

VILLE DE SCHOELCHER

# PLU

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME



## 4- Règlement & Liste des Emplacements réservés



Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée suivant le décret du 28 décembre 2015.

## Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions introductives</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	5
ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT .....	5
ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
ARTICLE 4 - LEXIQUE .....	7
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>17</b>
A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT .....	17
ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION .....	17
ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES .....	31
ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL .....	33
ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.....	33
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE DES 50 PAS GEOMETRIQUES .....	34
B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES .....	34
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PPRn.....	34
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DU RUISSELLEMENT ET AUX INONDATIONS .....	35
ARTICLE 3 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES .....	37
C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE.....	38
ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE.....	38
ARTICLE 2 - EMBLEMES RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	38
ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX .....	38
D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....	39
ARTICLE 1 – DEMOCRATISATION DES BATIMENTS DURABLES .....	39
ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE .....	40
ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER.....	40
ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL.....	41
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>43</b>
Préambule .....	43
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	44
Art U1 : Destinations et sous destinations.....	44
Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	45
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	46
Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	46
Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	48
Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	53
Art U6 : Stationnement .....	53
Section 3 : Équipements et réseaux.....	54
Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	54
Art U8 : Desserte par les réseaux .....	54

<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>55</b>
Préambule .....	55
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	56
Art AU1 : Destinations et sous destinations .....	56
Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	56
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	56
Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions .....	56
Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	61
Art AU6 : Stationnement .....	61
Section 3 : Équipements et réseaux .....	61
Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	61
Art AU8 : Desserte par les réseaux.....	61
 <b>TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.....</b>	 <b>62</b>
Préambule .....	62
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	63
Art AN1 : Destinations et sous destinations.....	63
Art AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	64
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	65
Art AN3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	65
Art AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	66
Art AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
Art AN6 : Stationnement .....	70
Section 3 : Équipements et réseaux .....	71
Art AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	71
Art AN8 : Desserte par les réseaux .....	71
 <b>TITRE 6 : ANNEXES.....</b>	 <b>83</b>
A/ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	83
B/ PATRIMOINE.....	85

# TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Schœlcher, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédée par l'Etat à la Commune.

## ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
- les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires ;
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
  - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

## ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :

- **la zone UL** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan ;
- **la zone UC** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd ;
- **la zone UD** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD. Elle comprend les secteurs UDa, UDb, UDe et UDd ;
- **la zone UE** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEb et UEc ;
- **la zone UX** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UX au plan ;
- **la zone UR** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UR au plan ;
- **la zone UZ** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan. Elle comprend les secteurs UZr et UZu.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- **la zone 2AU** délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan.

3. Les **zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- **la zone A** délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

4. Les **zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 6 sont :

- **la zone N** délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs NL et les secteurs Np, Nm et Nc.

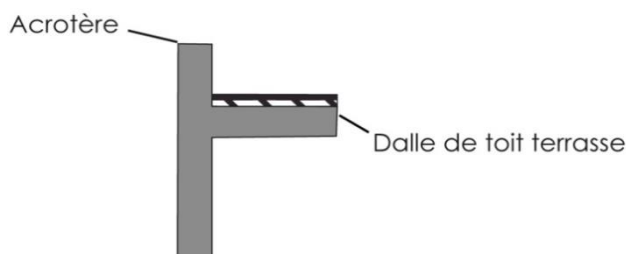
5. Les servitudes d'urbanisme suivantes :

- les **Emplacements Réservés** :
  - o aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le Titre 7 du présent règlement ;
  - o de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au chapitre C du titre 2 du présent règlement ;
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- les zones concernées par le **Plan de Prévention des Risques naturels** ;
- les **Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre D du titre 2 ;
- les **Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- les périmètres de captage.

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Schoelcher n'étant pas totalement couvert par le zonage du présent PLU, par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'y appliquent.

## ARTICLE 4 - LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer ou sortir du terrain depuis la voie. Il s'agit de l'entrée/sortie du terrain depuis ou vers les voies de desserte.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.  
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).  
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0)).
- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public (emprise de voirie et ses accotements) et le domaine privé (limite de parcelle) :
  - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.  
*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...*  
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.  
*Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.*
- **Arbre de haute tige** (ou de haute futaie) : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).  
Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.
- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

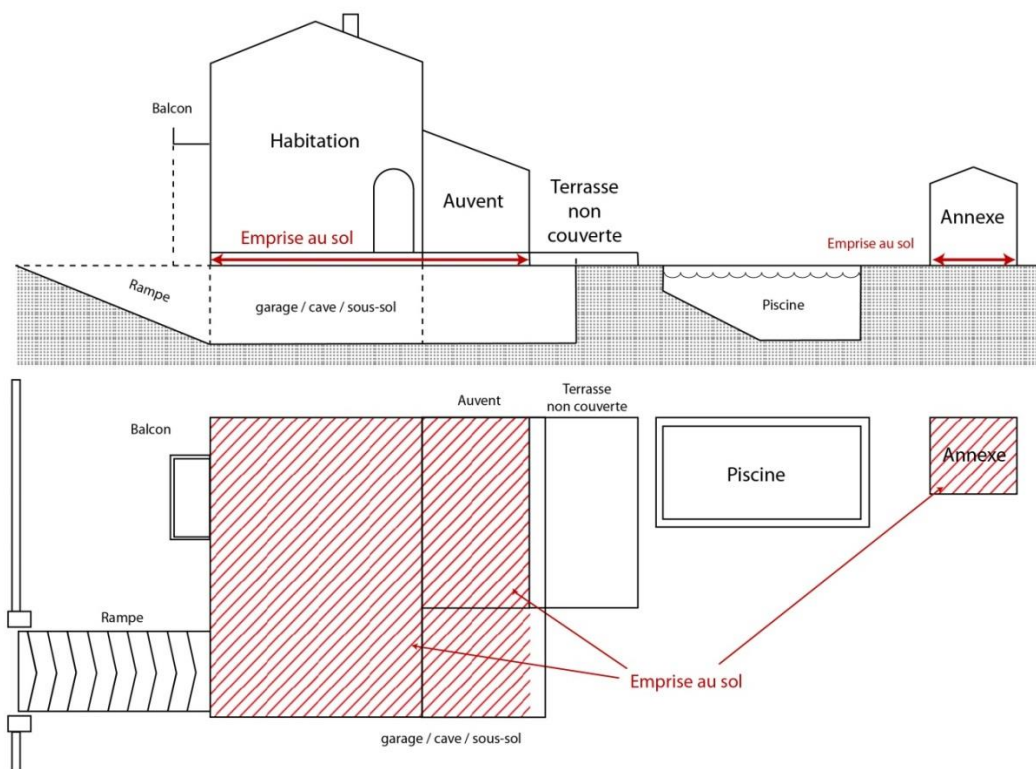
- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.  
Compte-tenu de leur vocation, les clôtures ne sont concernées que par les articles relatifs aux hauteurs et à l'aspect extérieur du présent règlement.
- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins...  
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.
- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.



- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**
  - o **Exploitations agricoles :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.  
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
  - o **Exploitations forestières :** constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
  - o **Exploitations agro-sylvo-pastorales :** constructions destinées à l'exercice d'une activité de production qui associe pastoralisme (élevage extensif pratiqué sur des pâturages) et agriculture à un environnement forestier/arboricole.
  
- **Constructions à destination d'habitation :**
  - o **Logements :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.
  - o **Hébergements :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
  
- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
  - o **Artisanats et commerces de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - o **Restaurations :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
  - o **Commerces de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - o **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
  - o **Hébergements hôteliers et touristiques :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.  
Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
  - o **Cinémas :** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
  
- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - o **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
  - o **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions

techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - **Equipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** :
- **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents non soutenus par des piliers, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).
- Toutefois, les constructions non couvertes et situées à 60 cm au-dessus du terrain naturel ou plus seront également comptabilisées en emprise au sol.



