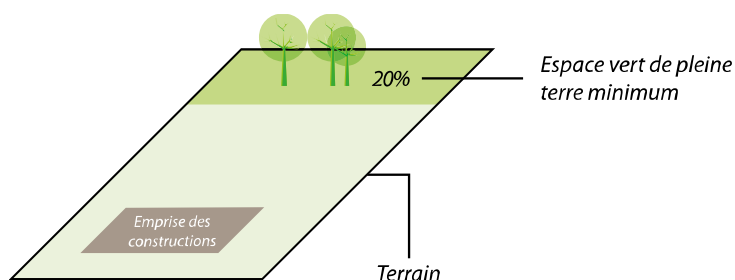
## 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

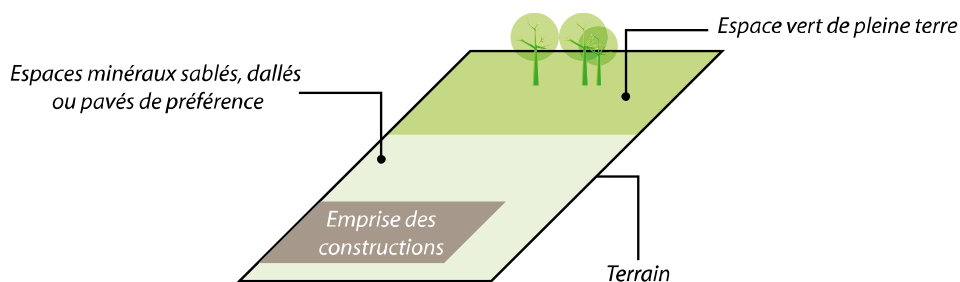
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Une part de **20 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.



#### Les espaces libres

- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup>** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow ;
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

**CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à **3 mètres** de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- Dans le bourg du Vert-pré, la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : Largeur minimale d'emprise : 3,5 mètres,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

## *2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement*

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

### **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## *3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La **zone UC** regroupe des secteurs d'extensions du centre bourg littoral que forment notamment les quartiers Pontaléry Sud. Cette zone UC se caractérise par une prédominance de constructions de type maison individuelle.

Il s'agit d'une zone urbanisée périphérique moyennement dense où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence du tissu périurbain. Afin de maintenir ou renforcer le caractère résidentiel et préserver les secteurs concernés, un soin particulier sera porté à l'aménagement paysager.

### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU)
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles, et notamment les installations liées aux élevages familiaux.

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.
- Les constructions vouées à accueillir des activités industrielles, artisanales et de commerce de détail, ainsi que les établissements classés pour la protection de l'environnement, quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'exploitation de station-service,
- Les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public (salles de réunion, lieux de culte, ...), à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer un gêne pour les habitations voisines.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la **zone UC** est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la RN.1,
- **12 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **6 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.
- **2 mètres** par rapport aux emprises publiques et sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

37

##### Règle générale

L'implantation des constructions peut être en limite séparative ou en retrait des limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être situées en retrait des limites séparatives suivant une distance de **3 mètres** minimum.

##### Règles particulières

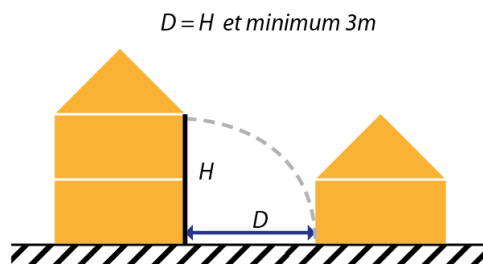
Les constructions annexes de moins de **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et de moins de **3 mètres** de hauteur au point le plus haut peuvent s'implanter soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

##### Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à :

- 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 avec un minimum de 3 mètres.

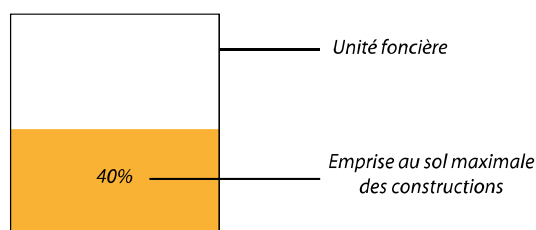


## Règles particulières

- Cette distance de retrait minimal peut être réduite à 2 mètres dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **40 %** de l'unité foncière.



## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Règle générale

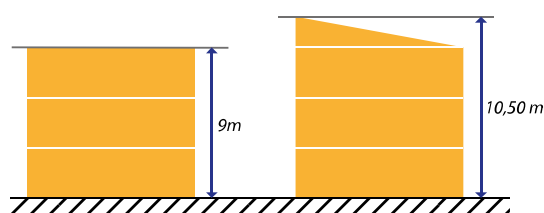
La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **10,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)**, hors sous-sols ;
- **9 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)**, hors sous-sols.



## Règles particulières

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées. Leur faîtage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

##### ▪ Les façades

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins **50 %** de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

40

---

#### Les clôtures et les portails

##### ▪ Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètres** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

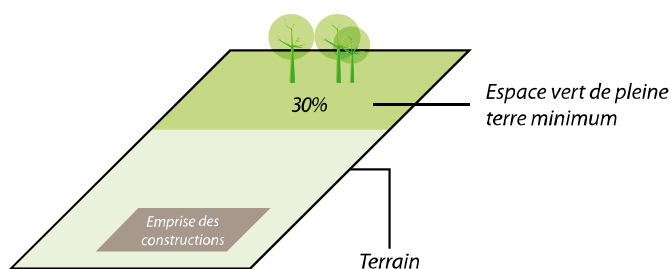
## 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

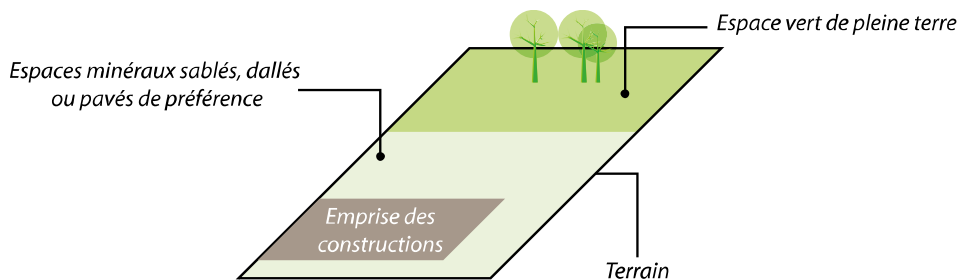
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Une part de **30 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.



#### Les espaces libres

- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup>** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à **3 mètres** de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

+



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

La zone UD regroupe les secteurs bâtis situés en milieu rural, hors des bourgs, notamment en bordure des principales voies de desserte, et dans les écarts constitués.

Elle comprend des secteurs d'habitat à densifier et à équiper progressivement.

Il s'agit principalement de secteurs « rurbains » et périurbains ayant une densité moyenne à très faible qui sont voués à être confortés et/ou organisés.

La zone UD comprend les secteurs suivants :

- Le secteur UDa correspond à des zones d'habitat diffus ou groupé situées hors des bourgs et de ses extensions constituées d'espaces de densité moyenne.
- Le secteur UDb, correspond des zones d'habitat bâties principalement sous la forme de lotissements, se trouvant à proximité d'espaces naturels, constituées d'espace de densité faible. La capacité d'accueil y est limitée afin de préserver l'intérêt paysager des zones concernées et périphériques.