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.  
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Enjeux** : Personnes, biens, équipements, environnement, susceptibles d'être affectés par un phénomène d'origine naturelle et/ou anthropique et de subir des préjudices ou des dommages. Les enjeux ne sont étudiés que dans la mesure où ils présentent une certaine vulnérabilité face aux aléas. La plupart du temps, les enjeux sont englobés dans le terme vulnérabilité qui désigne alors des objets caractérisés par une valeur et une capacité de résistance physique à l'aléa. Les PPR distinguent nettement les enjeux (valeurs) de la vulnérabilité (fragilité).
- **Espace Boisé Classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.  
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut cependant faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres** : il s'agit des surfaces hors espaces verts, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.  
*Exemples : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.*
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace de pleine terre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et permettant la pousse de végétaux.  
Les murs de clôtures et de soutènement, ainsi que les chemins de terre ou gravillonné de faible largeur et longueur peuvent être considérés comme relevant des espaces verts.  
*Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.), etc.*
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faitage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.
- **Infiltration** : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.  
L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.  
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier.  
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
  - o Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
  - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.  
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.  
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Pleine terre** : Surface de terrain non imperméabilisée, sans aucun sous-sol aménagé, permettant d'accueillir une végétation.
- **PPRn** : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : Boisement ou ensemble végétal développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résumant ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".  
La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).
- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Servitudes**  
Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol :
  - o **les servitudes de droit privé** : il s'agit des servitudes instaurées entre particuliers dans le cadre du droit privé. Les autorisations d'occuper le sol sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers. Autrement dit, il n'y a pas lieu de tenir compte des servitudes privées dans l'instruction des autorisations d'occuper le sol. La violation d'une servitude de droit privée n'entache pas la légalité du permis de construire. Les servitudes de droit privé n'étant pas constitutives de règles d'urbanisme, leur violation ne peut en outre motiver un refus de permis de construire.
  - o **les servitudes administratives** « grèvent une propriété » et sont établies au profit de la collectivité des citoyens dans un but d'intérêt général. On distingue :
    - les **servitudes d'urbanisme** découlent du Code de l'urbanisme et sont règlementées dans le Plan Local d'Urbanisme.
    - les **servitudes d'utilité publique** (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements public), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique).

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant tout travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : 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 :
  - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - g) 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 ;
  - h) 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.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.
- **Voies et emprises publiques** :  
 Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.  
 Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Vulnérabilité** : La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.



# TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

## A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMÉNAGEMENT

### ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION

#### 1. Règles générales relatives aux hauteurs

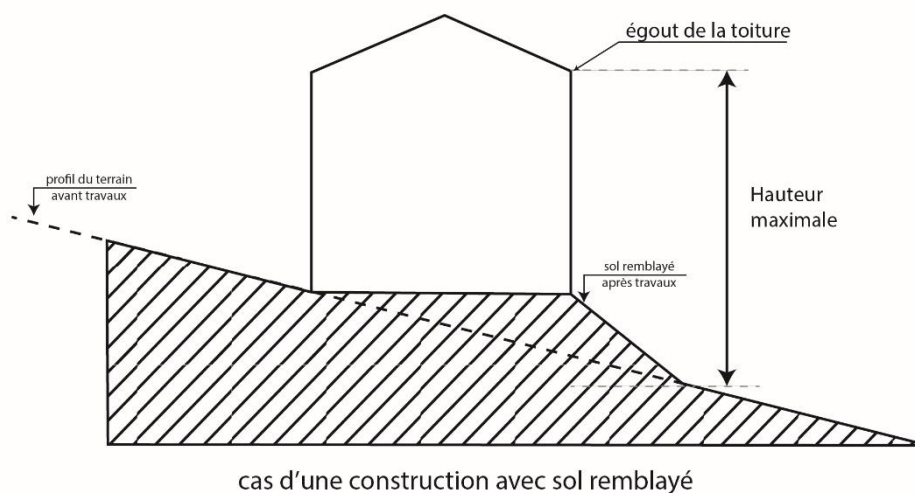
##### Modalité de calcul de la hauteur

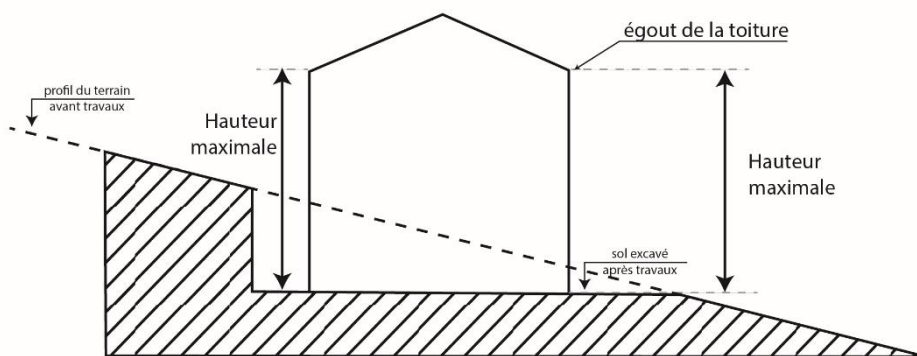
Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

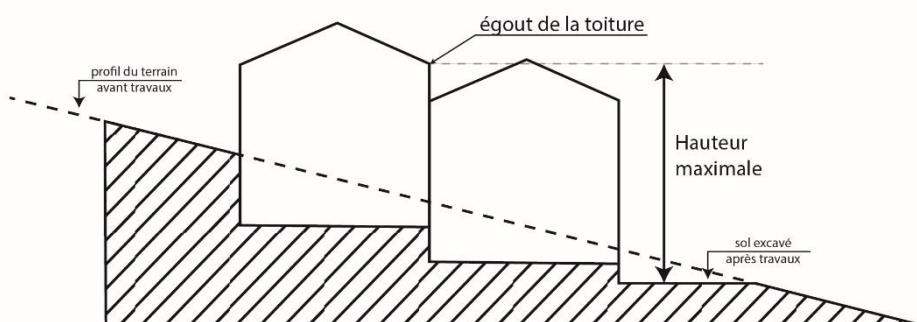
- du point le plus bas :
  - o du terrain naturel en cas d'exhaussement ou en l'absence de terrassement ;
  - o du terrain excavé en cas d'affouillements;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une ou plusieurs toitures à pente ;
  - o au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.

Des règles complémentaires de calcul de la hauteur s'appliquent dans le cadre de l'application du PPRn.

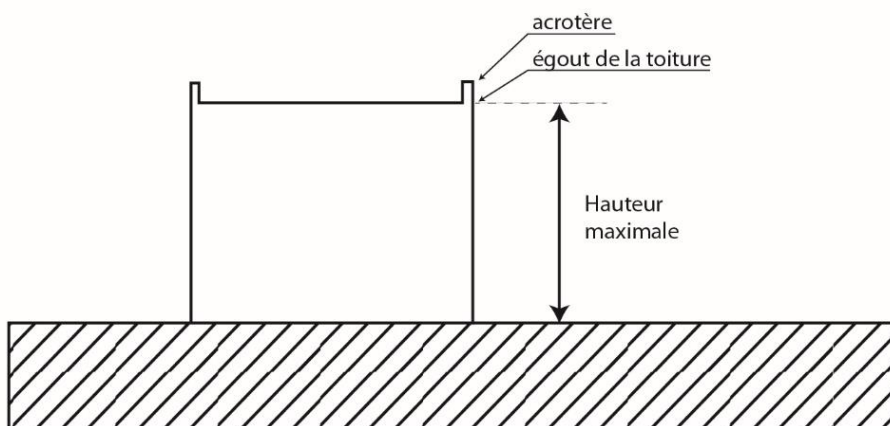




cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Lorsque la hauteur d'un bâtiment est spécifiquement précisée par rapport au faitage, cette hauteur maximale se calcule également par rapport au terrain naturel en cas d'exhaussement ou en l'absence de terrassement ou du terrain excavé en cas d'affouillements.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 1 m maximum.

### Règles dérogatoires

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

## **2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des emplacements réservés, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants ;
  - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) des bâtiments existants ;
  - dans le cadre d'une extension des bâtiments existants dès lors que celle-ci s'effectue en continuité d'une des façades existantes ;
- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 3 m par rapport à la voie publique ou privée ou à l'emprise publique ;
  - dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de voies ou emprises publiques ;
  - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
  - aux terrasses dont la hauteur totale ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum), n'impactant pas le domaine public ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;

- dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.
- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
  - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques
- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

### 3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Les constructions s doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) des bâtiments existants ;
  - dans le cadre d'une extension des bâtiments existants dès lors que celle-ci s'effectue en continuité d'une des façades existantes ;
- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 3 m par rapport à la limite séparative ;
  - dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 2 m ;
  - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
    - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
    - dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3 m au niveau de la toiture terrasse.
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriel (bow-windows) ;
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
  - aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 m ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.
- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère :**
  - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;

- pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;
- dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé en limite séparative sur le fond voisin. La hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé dans la bande de recul imposé dans la zone. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la continuité est autorisée dans la zone ;
- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
  - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.
- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

#### 4. Règles générales relatives aux coefficients d'emprises au sol, d'espaces libres et espaces verts

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Exemple de modalités de calcul des différents coefficients sur un terrain de 500 m<sup>2</sup> :

coefficient d'emprise au sol de 25 % ⇔ 125 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour réaliser habitations et annexes couvertes et closes

coefficient d'espace vert de 50 % ⇔ 250 m<sup>2</sup> de terrain dévolu strictement au « jardin »

## 5. Règles générales relatives aux normes de stationnement

### Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Ces places doivent être facilement accessibles et minimiser l'imperméabilisation du foncier.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de plancher créée, sont pris en compte.

### Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être communes à un même logement.

La superficie minimale dévolue au stationnement et à son accès doit être d'environ 25 m<sup>2</sup> pour chaque place dans les parkings collectifs.

Dans le cadre de groupe de garage individuel ou de stationnement aménagé, ceux-ci ne doivent disposer que d'un seul accès ou à défaut d'une entrée et d'une sortie distinctes sur la voirie.

### Superficie des places de stationnement

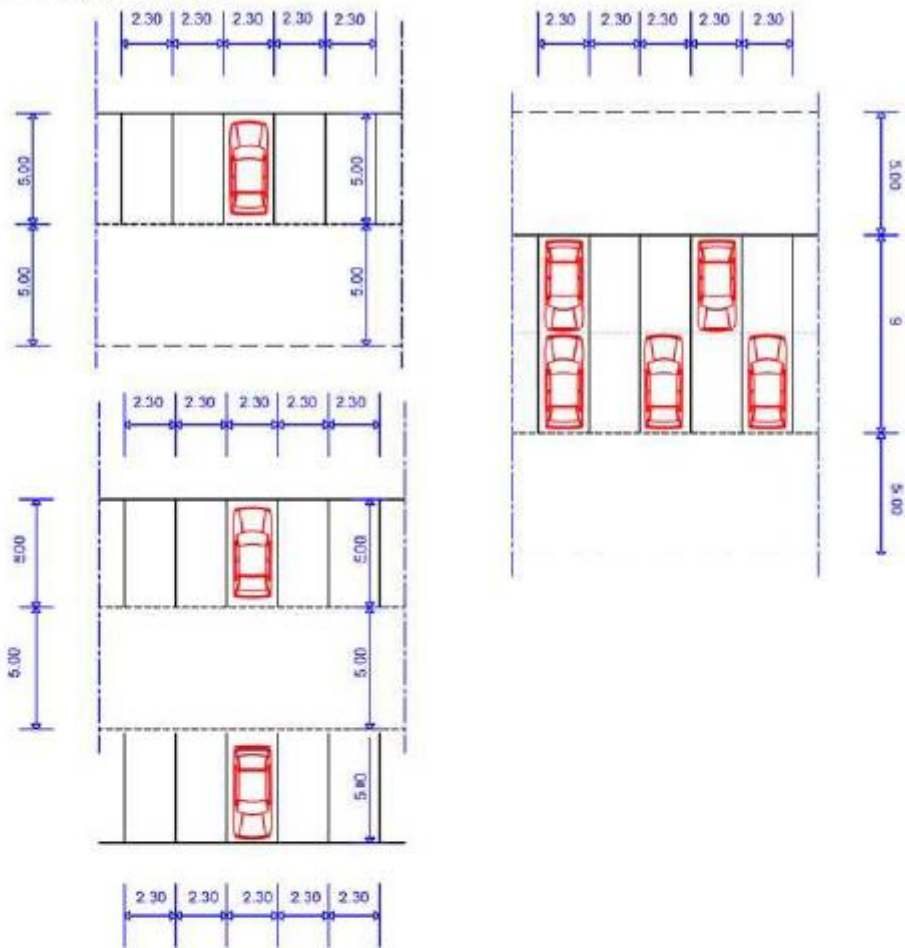
Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :

- par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public ;
- par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés ;
- par l'arrêté du 16 février 1988 modifié relatif à la signalisation des routes (article 118.2) publié au Journal Officiel de la République Française pour les places de parking sur chaussée.

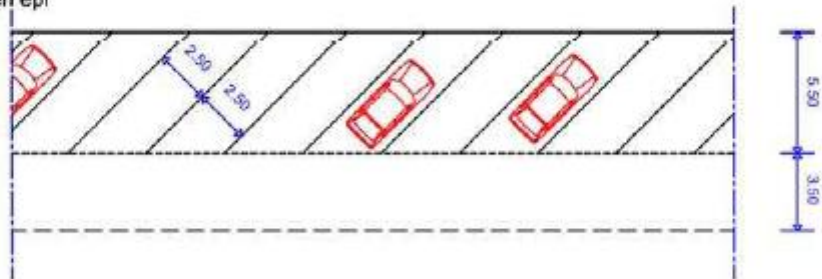
Type de stationnement	Dimensions minimales d'une place de parking
Places de parking en bataille	Longueur de 5 m, largeur de 2,30 m.
Places de parking en épi	Les dimensions des places de parking varient en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angle de 45° : longueur de 4,80 m, largeur de 2,20 m.</li> <li>- Angle de 60° : longueur de 5,15 m, largeur de 2,25 m.</li> <li>- Angle de 75° : longueur de 5,10 m, largeur de 2,25 m.</li> </ul>
Places de parking longitudinales (en créneau)	longueur de 5 m, largeur de 2 m.

Les normes relatives au stationnement handicapé doivent respecter les dispositions prévues par le décret n°94-86, l'arrêté du 1er août 2006 et l'arrêté du 20 avril 2017. Une place doit disposer a minima des dimensions suivantes : largeur de 3,3 m et longueur de 5 m. La pente devra être inférieure à 2%

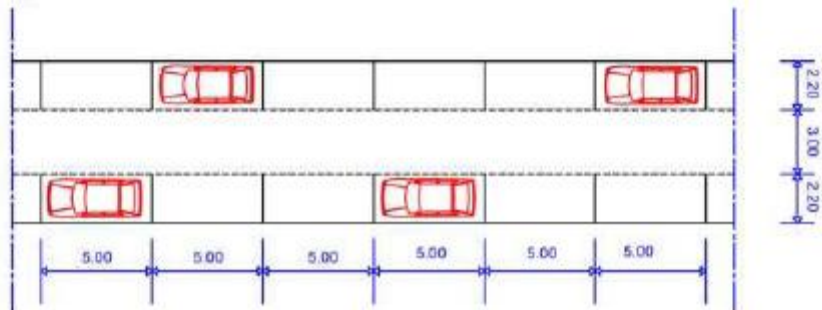
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



Normes applicables

Sauf dispositions spécifiques précisées dans chacune des zones, les règles de stationnements applicables sont définies dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous-destination	Normes imposées	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	1 place par logement pour un T1/F1 2 places par logement pour un T2/F2, T3/F3 ou T4/F4 3 places par logement pour un T5/F5 et au-dessus	<p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 10% du nombre total de places induites par l'opération doivent être réalisées en plus par le lotisseur ou l'aménageur sous forme de places banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.</p> <p>En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.</p> <p>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.</p>
	Hébergement		
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1 place/30 m <sup>2</sup> de SdP pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<p>Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m<sup>2</sup> de SdP créée la première fois.</p> <p>Des places de stationnement réservées pour le personnel et pour les livraisons devront être aménagés en tenant compte des besoins liés à l'activité et de l'entreprise.</p>
	Restauration	1 place/20 m <sup>2</sup> de SdP pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Commerce de gros	Dans tous les cas, une place pour la livraison doit être prévue.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SdP	
		1 place / 35 m <sup>2</sup> de SdP	



	Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel. La surface affectée au stationnement doit au moins être égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / chambre indépendante</li> <li>- 2 places de stationnement par bungalow</li> </ul>	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des véhicules de livraison et de service ;</li> <li>- des véhicules du personnel.</li> </ul> La surface affectée au stationnement doit au moins être égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux (situés dans la construction)</li> <li>- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt</li> </ul>	
	Bureau	Une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Un espace pour le stationnement pour les deux roues motorisées doit être prévue pour chaque bâtiment. Sa superficie doit être adaptée en fonction de la destination du bâtiment et de sa fréquentation. Cette superficie ne devra pas être inférieure :

- à 7 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitat collectif ;
- à 20 m<sup>2</sup> pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Un espace pour le stationnement pour les deux roues motorisées doit être prévue pour chaque bâtiment. Sa superficie doit être adaptée en fonction de la destination du bâtiment et de sa fréquentation. Cette superficie ne devra pas être inférieure :

- à 7 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitat collectif ;
- à 20 m<sup>2</sup> pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Stationnements 2 roues motorisés

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

### Prise en compte du stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

### Exemptions des règles de stationnement

L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme précise les règles d'exemptions possibles aux normes de stationnement prévues dans le présent règlement.