## **CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76663 du 19 Juillet 1976.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU).

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public (salles de réunion, lieux de culte, ...), à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer un gêne pour les habitations voisines.
- Les constructions vouées à accueillir des activités industrielles, artisanales et de commerce de détail si elles n'entrent pas dans la catégorie des installations classées.
- Les constructions à usage de commerce de détail si leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de bureaux et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle si leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique en milieu rural si leur capacité n'excède pas 6 chambres ou emplacements (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme).

Dans l'emplacement réservé pour mixité sociale défini sur le document graphique au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation d'au minima 30 % de logements (ou équivalent) locatifs sociaux.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- **20 mètres** minimum par rapport à l'axe de la RN 1 dans la zone agglomérée,
- **75 mètres** par rapport à l'axe de la RN 1 hors de la zone agglomérée,
- **12 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **6 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection,
- **2 mètres** par rapport aux emprises publiques, et notamment les sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées.

49

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées au moins à 3 mètres des limites des terrains.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction couvre plusieurs terrains contigus.
- Les constructions annexes de moins de **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et de moins de **3 mètres** de hauteur au point le plus haut peuvent s'implanter soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain 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'épout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

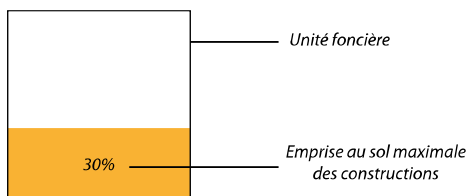
Cette distance de retrait minimal peut être réduite à 2 mètres dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

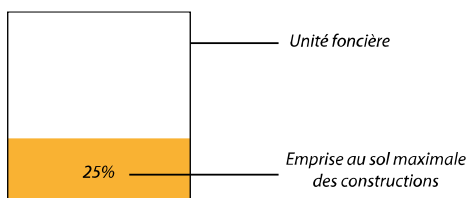
### **Secteur UDa**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %** de l'unité foncière.



### **Secteur UDb**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **25 %** de l'unité foncière.



## 5/ La hauteur maximale des constructions

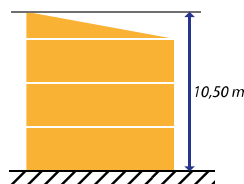
### Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)** hors sous-sol.



### Règles particulières

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **4,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

***2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES***

---

***L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

**Composition générale et volumétrie des constructions**

▪ **Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées. Leur faitage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant, sauf dans le cas précis d'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

▪ **Les façades**

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

**Les clôtures et les portails**

▪ **Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètre** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

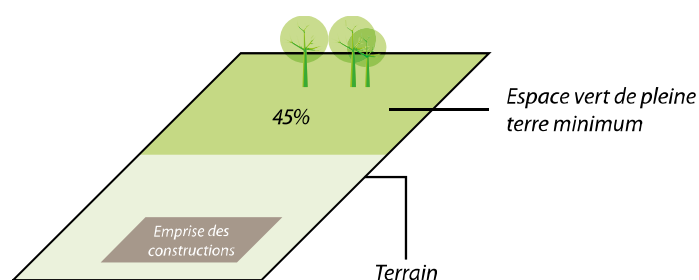
Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

## 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

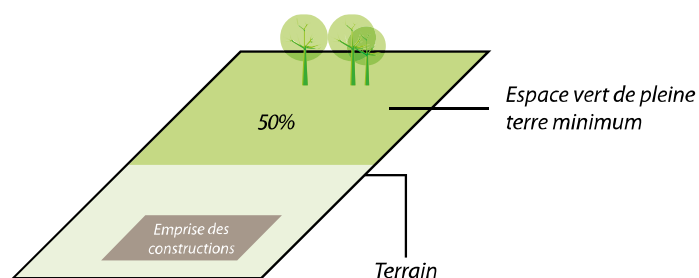
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**En UDa :** Une part de **45 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.



**En UDb :** Une part de **50 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.



### Les espaces libres

- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins quatre arbres de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs dédiés aux activités maritimes, commerciales, artisanales et industrielles. Il s'agit principalement d'une zone ayant vocation à accueillir des établissements marchands et non marchands, ainsi que des ouvrages techniques.

Les bâtiments d'habitation y sont proscrits sauf ceux indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des infrastructures autorisées.

Sont concernés notamment la zone littorale au sud de la Pointe Champomont, le secteur de la Pointe Royale (port), le parc d'activités de Fond Nicolas, la zone d'activités commerciale de Gaschette, et le pôle de traitement et de valorisation des déchets de Lestrade.

### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles autorisées sous conditions.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- Le stockage de véhicules hors d'usages (VHU)

57

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage 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 constructions à usage hébergement hôtelier et touristique à condition d'être situées dans le secteur UEa (site de la marina).
- Les exhaussements et affouillement de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- **20 mètres** minimum par rapport à l'axe de la RN 1 dans la zone agglomérée,
- **75 mètres** par rapport à l'axe de la RN 1 hors de la zone agglomérée,
- **12 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **6 mètres** par rapport l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection,
- **2 mètres** par rapport aux emprises publiques, et notamment les sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives suivant une distance de recul minimal de **5 mètres**.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Règle générale

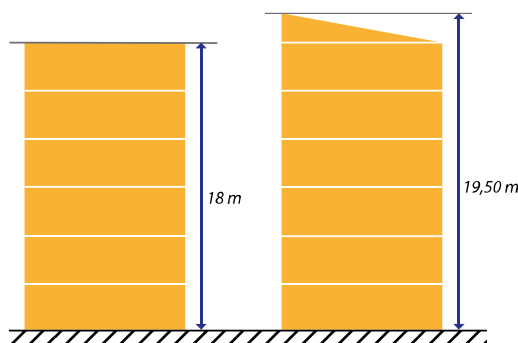
La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **19,50 m** pour les constructions avec une toiture à pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus **6 niveaux (R+5)**, hors sous-sols,
- **18 m** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus **6 niveaux (R+5)**, hors sous-sols.



Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

##### ▪ **Les toitures**

Dans le cas d'un bâtiment avec toiture en pente, l'inclinaison doit être comprise entre 15% et 30%.

Dans le cas d'un bâtiment avec toiture terrasse, l'inclinaison doit être inférieure à 5%.

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant, sauf dans le cas précis d'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites. L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

#### ▪ Les façades

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

#### Les clôtures et les portails

##### ▪ Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètre** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètre** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

Les dépôts de matériaux sont fermés ou soustraits à la vue des usagers et des piétons par des rideaux de végétation.