## 6. Règles générales relatives à la desserte et aux accès

### Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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...

### Conditions de desserte

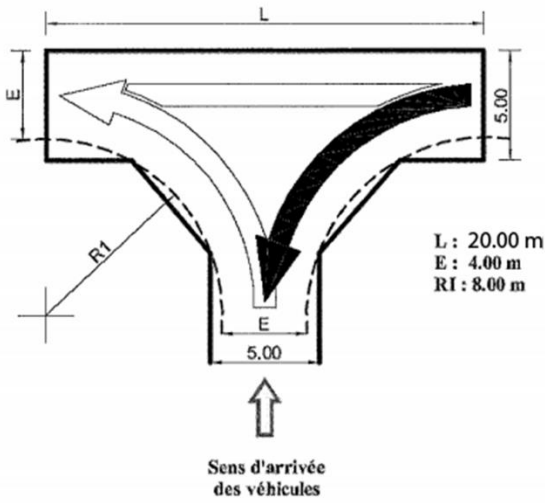
Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- o **Voies existantes** : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- o **Voies en impasse existantes** : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- o **Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet** : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à **4 mètres de large**. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats (**trottoirs de 1,5 m minimum de largeur sur un côté de la voie a minima**). Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

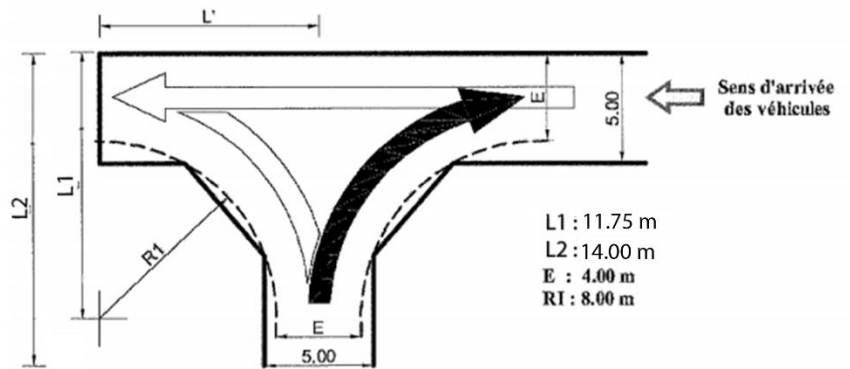
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

Les aires de retournement et de stationnement devront être conformes aux recommandations suivantes ou à défaut démontrer leur faisabilité.

**Voie en impasse en forme de T en bout.**



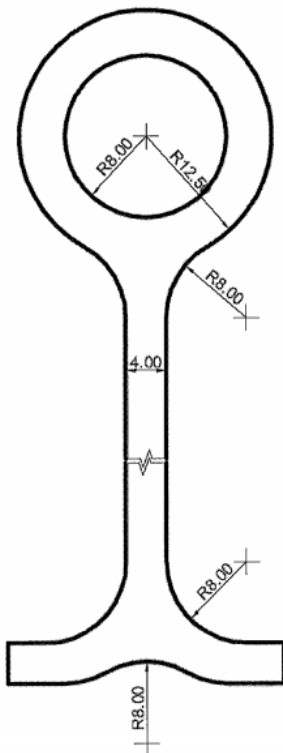
**Voie en impasse en forme de L en bout.**



Echelle : 1/400

**Voie en impasse avec rond point en bout.**

NB : les largeurs de voies indiquées dans ces schémas le sont à titre d'exemple.



**Condition d'accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un

retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions / opérations neuves, le portail d'accès à l'opération sera implanté en retrait de 5 mètres par rapport au domaine public et se prolongera par 2 pans coupés à 45° afin d'éviter l'arrêt des véhicules sur la voie.

Si le retrait n'est pas possible techniquement : un portail coulissant de 5 mètres de large minimum pour l'habitat individuel ou de 6 mètres pour l'habitat collectif sera installé.

A l'intérieur de la parcelle, une double voie ou un sas de croisement sera prévu afin de permettre le croisement des véhicules. Les entrées et sorties des véhicules sur la parcelle doivent se faire en marche avant. Les manœuvres sur le domaine public pour les entrées – sorties des véhicules sont interdites.

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

Deux accès pourront être autorisés sur la même voie à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Chaque projet d'aménagement doit prévoir un accès propre par lot si une division de lots a lieu, hors route départementale ou nationale et sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

## 7. Règles générales relatives aux réseaux

### Dispositions générales

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol. Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

### Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

### Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, cours d'eau, ravines, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

La totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement collectif, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines, ou prescriptions édictées par les services techniques de la commune ou de la CACEM.

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut disposer d'un système d'assainissement autonome adéquat aux besoins et conforme à la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Sont interdits de rejet dans le réseau d'assainissement collectif :

- les effluents domestiques et industriels
- les vidanges des piscines et les eaux de lavage des filtres
- les bacs à graisses des restaurants.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DB05, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;
- dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

#### Dispositions relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés comme servitude AS1 dans le plan des SUP en annexe du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

#### Dispositions relatives aux eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

### Dispositions relatives aux déchets

Hors constructions dévolues à l'habitat individuel, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs.

Les prescriptions à respecter édictées par la CACEM sont annexées au PLU.

## **8. Linéaires commerciaux**

En application de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le long des linéaires repérés sur les documents graphiques, le changement de destination des rez-de-chaussée à destination commerciale est interdit vers tout autre destination, à l'exception des équipements publics.

## **ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES**

### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent 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.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

### **2. Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, d'agglomération, territoriaux ou nationaux ;
- les crèches et haltes garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale publics ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources ;
- les équipements culturels ;
- les équipements culturels.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements.

Néanmoins, concernant les dispositions réglementaires particulières des articles 6, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### 3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général**

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation.

Les modalités de réalisation de ce type de locaux sont précisées en annexe du PLU.

### 4. **Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de prévention des Risques :

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas.
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

### 5. **Prescriptions particulières aux bâtiments existants**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévation dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

#### Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.



## ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, dans la limite de 1,5 mètres, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Un traitement en restanque peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1,5 mètres. L'espace entre deux murs de soutènements doit être égale à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires et littoraux.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif, notamment les travaux d'aménagement de la RN2.
- aux aménagements souterrains (cave, parkings...) et à leurs accès.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

### 1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à 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 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 PLU 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. [...].

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

### 2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE DES 50 PAS GEOMETRIQUES

Il est rappelé que dans la zone des 50 pas géométrique s'appliquent les règles édictées dans la convention de gestion de la zone des 50 pas géométriques signée par la ville et l'Etat.

Les activités développées dans cette zone :

- ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde de l'espace littoral et des servitudes qui s'y appliquent ;
- doivent respecter les sites naturels et l'équilibre écologique ;
- ne pas perturber ni dégrader les habitats des tortues ;
- respecter l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses ;
- ne pourront, en aucun cas, prévaloir sur les impératifs de la défense nationale et de la circulation maritime.

## B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PPRn

Le Plan de Prévention des Risques Naturels intègre 6 typologies d'aléas différentes :

- les aléas inondations de cours d'eau et ravines ;
- les aléas littoraux (submersion marine, houle et érosion) ;
- les aléas mouvements de terrain (glissements, coulées de boue, chutes de blocs et éboulements) ;
- les aléas sismiques (effet direct, liquéfaction, failles supposées actives) ;
- les aléas volcaniques (directs et indirects) ;
- l'aléa tsunami.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les zones :

- **rouges**, dans lesquelles aucune construction n'est autorisée sauf exceptions précisées au règlement ;
- **violettes**, dans lesquelles aucune construction n'est autorisée avec possibilité d'expropriation ;
- **oranges**, dans lesquelles s'appliquent des prescriptions et qui devront faire l'objet d'un aménagement global ;
- **oranges-bleues**, dans lesquelles s'appliquent des prescriptions et nécessitant la réalisation d'une étude de risque.