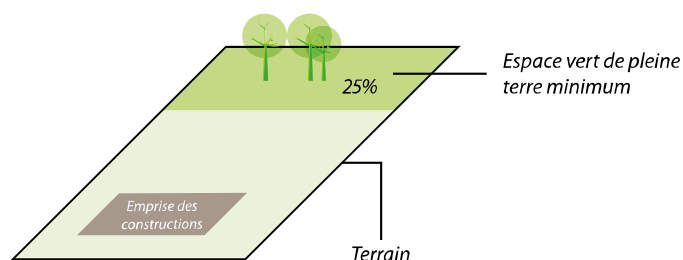
### ***3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS***

---

#### ***Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations***

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

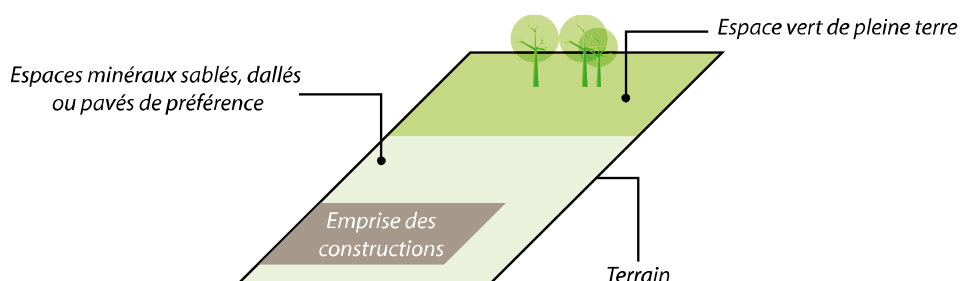
Une part de **25 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.



Les marges d'isolement et de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie par 100m<sup>2</sup> de terrain non construit.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



## 4/ STATIONNEMENT

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### Règle d'arrondi :

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

62

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées qui doivent, soit traverser la RN 1, soit y aboutir entre le carrefour de Augrain et le giratoire de Gaschette, ne peuvent être établies dans leur partie entrant en contact avec cette route, que suivant des projets préalablement agréés par l'autorité qualifiée qui subordonnera son agrément, notamment à l'adoption des dispositions propres à éviter tout cisaillement des courants de circulation sur cette route.

La desserte des espaces situés de part et d'autre de la RN 1 s'effectuera en priorité par un système de contre-allée.

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

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

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon minimum de 11 mètres).

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

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

## 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

### **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## 3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

## **ZONE UE**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

La zone UX regroupe les secteurs d'habitat insalubre ou mal structurés situés sur la bande littorale.

Sont concernés les quartiers Trou terre, Pointe rouge, Bord de mer – Petit Galion.

Les secteurs qui composent la zone UX nécessitent une intervention lourde de la collectivité et de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains ou diffus situés sur la zone des 50 pas géométriques.

Des dispositions réglementaires visent à stopper tous travaux qui par leur nature compromettraient ou rendraient plus onéreuses ces interventions publiques. Les reconstructions ou reprises de gros-œuvre des bâtiments existants sont donc contrôlées, excepté le cas des travaux d'extrême urgence lorsqu'ils ont pour but de pallier un désordre immédiat qui mettrait en péril la vie ou la santé des habitants de ces quartiers.

## **CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76663 du 19 Juillet 1976.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU)

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

Les constructions ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et prenant en compte la protection des personnes et la suppression des causes d'insalubrité. Cette opération devra garantir un bon niveau de desserte des constructions conservées, par les réseaux (eau, assainissement, voirie, liaisons piétonnes) et d'une façon générale tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux
- Les murs de soutènement dont la hauteur excède 2 mètres.

Les travaux de remblais à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble. La cote de remblais minimum à respecter pour l'implantation au plancher des immeubles à usage d'habitation est fixée à + 1 m NGM

Le curage des fossés destinés à la mise hors d'eau des installations et occupations du sol prévues Les installations ou locaux techniques liés et nécessaires aux élevages aquacoles en mer et à la pêche.

Les travaux d'extrême urgence lorsqu'ils visent à supprimer un risque immédiat pour la santé ou la vie des habitants.

**CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES*****1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

---

***1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- **6 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection,
- **2 mètres** le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées et par rapport aux emprises publiques.

***2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives suivant une distance au moins égale à **3 mètres**.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

***3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*****Règle générale**

Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain 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 inférieure à **3 mètres**.

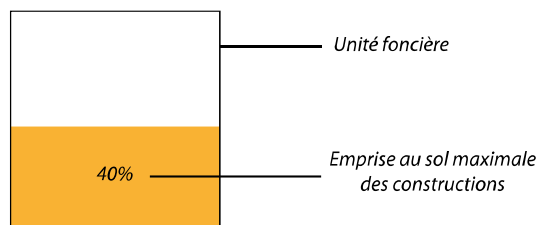
**Règles particulières**

Cette distance de retrait minimal peut être réduite à 1,5 mètre dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %** de l'unité foncière.



## 5/ La hauteur maximale des constructions

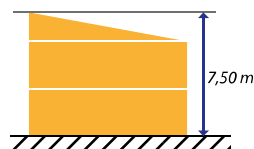
### Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **7,50 mètres**, hauteur correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux (R+1)** hors sous-sol.



### Règles particulières

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison comprise entre **15%** et **30%**. Leur faîtage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant, sauf dans le cas précis d'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

#### ▪ Les façades

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

### Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètre** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètre** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

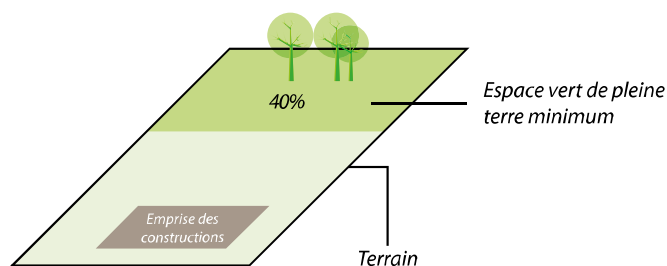
**3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS  
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**Dispositions générales**

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Une part de **40 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.

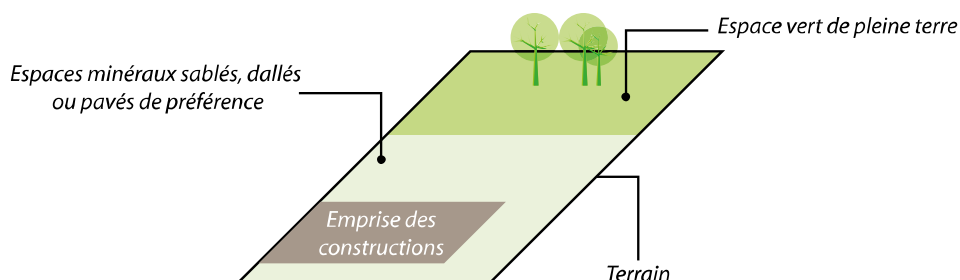


**Les espaces libres**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés en jardin ou plantés à raison de **trois arbres** pour **50 m<sup>2</sup>** de terrain.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

## **4/ STATIONNEMENT**

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

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

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

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

75

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : 8 mètres. Toutefois, une emprise inférieure peut être admise pour les voies de lotissement desservant moins de 5 constructions ou dans les cas où le programme d'équipement en VRD par « l'Agence des 50 pas » justifierait une emprise moindre
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon minimum de **11 mètres**).

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de **8 mètres** des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

**Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

**Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

---

76**3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU regroupe l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation. Elle est déclinée en sous-secteurs, de 1AU-1 à 1AU-9 :

- Le sous-secteur 1AU-1 vise à la création, sur le site Mansarde-Moulin à Vent, d'une zone commerciale comprenant un complexe cinématographique ;
- Les sous-secteurs 1AU-2 et 3 visent à la création, sur le site de la Pointe Melon-CCM, d'un secteur mixte comprenant principalement des équipements publics et des hébergements touristiques ;
- Le sous-secteur 1AU-4 vise à la création, sur le site de Mont-Vert, d'un lotissement de logements ;
- Le sous-secteur 1AU-5 vise à permettre l'extension du parc d'activités Petit-Jean Roget ;
- Le sous-secteur 1AU-6, sur le site de Gaschette vise à permettre le développement d'une offre d'équipements
- Le sous-secteur 1AU-7, sur le site de Lestrade, vise à permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques ;
- Le sous-secteur 1AU-8, sur le site de Sable Blanc, vise à permettre la création d'un projet de logements et à destination d'une offre touristique ;
- Le sous-secteur 1AU-9, sur le site de Mansarde, vise à permettre la création d'un projet de logements ;

Chacun des sous-secteurs de la zone 1AU fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation spécifique.

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

#### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles, et notamment les installations liées aux élevages familiaux ;
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usage (VHU).

#### **Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-7 :**

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles autorisées sous conditions.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.

## ***Dans les sous-secteurs 1AU-2 et 1AU-3 :***

- Les constructions et installations à destination d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation.

## ***Dans les sous-secteurs 1AU-4, 1AU-6 :***

- Les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.

## ***Dans les sous-secteurs 1AU-8 et 1AU-9 :***

- Les constructions et installations à destination d'industrie hormis celles autorisées sous conditions.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas nécessaires à une autre destination autorisée et liées à son exploitation.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.

## **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

### ***Dans l'ensemble de la zone 1AU :***

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### ***Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-7 :***

- Les constructions à usage 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 exhaussements et affouillement de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ***Dans les sous-secteurs 1AU-8 et 1AU-9 :***

- Les constructions à destination d'industrie si elles n'entrent pas dans la catégorie des installations classées et si leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- **75 mètres** par rapport à l'axe de la RN 1 hors de la zone agglomérée,
- **12 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **6 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.
- **2 mètres** par rapport aux emprises publiques, et notamment les sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

79

##### ***Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-7 :***

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives suivant une distance de recul minimal de **5 mètres**.

##### ***Dans les sous-secteurs 1AU-4, 1AU-6, 1AU-8 et 1AU-9 :***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites, la marge de recul est de minimum **3 mètres**. Les annexes peuvent être construites le long des limites séparatives ou en respectant un retrait de **3 mètres** minimum avec au moins une des limites séparatives.

##### ***Dans les sous-secteurs 1AU-2, 1AU-3 :***

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

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

##### ***Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-7 :***

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de **4 mètres**.

**Dans les sous-secteurs 1AU-4, 1AU-6, 1AU-8 et 1AU-9 :**

Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain 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 inférieure à **3 mètres**.

Cette distance de retrait minimal peut être réduite à **1,5 mètre** dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

**Dans les sous-secteurs 1AU-2, 1AU-3 :**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

**Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-7 :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**Dans les sous-secteurs 1AU-4, 1AU-6, 1AU-8 et 1AU-9 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %** de l'unité foncière.

**Dans les sous-secteurs 1AU-2, 1AU-3 :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

**Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faîtage, en tout point de la construction.

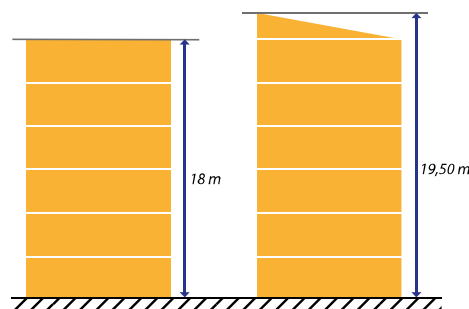
Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

**Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-5, 1AU-7 et 1AU9 :**

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **19,50 m** pour les constructions avec une toiture à pente,
- **18 m** pour les constructions avec toiture terrasse.

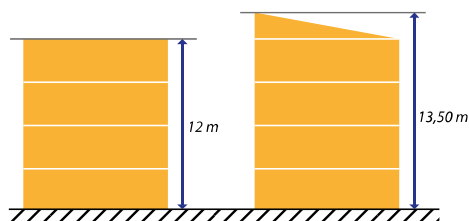


Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

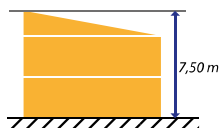
## Dans les sous-secteurs 1AU-2 et 1AU3 :

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **13,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous-sols.
- **12 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+3)**, hors sous-sols.



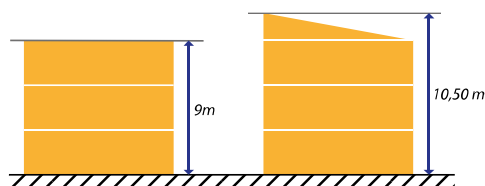
- **7,50 mètres** avec toiture en pente pour les constructions pour lesquelles la largeur de façade est inférieure à 12 m, correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux (R+1)**, hors sous-sols.



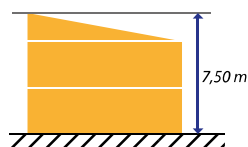
## Dans les sous-secteurs 1AU-4, 1AU-6 et 1AU-8 :

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- **10,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)**, hors sous-sols.
- **9 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)**, hors sous-sols.



- **7,50 mètres** avec toiture en pente pour les constructions pour lesquelles la largeur de façade est inférieure à 12 m, correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux (R+1)**, hors sous-sols.



## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

##### ▪ **Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées. Leur faîtage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant, sauf dans le cas précis d'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

##### ▪ **Les façades**

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

#### **Les clôtures et les portails**

##### ▪ **Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètre** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètre** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### ***Dans tous les sous-secteurs :***

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **Les espaces libres**

- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins quatre arbres de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Des revêtements perméables doivent être employés pour les aires de stationnement.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

#### ***Dans les sous-secteurs 1AU-1, 1AU-2, 1AU-3, 1AU-5, 1AU-7, 1AU-8 et 1AU-9 :***

Une part de **25 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.

83

---

#### ***Dans les sous-secteurs 1AU-4 et 1AU-6 :***

Une part de **50 % minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre.

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en

commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.

- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18 %**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

86

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur situé à la Pointe Lynch.

Ce secteur a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, une urbanisation nouvelle pour permettre la création d'un équipement d'enseignement/formation tourné vers la mer à moyen voire long terme. Il reste fermé à l'urbanisation et pourra être ouvert à l'urbanisation, en fonction de l'avancée du projet, dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU.

### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes formes de construction et d'installations.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Non réglementé

88

### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### **1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementé

##### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé

### 4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

### 5/ La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

---

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

---

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

89

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé

---

## **4/ STATIONNEMENT**

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

**CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Non réglementé

*2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement*

Non réglementé

*3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation étant définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation.

La zone A regroupe l'ensemble des espaces cultivés et définit, suivant ses sous-secteurs, les possibilités de constructions :

- Dans la zone A1, les constructions à destination des exploitations agricoles sont autorisées,
- Dans la zone A1l, aucune construction n'est autorisée en raison de la proximité du littoral,
- Dans la zone A1r, zone agricole renforcée (projet de ZAP), aucune construction n'est autorisée. Il s'agit des secteurs de Lestrade-Gaschette, Mansarde Sud et Pointe Royale,

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées au paragraphe 2.