Il convient de se reporter au PPRn lui-même pour disposer des périmètres opposables et des règles afférentes.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du PPR. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

## ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DU RUISSELLEMENT ET AUX INONDATIONS

### 1. **Recul par rapport aux axes d'écoulement**

Afin de prendre en compte le ruissellement et les problématiques d'inondation, nonobstant les règles définies dans chacune des zones, toutes les constructions, devront respecter un recul minimal :

- de 10 m des bords de rivières, cours d'eau et ravines ;
- de 5 m des bords de ravines canalisées ;

Dans ces marges de recul :

- les aménagements légers pour la mise en valeur économique, des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc.) sont autorisés ;
- les clôtures ajourées sont autorisées dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux. Les murs, murs-bahuts et grillages à maillage fin sont interdits ;
- aucun exhaussement de sol, ni dépôt ni stockage de matériel susceptible d'être emporté par les eaux n'est autorisé.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

### 2. **Recul par rapport au DPM**

Le long du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du DPM naturel (limite entre l'ancien DPM et les 50 pas géométriques). Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement située à l'intérieur du DPM ou à une distance moindre que 10 mètres de la limite seul les interventions n'aggravant pas la non-conformité sont autorisées.

Des exceptions sont admises pour les constructions bénéficiant d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du DPM.

### 3. **Rétention des eaux pluviales**

Ces règles concernent l'ensemble des parcelles situées **en zone urbaine ou à urbaniser** accueillant au moins une construction (ou susceptibles de l'accueillir) dont l'écoulement des eaux pluviales affecte un fond voisin accueillants lui aussi au moins une construction (ou susceptibles de l'accueillir).

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales,

- toute création ou extension de 20 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol générant une imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales liées à cette augmentation d'emprise au sol uniquement ;
- toute création ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol générant une imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. La réalisation des ouvrages de rétention pluviale doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.

Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Il peut être dérogé à ces dispositions dans le cadre des aménagements de plages et d'équipements publics en cas de non-aggravation du ruissellement ou lorsqu'une évacuation directe vers la mer est possible.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...) ;
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

#### Déversement - Raccordement aux réseaux des eaux pluviales

**Conditions générales :** Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

##### ▪ **Cas A - En l'absence d'exutoire :**

Les eaux devront faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service assainissement.

##### ▪ **Cas B - En présence d'un exutoire privé :**

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service assainissement.

##### ▪ **Cas C - En présence d'un exutoire public :**

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention. Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

### ARTICLE 3 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral n°09-00873 a identifié différentes voies existantes sur la commune comme génératrices de nuisances sonores.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral n° 09-00873 relatif au classement des voies bruyantes en Martinique.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE

### ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### Modalités d'application

Sur l'ensemble du territoire communal, pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% minimum de la surface de plancher de l'opération doit être dévolue à du logement à caractère social définis au titre de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

La répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.

### ARTICLE 2 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La mise en œuvre de ces emplacements réservés s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

L'emplacement réservé est levé après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessous, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Modalités d'application

N° de l'ERMS	Localisation	Bénéficiaire	Superficie	Nombre de logements sociaux estimés
ER 1b	Fond Batelière	Commune	4118 m <sup>2</sup>	100 % de LLS Environ 34 logements

### ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 50 % de logements à caractère social, le coefficient d'espace vert des constructions de chaque zone des titres 3 et 4 du présent règlement peuvent faire l'objet d'une minoration de – 10%.

# D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

## ARTICLE 1 – DEMOCRATISATION DES BATIMENTS DURABLES

### 1. *Implantation des constructions*

L'implantation d'un nouveau bâtiment doit résulter d'une observation attentive du terrain, de son emplacement, de son orientation et de sa nature (en pente, vallonné) de son environnement (les arbres existants, les parcelles avoisinantes) afin d'orienter les façades par rapport à l'ensoleillement, au vent mais aussi de disposer intelligemment les pièces et de penser l'aménagement des abords de la construction.

Les ouvertures doivent être suffisamment dimensionnées pour réduire les nécessités liées à l'éclairage artificiel

Sauf motifs techniques spécifiques, chaque bâtiment doit pouvoir être balayé par un flux d'air extérieur continu suffisant lorsque les baies sont ouvertes, protection solaire déployée. Il s'agit de privilégier la ventilation naturelle de l'intérieur des constructions par des phénomènes de brises thermiques marines et terrestres tout en se protégeant des vents dominants.

Pour les habitations, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur, lorsqu'ils sont nécessaires, seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées. Celles-ci augmentent en effet les apports thermiques et réchauffent l'air ambiant autour du bâti. Pour cela, le sol fini autour du bâti doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur au moins les trois quarts de sa périphérie par une bande d'au moins trois mètres de large au moyen:

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment ;
- d'une solution de type écran solaire végétal située au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct.

La végétation constitue également des écrans pour protéger la maison des vents dominants.

### 2. *Utilisation de matériaux et énergies renouvelables*

Les nouvelles constructions et les réhabilitations doivent concourir à limiter le recours à des systèmes énergétiques tels que la climatisation et à augmenter l'utilisation des énergies renouvelables, tout en garantissant le confort pour les occupants selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016 :

- avoir recourt à l'énergie solaire pour une part au moins égale à 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- limiter la consommation énergétique des bâtiments et améliorer le confort hygrothermique des occupants ;
- limiter le recours à la climatisation ;
- améliorer le confort acoustique des logements, tout en maîtrisant les coûts.

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives. Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;  
Les installations peuvent être individuelle ou collective.

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Des teintes claires non réfléchissantes seront recherchées sur les toitures afin de limiter l'accumulation de chaleur.

## ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

## ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

### 1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du P.L.U.

### 2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des dérogations peuvent être accordées aux règles suivantes pour les équipements publics et pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux



### 3. Patrimoine naturel

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements... qui par leur agencement, leur force, leurs qualités... présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges (force des arbres d'une circonférence de 0.20/0.25 cm mesurée à 1 mètre du sol).

### 4. Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.

Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- Un maximum de 10 % de leur superficie peut être aménagé pour tout type de construction ;
- un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) hors constructions couvertes et/ou closes ;
- au moins 70 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- sont autorisés :
  - o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
  - o la création de jardins partagés ;
  - o les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions réglementaires et de maintenir une hauteur de terre de 1 mètre 50 au-dessus du parking enterré.

Il peut être dérogé aux respects des règles de localisation graphiques des EVP dès lors que le pétitionnaire démontre que les EVP identifiés :

- ne présentent pas un intérêt écologique ;
- ne permettent pas de maintenir une continuité naturelle entre plusieurs constructions ;
- ne permettent pas une densification accrue en contradiction avec le caractère du quartier ;
- ne concernent pas un espace présentant des risques.

Dans ce cas, des espaces verts de compensation doivent être prévus sur le même tènement foncier et avec la même superficie.

## ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL

### 1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains

travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

## 2. **Protections du patrimoine architectural, local, religieux...**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3, 4 et 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Le patrimoine architectural et bâti communal correspond aux éléments dont les caractéristiques illustrent l'identité et le passé communal et dont les qualités les distinguent des autres bâtiments ou éléments architecturaux.

Les éléments identifiés sont détaillés en annexe du règlement.