En zones A1l et A1r, les constructions et installations de toute nature hormis les cultures agricoles sont interdites.

Le changement de destination des constructions existantes est interdit.

Les constructions de toutes natures à moins de **10 mètres** de la crête des berges des rivières et des ravines.

Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à **30 %**.

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont admises en zone A1 (hors A1l et A1r), sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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 bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe de l'exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. Néanmoins, la surface à construire doit être en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs de l'élevage et le matériel utilisé pour l'exploitation,

- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions agricoles et à leur commercialisation de détail, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
- Les constructions à destination de logement, d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup>, destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments,
- Les extensions limitées des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU de l'ordre de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher en plus au maximum. Ces dispositions sont également applicables en cas de reconstruction d'un bâtiment à destination d'habitation existant à a date d'approbation du PLU (03/02/2022),

Cette possibilité d'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne s'applique pas pour les constructions en zone rouge du PPRN,

- Les constructions annexes à la construction à destination d'habitation existante, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ils doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres 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. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol,
- L'amélioration des constructions existantes à destination autre que l'habitation (à l'exception des ruines) et ayant une existence légale et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire,
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole,
- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

**CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES*****1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

---

***1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation*****Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **20 mètres** de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale.

**Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx) ne respectant pas la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

***2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*****Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **4 mètres** minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

**Règles particulières :**

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait.

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

#### Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

#### Règle particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc. ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **150 m<sup>2</sup>** pour les constructions autorisées à l'article 2 et ayant une autre destination qu'agricole.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

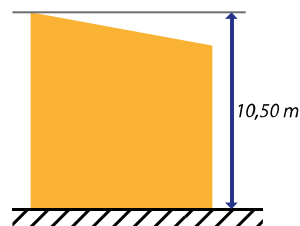
La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

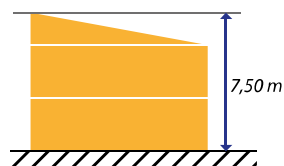
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

#### Règles générales :

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder **10,5 mètres** au point le plus haut.



La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **7,5 mètres** au point le plus haut.



**Règles particulières :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx) ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx).

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

#### Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées. Leur faîtage doit être parallèle à la voie située du côté de l'accès principal ou de la façade principale.

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant, sauf dans le cas précis d'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques intégrés ou fixés à la toiture est autorisée.

##### ▪ Les façades

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

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

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **30 %** de la surface de plancher construite.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

#### Les clôtures et les portails

##### ▪ Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages montés sur mur bahut n'excédant pas **0,80 mètre** de hauteur, l'ensemble étant obligatoirement doublé de haies vives taillées et implantées à **0,50 mètre** de la limite séparative.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris les haies, ne peut excéder **2 mètres**.

Les clôtures des terrains contigus à un emplacement réservé doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de ces clôtures à tout point de l'emprise de l'emplacement réservé ne puisse être inférieure à **3 mètres**.

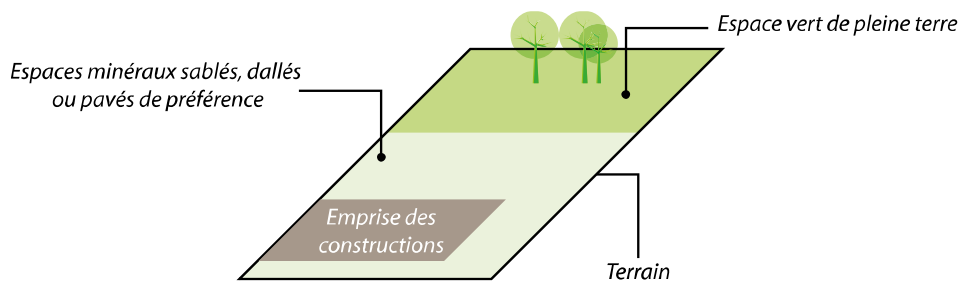
## 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



**4/ STATIONNEMENT**

---

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

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

**Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

**Pour les constructions à destination de logement :**

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

**Rappel :**

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

**Pour les constructions à destination d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :**

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

101

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

La zone N1 est inconstructible et doit être totalement préservée. Elle correspond à la zone rouge du PPR.

La zone N2 est quant à elle une zone naturelle dans laquelle sont autorisés les aménagements et extension des constructions d'habitation existantes (y compris la reconstruction de l'habitat existant) et le développement d'un projet d'aquaculture dans le sous-secteur N2aq. Enfin un secteur N2\* qui permet l'exploitation de carrières.

La zone N2 comprend par ailleurs plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte des situations existantes spécifiques au sein des secteurs de taille et de capacité limitées :

- N2b délimité dans le cadre d'une activité économique autorisée (ICPE)
- N2f délimité dans le cadre de projets de création d'une chambre funéraire,
- N2I1 délimité dans le cadre de programme de salles des fêtes.

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

En zone N1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles identifiées pour la zone N1 au sein des destinations et sous destinations autorisées sous conditions.

En zone N2, toutes les occupations du sol sont interdites hormis celles citées au sein des destinations et sous destinations autorisées sous conditions.

Dans les espaces de mangroves et de zones humides identifiées sur le document graphique, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol susceptible de mettre en péril ces milieux est interdit.

Dans les zones rouges identifiées au Plan de Prévention des Risques, toute construction ou installation, ainsi que tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit en dehors des possibilités réhabilitation à titre exceptionnel admise par le règlement du PPRN.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont admises sous conditions en zone N1, les travaux de réhabilitation, de mise en sécurité au norme et d'entretien des bâtiments existants sans création de logements supplémentaires et/ou création de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas aggraver le risque.

Sont admises sous conditions en zone N2, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux ;
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les extensions limitées des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU de l'ordre de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher en plus au maximum. Ces dispositions sont également applicables en cas de reconstruction d'un bâtiment à destination d'habitation existant à a date d'approbation du PLU. Cette possibilité d'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne s'applique pas pour les constructions en zone rouge du PPRN ;
- Les constructions annexes à la construction à destination d'habitation existante, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'exploitation de carrières dans le secteur N2\* ;
- En zone N2b, N2f, N2I1 les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial ;
- En zone N2f, N2I1 les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- En zone N2b, les constructions strictement nécessaires à la gestion et au fonctionnement d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- En zone N2f les constructions destinées à un équipement d'intérêt collectif correspondant à une chambre funéraire,
- En zone N2I1 les constructions destinées à un équipement d'intérêt collectif correspondant à une salle des fêtes respectant le caractère patrimonial du site (présence de ruines identifiées au titre des Monuments Historiques),
- En zone N2aq, les constructions strictement nécessaires aux pratiques d'exploitation aquacole.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Dans toute la zone N2

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, l'emprise de ces 10 mètres se verra exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ne sera tolérée. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

##### Secteurs N2aq, N2b, N2f, N2I1

Les installations autorisées s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Secteurs N2aq, N2b, N2f, N2I1

Les installations autorisées s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

##### Dans la zone N2

##### **Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **4 mètres**. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx) ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, 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 autres cours d'eau et assimilés. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

##### Secteurs N2aq, N2b, N2f, N2I1

Non réglementé.

## Dans la zone N2

### **Règle générale :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

### **Règle particulière :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc. ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

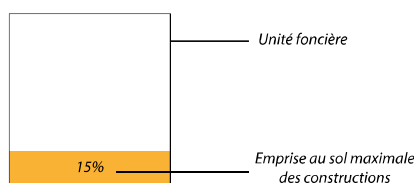
## 4/ L'emprise au sol des constructions

### Dans la zone N2

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de l'unité foncière et sous réserve de respecter les prescriptions prévues au chapitre 1.

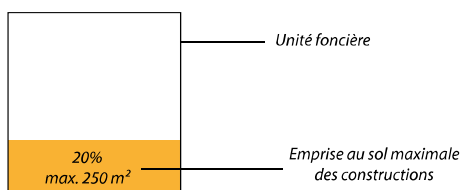
### Secteurs N2a<sub>q</sub>

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de l'unité foncière.



### Secteurs N2f

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20 %** de l'unité foncière dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale.



### Secteur N2I1

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20 %** de l'unité foncière.

### Secteur N2b

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60 %** de l'unité foncière.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de la façade principale. La hauteur se détermine avant terrassement jusqu'au faitage, en tout point de la construction.

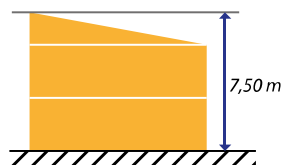
Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux (R+2)** hors sous-sol.

### Dans la zone N2

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **7,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux (R+1)** hors sous-sol.

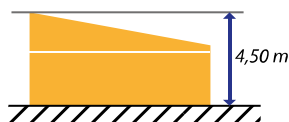


Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx) ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/xx).

108

### Secteurs N2a

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **4,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **1 niveau (RdC)** hors sous-sol.



### Secteur N2b et N2I1

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **11 mètres** au point le plus haut.

**2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

**Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

**▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le site et le paysage environnant.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

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

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**Les éléments techniques :****▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

**▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

**▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

**▪ Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## ▪ Les installations d'énergies alternatives

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

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas 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 depuis l'espace public.

## Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

L'installation de clôtures doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Dans les cas où une clôture est nécessaire, leur mise en place ne doit pas gêner la circulation des véhicules, notamment les engins d'entretien, agricoles, de sécurité...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

110

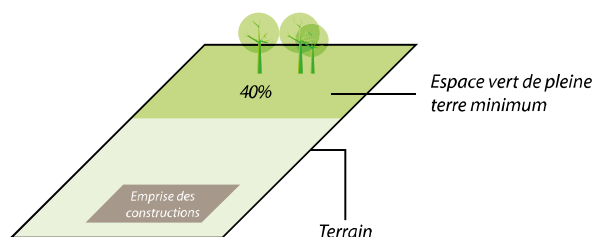
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés à l'article 2 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Secteurs N2aq, N2f, N211**

**40 %** de la superficie de la superficie des espaces libres de toute construction doit être traité en espaces de pleine terre.



#### **Secteur N2b**

**15 %** de la superficie de la superficie des espaces libres de toute construction doit être traité en espaces de pleine terre.

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement.

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

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque que le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1 place par logement de type F1-F2,
- 1,5 place par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements de type F4 et au-dessus.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

111

---

#### Rappel :

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

#### Pour les constructions à destination d'activités et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et type de public concerné.
- Une aire aménagée pour le stationnement des deux roues doit également être prévue.

## Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à **18%**.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

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.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

113

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

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

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante), les rejets sur l'espace public devant être évités dans la mesure du possible.

## **Electricité, Téléphone**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

114

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

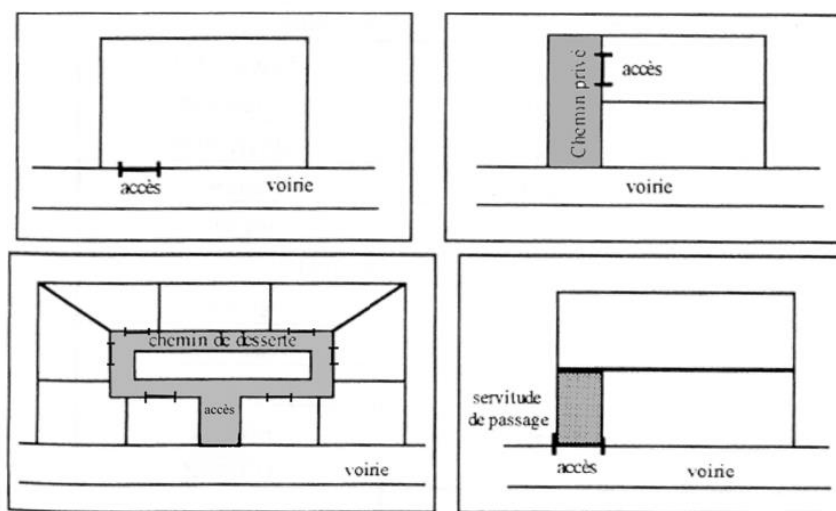
## GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



### Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

115

### Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

### Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

## DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Espaces de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les accès véhicules, les places de stationnement aériennes même traitées avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement.

### Espaces verts protégés :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

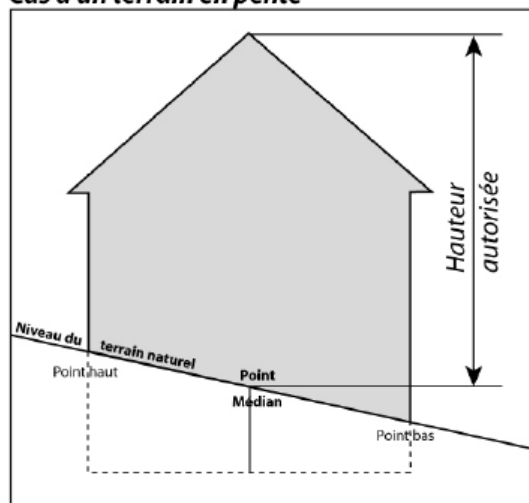
### Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

#### **Cas d'un terrain en pente**



☞ La hauteur au faîte se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).

## DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

### Immeuble bâti non conforme :

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

### Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

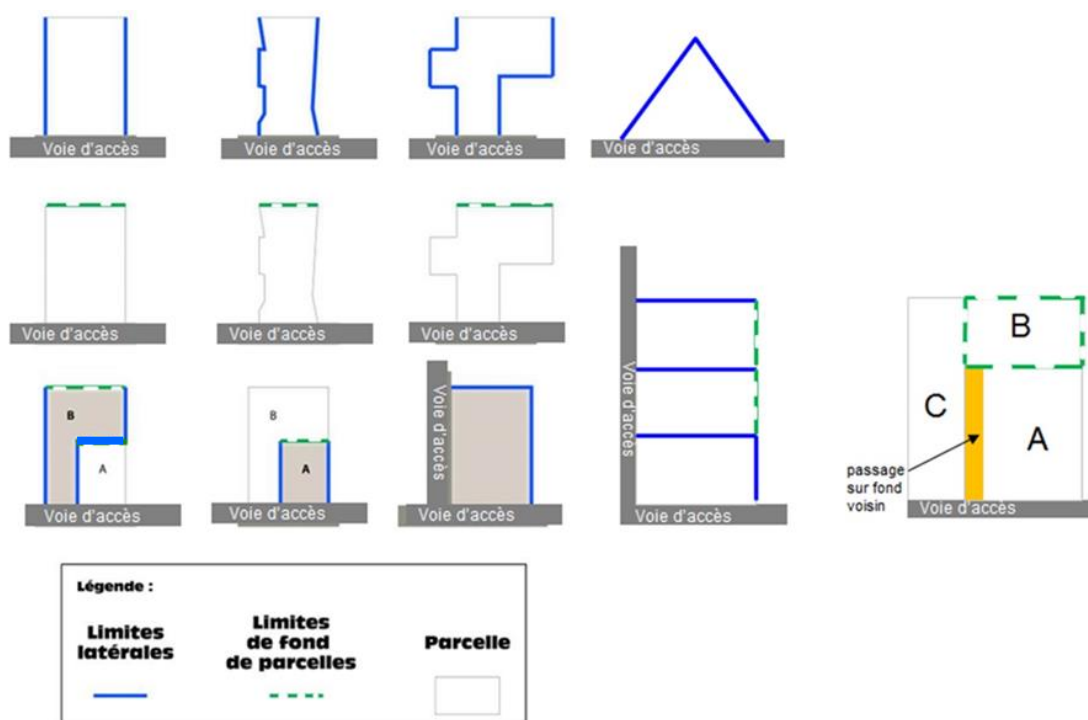
- des limites séparatives latérales.