Les prescriptions générales qui y sont applicables sont les suivantes :

- a. sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b. les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique :
  - les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
  - les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
    - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- c. si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

# TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UL, UC, UD, UE, UX, UR et UZ de la commune :

- **la zone UL** relative aux polarités littorales présentant une forte densité (Bourg, Anse Madame, Fond Lahaye et Fond Bernier) et une mixité des fonctions.
- **la zone UC** relative aux espaces de fortes densités mêlant habitat collectif et mixité des fonctions. Elle comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd différenciés notamment par leurs hauteurs ;
- **la zone UD** relative aux zones à dominante résidentielle dans lesquelles cohabitent du commerce de proximité et des activités artisanales non nuisantes. Elle comprend les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe différenciés notamment par leurs densités (Cité Démarche, La Démarche, La Colline, Fond Duclos, Enclos, Terreville, Grand Village, Case Navire, Ravine-Touza, Morne-la-Pirogue, Paradis, Batelière et St Georges) ;
- **la zone UE** relative aux espaces d'activités économiques. Elle comprend les secteurs suivants :
  - o UEa : activités de bureaux, de commerces et d'artisanat non générateur de nuisances ;
  - o UEb : activités de bureaux, de commerces et d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt (Case Navire, Fond Bernier et Point des Nègres) ;
  - o UEc : complexe cinématographique de Madiana ;
- **la zone UX** est une zone d'habitat précaire implantée sur les 50 pas géométriques du quartier Batelière. Elle nécessite une intervention de la collectivité afin d'apporter des réponses globales à l'occupation du sol, la salubrité et l'organisation spatiale. Les dispositions réglementaires visent à stopper tous travaux qui par leur nature compromettraient ou rendraient plus onéreuses les interventions publiques. Les reconstructions ou reprises de gros-œuvre des bâtiments existants sont donc interdites, 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 du quartier. Les possibilités de construire sont liées au lancement de la phase opérationnelle de la RHI.
- **la zone UR** relative aux espaces de renouvellement urbain sur Case Navire à vocation mixte (habitat, équipements, commerces, bureaux). **La zone UR comprend un secteur URe dédié principalement aux équipements publics.**
- **la zone UZ** relative aux grands équipements de la commune. Elle comprend les secteurs UZr (Rectorat) et UZu (Université des Antilles)

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

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

## Art U1 : Destinations et sous destinations

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U

Les destinations et occupations du sol suivantes sont interdites.

		UL	UC	UD	UEa	UEb	UEc	UX	UR	URe	UZ
Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les créations de terrains de camping et de caravanning.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement				*	*	*	*	*	X	*
	Hébergement				*	*	*	X	*	X	*
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	*		X	*	*	*	X
	Restauration			X	X	X	*	X	*	*	X
	Commerce de gros	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X				X	*	*	X
	Hébergement hôtelier et touristique				X	X	X	X	*	*	X
	Cinéma	X	X	X	X	X		X	*	*	X
Equipement d'intérêt collectif et services publics								*			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Bureau						X	X	*	*	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X		X	X	X	X

Légende : « x » construction interdite / « \* » autorisées sous conditions selon les modalités de l'article U1.2.

## 1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques ou sur les OAP, sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles n'imposent aucune incommodité anormale et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les **zones UL, UC et UD**, les constructions destinées à l'activité artisanale sont autorisées à condition de ne pas entraîner de gêne ou de nuisance pour les constructions à destination d'habitation.
- Dans la **zone UE** :
  - o les constructions à destination d'habitation liées aux fonctions de gardiennage sont autorisées à condition :
    - que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
    - que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux ;
  - o dans **le secteur UEa spécifiquement**, les constructions destinées à l'activité artisanale sont autorisées à condition de ne pas entraîner de gêne ou de nuisance pour les constructions à destination d'habitation ;
  - o dans **le secteur UEc spécifiquement, les activités de restauration doivent être liées au fonctionnement du cinéma et du palais des congrès ;**
- Dans **la zone UX**, sont autorisés :
  - o Les travaux d'extrême urgence lorsqu'ils visent à supprimer un risque immédiat pour la santé ou la vie des habitants.
  - o les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat non nuisant et les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la RHI, à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma portant sur l'aménagement de l'ensemble de la zone tel que défini par le schéma d'aménagement validé par la collectivité, qui garantit 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.
- Dans **la zone UR et son secteur URe**, sont autorisés les aménagements et occupation du sol des destinations et sous-destinations non interdites à l'article U1 à condition que ceux-ci soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Dans **la zone UZ**, seuls sont autorisés :
  - o les équipements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics ainsi que les aménagements et occupation du sols non interdites à l'article U1 à condition que ceux-ci soient liés au fonctionnement du Rectorat **en Uzr** ;
  - o les équipements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics ainsi que les aménagements et occupation du sols non interdites à l'article U1 à condition que ceux-ci soient liés au fonctionnement de l'Université des Antilles **en UzU** ;

### Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre C mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

La superficie des terrains doit être aménagée de la sorte :

		Coefficient d'emprise au sol maximum
UL		70 %
UC		40 %
UD	UDa	40 %
	UDb	30 %
	UDc	20 %
	UDd	15 %
UE	UEa	70 %
	UEb	70 %
	UEc	70 %
UX		Non réglementé
UR		Non réglementé
UZ		Non réglementé

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### Règles générales

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder dans les zones suivantes :

- UL : 7 m sauf dispositions contraires précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.  
Par dérogation à la règle de calcul de la hauteur définie dans les dispositions générales, dans une bande de terrain de 12 mètres de profondeur prise parallèlement à la voie et aux espaces publics, la hauteur d'une construction est mesurée à partir de la côte de la chaussée ou en l'absence de chaussée, celle du terrain naturel du domaine public jusqu'à l'égout du toit.
- UC :
  - o 18 m en UCa ;
  - o 15 m en UCb ;
  - o 12 m en UCc ;
  - o 9 m en UCd ;
- UD : 7 m ;
- UE : 16,50 m, à l'exception du secteur UEb de Fond Bernier dont la hauteur est limitée à 7 m ;
- UX : 9 m ;
- UR et URe : 15 m, sauf dispositions contraires précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- UZ : 15 m en UZr et 20 m en UZu.

Ces hauteurs sont limitées dans plusieurs cas :

- les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres calculés au point le plus haut de la construction.
- la hauteur totale des clôtures hors portail ne devra pas excéder 2 mètres et le mur bahut sur voie ne devra pas excéder 0,70 mètres.

- la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,5 mètres. Lorsque le mur de soutènement est surmonté d'un mur de clôture, la hauteur totale de ce mur ne peut excéder 2 m. S'ils ne sont pas superposés, la distance comptée entre le mur de soutènement et le mur de clôture doit au moins être égale à la hauteur du mur de soutènement.

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales, sur les documents graphiques (ER, marges de recul...) ou dans les OAP, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- en **zone UL**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- en **zone UC**, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
  - o 10 m de l'alignement de la RN2 ;
  - o 5 m de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques ;
- en **zone UD** :
  - o dans le secteur UDa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - o dans les autres secteurs, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
    - 10 m de l'alignement de la RN2 ;
    - 3 m en UDb de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques ;
    - 4 m en UDc de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques ;
    - 5 m en UDd de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques.
- en **zone UE**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- en **zone UX**, les constructions doivent s'aligner sur les constructions avoisinantes ou s'implanter à l'alignement dans le respect de la mise en œuvre du programme RHI ;
- en **zone UR et son secteur URe**, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
  - o 10 m de l'alignement de la RN2 ;
  - o 4 m de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques ;
- en **zone UZ**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques ou sur les OAP :

- en **zone UL**, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives (en ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 3 m.
- en **zone UC**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Cette distance est mesurée à partir du pied de la façade la plus proche de la limite séparative. Par dérogation, dans le **secteur UCd**, les constructions peuvent être implantées en semi-continuité sur une limite séparative latérale au maximum.
- en **zone UD** :
  - o dans le secteur UDa : les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives (en ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 3 m.
  - o dans le secteur UDb : les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives ;
  - o dans le secteur UDc : les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives ;
  - o dans le secteur UDd : les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives ;
- en **zone UE**, les constructions d'une hauteur inférieure à 12 mètres peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 12 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter un recul minimal de 4 mètres.

- en **zone UX**, Les constructions doivent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives. Lorsqu'une nouvelle construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter un recul minimal de 3 mètres.
- en **zone UR et son secteur URe**, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu d'une limite séparative à une autre. En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à une distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de cette façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- en **zone UZ**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance en tout point des deux bâtiments soit au moins égale :

- en **zone UC** : à la moitié de la hauteur maximale de la plus haute façade ( $L=H/2$ ) dès lors que l'un des bâtiments est à destination d'habitation. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres minimum quelle que soit la destination du bâtiment.
- dans les **secteurs UDb, UDc et UDe** : à une distance minimale de 4 mètres ;
- en **zone UE** : avec un minimum de 5 mètres.