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle.

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :

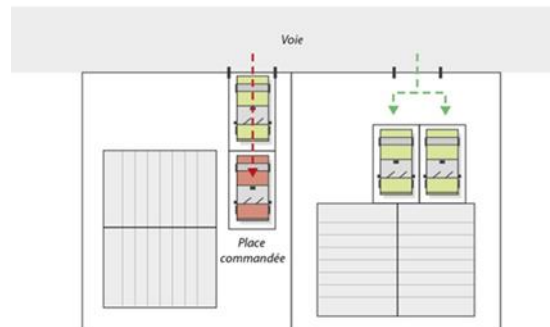


### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



### Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

### La surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

118

### Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

### Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...) ;
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

# DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

## Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## Vues directes :

Au sens du présent règlement sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

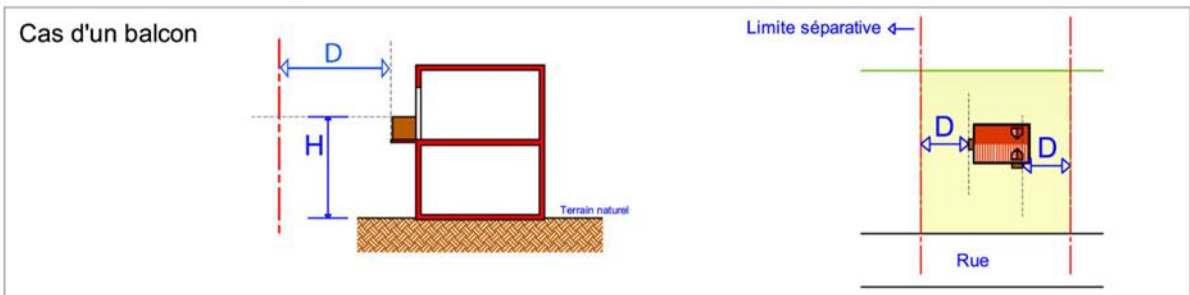
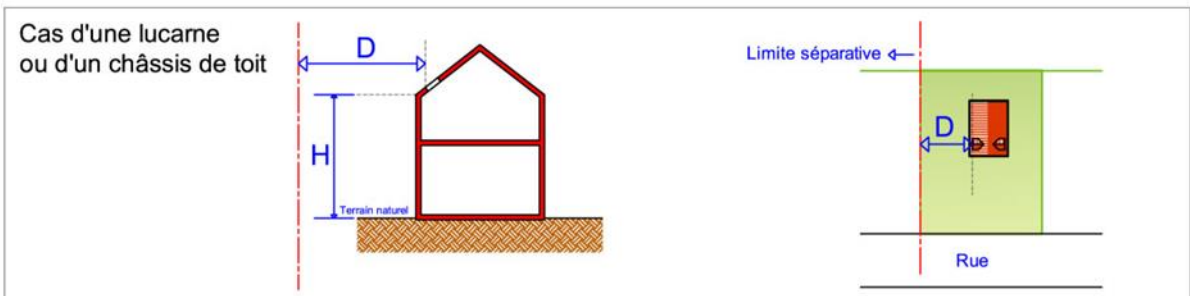
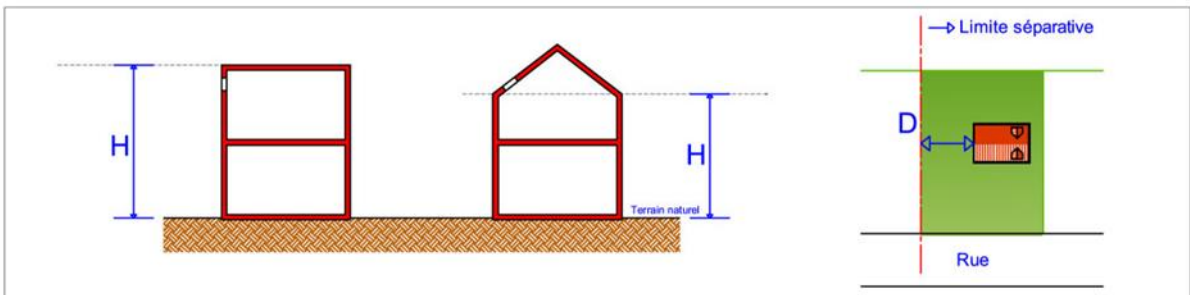
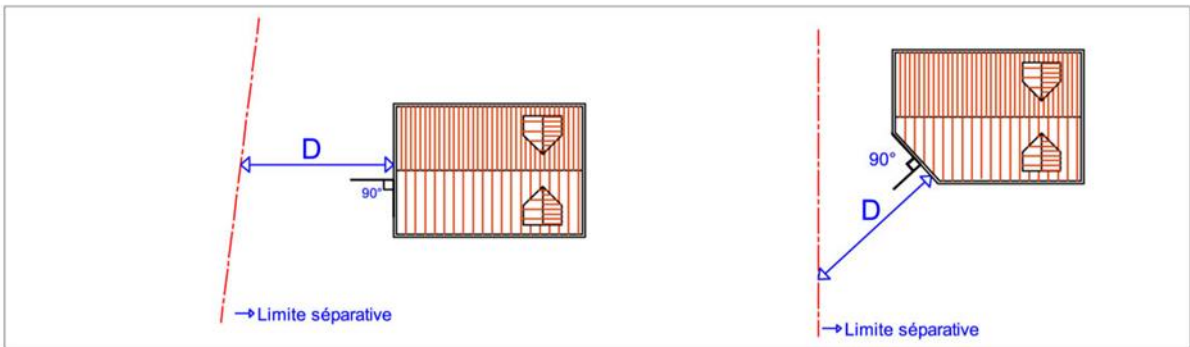
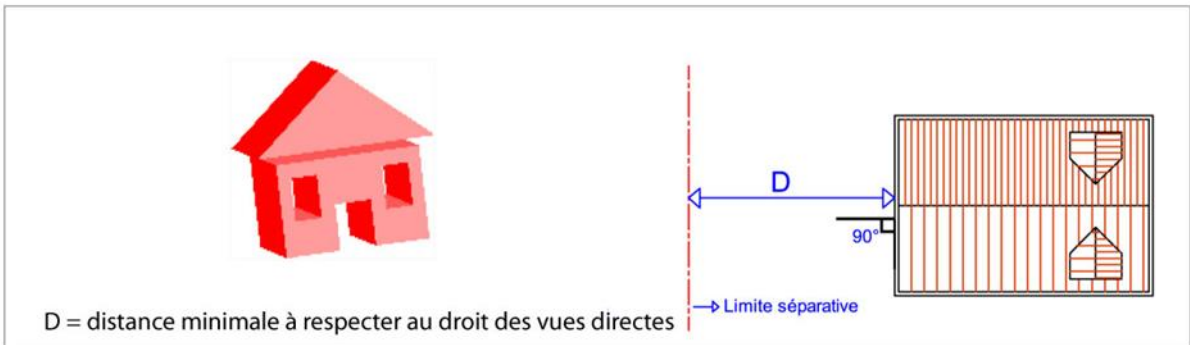
- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

# DEFINITIONS ET GLOSSAIRE



## DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

# LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Desserte de quartier à la sortie de Vert-Pré (dir. Morne Galbas)	Commune	734,93
2	Liaison V.C bois Lancy – CD 28	Commune	2 700,48
3	Liaison C.R Vert-Pré 1 au C.R Vert-Pré 2	Commune	1 244,47
4	Desserte du quartier Four à Chaux	Commune	3 187,53
5	Accès à la mer Pontalery	Commune	154,95
6	Accès à la mer Pontalery	Commune	403,60
7	Voie de desserte Pontalery	Commune	788,96
8	Idem	Commune	169,76
9	Desserte quartier Four à Chaux	Commune	311,53
10	Idem	Commune	230,79
11	Desserte quartier Four à Chaux	Commune	38,91
12	Desserte quartier Four à Chaux	Commune	456,85
13	Idem	Commune	327,66
14	Idem	Commune	167,67
15	Accès à la mer quartier Four à Chaux	Commune	537,72
16	Idem	Commune	262,08
17	Idem	Commune	58,64
19	Amélioration création de voirie secteur Sud-Ouest	Commune	3 854,68
20	Voie communale de désenclavement du quartier Mansarde Catalogne, allée des Moulins	Commune	6 646,27
21	Voie de désenclavement de la Pointe Jean-Claude	Commune	9 546,11
22	Voie communale de desserte de Cité Lacroix	Commune	738,35
25	Voie (en partie souterraine) entre la ZAC Mansarde et « Derrière Bourg »	Commune	4 048,60
26	Point de vue à Pointe Sable Blanc	Commune	3 820,86
28	Voirie du Bourg rue de la médiathèque (projet urbain)	Commune	687,91
29	Aménagement de carrefour et placette au bourg	Commune	495,13
30	Liaison Père Labat/Futur parc public	Commune	4078,63
31	Voie de désenclavement au Vert-Pré	Commune	3 355,97
32	Chemin de liaison chapelle Villarsion/Fond Nicolas	Commune	16 619,78
33	Voie de désenclavement de Pointe-la-Rose	Commune	8 605,22
35	Voie de contournement de Pointe Lynch	Commune	10 489,29
36	Voie de désenclavement de Pointe Lynch	Commune	1 597,72
40	<i>Elargissement RN1 traversée du bourg (Augrain-Gaschette)</i>	<i>CTM</i>	103 429,78
41	<i>Elargissement de la route de Bois Neuf</i>	<i>Commune</i>	11 088,94
42	Elargissement C.R « Cadet n°1 »	Commune	6 960,41
43	Elargissement V.C « Augrain et Fonds Brûlé »	Commune	20 235,35
44	Elargissement de la rue de la gendarmerie	Commune	261,19
45	Elargissement voie n°8 (bourg) et création d'une aire de stationnement	Commune	405,88
49	<i>Modernisation RD1 Moulin à vent – route du Vert-Pré</i>	<i>CTM</i>	21 042,15
50	Elargissement voie d'accès cimetière et stade du Vert-Pré	Commune	949,16
51	Création de la voie d'accès au port (Reynoird)	Commune	11 388,42
53	Station d'épuration de Pontaléry	Commune	15 328,59

122

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

54	Elargissement de la route de Pointe Fort	Commune	9 085,92
55	Amélioration de la voie de l'îlet – Pointe Savane	Commune	16 280,26
59	Elargissement de l'avenue Nelson Mandela	Commune	7 306,72
63	Espace public et/ou d'aménagement économique	Commune	1 485,59
64	Canalisation de la ravine Mansarde – 2 <sup>ème</sup> tranche	Commune	4 426,73
65	Élargissement de la route de Beauséjour	Commune	2 176,31
66	Espace public à Pointe Rouge	Commune	17 523,46
67	Accès équipement Pointe Savane	Commune	674,58
69	Espace public littoral + traitement berge rivière four à chaux	Commune	5 737,54
70	Espace public littoral à cité Lacroix	Commune	4 630,95
71	Équipements liés au centre caraïbéen de la mer	Cap Nord	25 417,88
72	Bassin de rétention – Pointe Lynch/Lazaret	Commune	13 241,91
74	Parking public du cimetière – îlot Gibraltar	Commune	1 353,60
75	Rue de la médiathèque - Théâtre de verdure	Commune	2 809,91
76	Centre nautique Pointe Fort	Commune	2 640,82
79	Aménagement front de mer	Commune	360,70
80	Parking public du bourg	Commune	389,45
81	Réserve foncière pour le développement du port de Reynoird	Commune	38 297,72
83	Equipements publics – sport (Fond Nicolas)	Commune	7 033,56
84	Bassin de rétention – Pointe Lynch	Commune	5 006,72
90	<i>Modernisation RD3</i>	CTM	78 267,17
91	Modernisation route (Berthou/Augrain)	Commune	39 962,28
92	<i>Modernisation RD 28 (Duchesne, Hubert, Pontaléry)</i>	CTM	45 790,67
93	Modernisation R.C Monnerot	Commune	8 778,14
94	<i>Reconstruction du collège du Vert-Pré (réserve foncière)</i>	CTM	31 369,74
95	Reconstruction école primaire	Commune	4 638,65
96	Amélioration voie de Providence	Commune	2 505,07
97	Aménagement du carrefour (Vert-Pré)	Commune	158,32
98	Aménagement de voie	Commune	1 722,87
99	Aménagement de voie	Commune	1 307,43
100	Aménagement de voie	Commune	1 688,67
101	Aménagement de voie	Commune	2 668,94
102	Aménagement de voie	Commune	693,74
103	Aménagement de voie	Commune	2 106,27
104	Aménagement de voie	Commune	8 010,78
106	Voie de désenclavement	Commune	2596,15
107	Bassin de rétention (Mansarde)	Commune	3 829,08
108	Bassin de rétention (Voltaire)	Commune/Cap Nord	10 789,78
109	Bassin de rétention (Rivière Cacao)	Commune/Cap Nord	10 708,75
110	Bassin de rétention (Rivière Cacao)	Commune/Cap Nord	7 636,38
111	Bassin de rétention (Rivière Cacao)	Commune/Cap Nord	14 406,28
112	Aménagement de voie (Pontaléry)	Commune	5 549,19
113	Gare routière ou gare multimodale	Commune/CTM	20 710,31

123