Non règlementé dans les autres zones.

## Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions suivantes peuvent faire l'objet de dérogations spécifiques mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut-être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions doivent également présenter un volume et une implantation en cohérence avec les risques pouvant l'affecter (contre-exemple : bâtiment trop long affecté par les événements cycloniques, bâtiment implanté perpendiculairement au sens du courant...).

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.



Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.

#### 4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes de deux mètres de largeur minimum entre eux de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

#### 4.3. Toitures

Les toitures à 4 pans ou plus devront être privilégiées sur les bâtiments. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci doit être comprise entre 25 et 35° afin d'améliorer leur résistance aux évènements cycloniques.

Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la ou les mêmes inclinaisons entre les façades.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

#### 4.4. Structures techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites. En toiture, ils doivent être intégrés dans le plan théorique de celle-ci et ne pas être superposé.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la sou pente ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile, celles-ci sont autorisées :

- en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique ;
- sur socle indépendant à condition que leur hauteur soit inférieure à 7 mètres et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique.

Une note technique de fonctionnement devra être communiquée préalablement.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.
- Implantation au sol
  - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle ;
  - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux ;
  - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- Implantation en toiture
  - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses ;
  - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur les toitures des constructions principales et ne devront pas être encastrés dans la toiture ;
  - o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les vérandas sont interdites à l'exception des maisons individuelles et des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Les **devantures de commerces** ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### 4.5. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées dès que le retrait de bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

#### 4.6. Les clôtures

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique et dans la bande de recul imposé à l'article U3.4, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1 m, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Le long des limites séparatives, les murs pleins sont autorisés hors bande de bande de recul imposé à l'article U3.4.

Dans le cas d'une superposition entre un mur de soutènement et d'un mur de clôture, l'ensemble ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, panneaux en bois, brise-vue, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
  - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
  - o reconstitution des équipements existants ;
  - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 mètres.

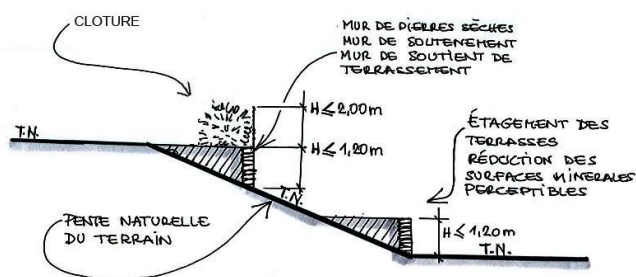
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

#### Cas d'un mur de soutènement

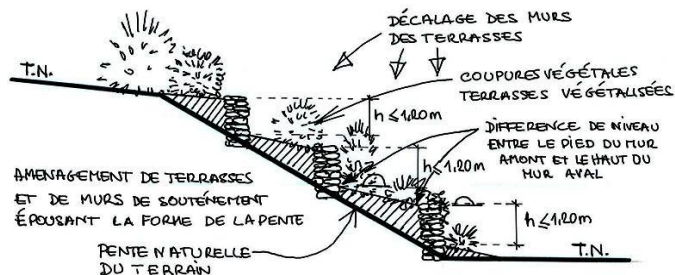
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

#### 4.7. Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

#### 4.8. Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement doivent recevoir des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur du mur.

## Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les espèces endémiques à la Martinique sont à privilégier dans les plantations.

### 5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et les agencements libres

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

La superficie des terrains doit être aménagée de la sorte :

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum
UL	10%
UC	30%
UDa	30%
UDb	40%
UDc	50%
UDd	65 %
UE	15 %
UX	Non réglementé
UR	15%
UZ	15%

Rappel : les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre. Ces éléments ne sont également pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

## Art U6 : Stationnement

### Cas général

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

### Cas particulier

Dans la zone UL :

- aucune place n'est demandée dès lors que la superficie de l'unité foncière mobilisée pour la réalisation du projet est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (réhabilitation et construction neuve).
- aucune place n'est demandée dès lors qu'il s'agit d'une extension d'une construction existante.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

### Art U8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

# TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

## Préambule

**La zone 2AU** correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement relatif notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

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

### Art AU1 : Destinations et sous destinations

#### 1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol autres que celles mentionnées à l'article AU1-2 ci-dessous.

#### 2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation et à condition de respecter les principes édités dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- les constructions validées dans le cadre d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du Domaine Public ;
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
  - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
  - o que la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines soit limitée à un cercle de 30 mètres de rayon comptés à partir de la construction principale ;
  - o que la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

### Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

#### 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder :

- celle des bâtiments existants dans le cadre d'une extension ;
- 7 m pour les constructions nouvelles dans le cadre d'une AOT.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m au faitage.

Les éléments techniques tels que locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1 mètre au-dessus du sol.



### 3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

### 4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

### 5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée

## **Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1. Dispositions générales**

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions doivent également présenter un volume et une implantation en cohérence avec les risques pouvant l'affecter (contre-exemple : bâtiment trop long affecté par les événements cycloniques, bâtiment implanté perpendiculairement au sens du courant...).

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.

### **4.2. Implantation dans le terrain**

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes de deux mètres de largeur minimum entre eux de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

### **4.3. Toitures**

Les toitures à 4 pans ou plus devront être privilégiées sur les bâtiments. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci doit être comprise entre 25 et 35° afin d'améliorer leur résistance aux événements cycloniques.

Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la ou les mêmes inclinaisons entre les façades.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

#### 4.4. Structures techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites. En toiture, ils doivent être intégrés dans le plan théorique de celle-ci et ne pas être superposé.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la soupente ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile, celles-ci sont autorisées :

- en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique ;
- sur socle indépendant à condition que leur hauteur soit inférieure à 7 mètres et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique.

Une note technique de fonctionnement devra être communiquée préalablement.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.
- Implantation au sol
  - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle ;
  - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux ;

- l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- Implantation en toiture
  - la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses ;
  - dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur les toitures des constructions principales et ne devront pas être encastrés dans la toiture ;
  - les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les vérandas sont interdites à l'exception des maisons individuelles et des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Les **devantures de commerces** ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### 4.5. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées dès que le retrait de bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

#### 4.6. Les clôtures

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique et dans la bande de recul imposé à l'article U3.4, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1 m, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Le long des limites séparatives, les murs pleins sont autorisés hors bande de bande de recul imposé à l'article U3.4

Dans le cas d'une superposition entre un mur de soutènement et d'un mur de clôture, l'ensemble ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, panneaux en bois, brise-vue, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
  - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
  - o reconstitution des équipements existants ;
  - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 mètres.

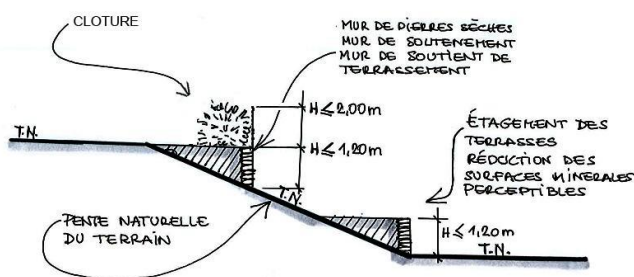
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

#### Cas d'un mur de soutènement

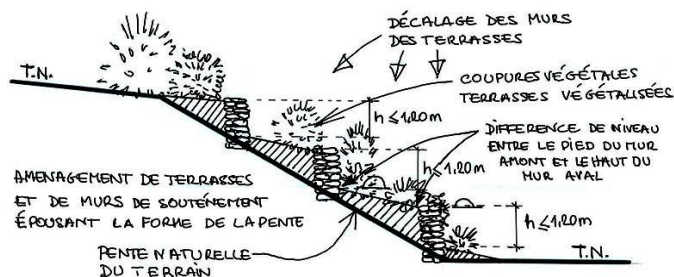
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

#### 4.7. Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les

couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

#### **4.8. Aménagements extérieurs**

Les murs de soutènement doivent recevoir des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur du mur.

### **Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les espèces endémiques à la Martinique sont à privilégier dans les plantations.

#### **5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Non réglementé

### **Art AU6 : Stationnement**

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

### **Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement.

### **Art AU8 : Desserte par les réseaux**

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement.

# TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

## Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) de la commune :

- **La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

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

## Art A1 : Destinations et sous destinations

### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A :

1. les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole (dont les secteurs de maraîchage) et à l'exploitation forestière ou soumises à conditions particulières aux articles A 1.2 et A 1.3 ;
  2. les terrains de camping et de caravanning autres que ceux autorisés à l'article 1.3. ;
  3. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
  4. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
  5. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
  6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
  7. les panneaux solaires au sol
- **Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A** les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux **équipements publics**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
    - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
    - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
    - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - o qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
  - les constructions et occupations du sol nécessaires **à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation agro-sylvo-pastorale et à la gestion des eaux pluviales** et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des biens face aux risques naturels
  - **les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupées dans un rayon de 30 m autour des bâtiments d'exploitations existants :
    - o les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
    - o les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 150 m<sup>2</sup> (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme
  - à condition que ces activités soient exercées dans **le prolongement de l'acte de production agricole**, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
  - les constructions qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de plus de 3 ans, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres d'une construction existante et l'aménagement des constructions existantes est privilégié.
  - l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;

- **l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation** ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
  - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
  - o que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment ;
  - o que la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (extension incluse)
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes).

## Art A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Art A3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 6 m.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faitage pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RN2
- 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ;

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

#### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance minimale de 6 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes (dont piscines).

## Art A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions doivent également présenter un volume et une implantation en cohérence avec les risques pouvant l'affecter (contre-exemple : bâtiment trop long affecté par les événements cycloniques, bâtiment implanté perpendiculairement au sens du courant...).

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.

### 4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes de deux mètres de largeur minimum entre eux de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

### 4.3. Toitures

Les toitures à 4 pans ou plus devront être privilégiées sur les bâtiments. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci doit être comprise entre 25 et 35° afin d'améliorer leur résistance aux événements cycloniques.

Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la ou les mêmes inclinaisons entre les façades.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

### 4.4. Structures techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites. En toiture, ils doivent être intégrés dans le plan théorique de celle-ci et ne pas être superposé.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la soupende ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile, celles-ci sont autorisées :

- en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique ;
- sur socle indépendant à condition que leur hauteur soit inférieure à 7 mètres et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique.

Une note technique de fonctionnement devra être communiquée préalablement.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction. Par délibération du conseil régional n°13-752-5 du 17 mai 2013, l'implantation au sol en zone agricole est interdite. La surface cumulée ne peut par ailleurs être supérieure à 4 ha.
- Implantation en toiture
  - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses ;
  - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur les toitures des constructions principales et ne devront pas être encastrés dans la toiture ;
  - o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les vérandas sont interdites à l'exception des maisons individuelles et des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Les **devantures de commerces** ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### 4.5. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées dès que le retrait de bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

#### 4.6. Les clôtures

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique et dans la bande de recul imposé à l'article A3.4, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1 m, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Le long des limites séparatives, les murs pleins sont autorisés hors bande de bande de recul imposé à l'article A3.4

Dans le cas d'une superposition entre un mur de soutènement et d'un mur de clôture, l'ensemble ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, panneaux en bois, brise-vue, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 mètres.

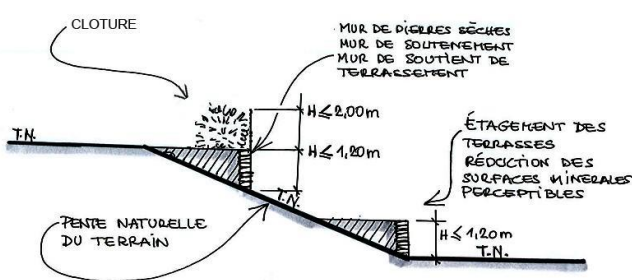
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

Cas d'un mur de soutènement

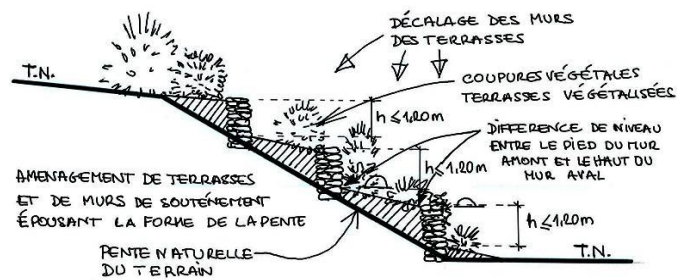
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

#### **4.7. Menuiseries extérieures / matériaux**

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

#### **4.8. Aménagements extérieurs**

Les murs de soutènement doivent recevoir des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur du mur.

### **Art A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les espèces endémiques à la Martinique sont à privilégier dans les plantations (hors arboriculture).

Au titre de l'article L341-3 du Code forestier, il est rappelé que le défrichement est soumis à autoriser de l'ONF.

#### **5.3. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Non règlementé

### **Art A6 : Stationnement**

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Art A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement.

### Art A8 : Desserte par les réseaux

Sauf dispositions précisées ci-après, s'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement :

- En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

# TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

## Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones naturelles (N) de la commune :

- **La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
  - o **NL** : espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral ;
  - o **Np** : plages et espaces littoraux aménagés ;
  - o **Nm** : monastère bénédictin ;
  - o **Nc** : Centre St Raphaël (accueil de personnes handicapés).

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.



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

## Art N1 : Destinations et sous destinations

### 1.2. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A et N :

1. les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole (dont les secteurs de maraîchage) et à l'exploitation forestière ou soumises à conditions particulières aux articles N 1.2 et N 1.3 ;
2. dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article N 1.4 ;
3. les terrains de camping et de caravanning autres que ceux autorisés à l'article 1.3. ;
4. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
5. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
6. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
8. les panneaux solaires au sol

### 1.3. Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones N, à l'exception du secteur NL

- les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux **équipements publics**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
  - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
  - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
  - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires **à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation agro-sylvo-pastorale et à la gestion des eaux pluviales** et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des biens face aux risques naturels
- **les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupés dans un rayon de 30 m autour des bâtiments d'exploitations existants :
  - o les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
  - o les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 150 m<sup>2</sup> (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme
- à condition que ces activités soient exercées dans **le prolongement de l'acte de production agricole**, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- les constructions qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de plus de 3 ans, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à

condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres d'une construction existante et l'aménagement des constructions existantes est privilégié.

- l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;
- **l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation** ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
  - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
  - o que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment ;
  - o que la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (extension incluse)
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes).

#### **1.4. Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées sous-conditions dans les secteurs des zones N, hors NL :**

- **Dans les seuls secteurs Np, à condition de respecter la convention de gestion de la zone des 50 pas géométriques, et de ne pas compromettre les espaces de pontes des tortues marines (destructions des sites, proximité trop importante générant des perturbations impacts directs et indirects (lumineuses, sonores...))**
  - o les installations et aménagements liés et nécessaires à la protection, au fonctionnement et à l'animation des plages et espaces littoraux ;
  - o les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement ;
  - o les activités économiques liés à l'animation du littoral et faisant l'objet d'une autorisation spécifique (AOT, convention de gestion...)
- **Dans les secteurs Nm et Nc**
  - o l'extension mesurée, autorisée en une seule fois, des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante ou 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, et dès lors que :
    - les constructions liées et nécessaires du Monastère le secteur Nm ;
    - les constructions liées et nécessaires au fonctionnement du Centre St Raphaël dans le - secteur Nc.

#### **1.5. Destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur NL :**

Au titre de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - o dans les zones de pêche, de cultures marines et d'élevage, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés dans le sous-paragraphe du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

### **Art N2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Art N3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 4 m dans le secteur Np et 6 m dans les autres zones et secteurs.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RN2
- 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ;

Non réglementé dans le secteur Np.

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Non réglementé dans le secteur Np.

#### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance minimale de 6 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes (dont piscines).

Non réglementé dans le secteur Np.

## Art N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions doivent également présenter un volume et une implantation en cohérence avec les risques pouvant l'affecter (contre-exemple : bâtiment trop long affecté par les événements cycloniques, bâtiment implanté perpendiculairement au sens du courant...).

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.

### 4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes de deux mètres de largeur minimum entre eux de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

### 4.3. Toitures

Les toitures à 4 pans ou plus devront être privilégiées sur les bâtiments. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci doit être comprise entre 25 et 35° afin d'améliorer leur résistance aux événements cycloniques.

Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la ou les mêmes inclinaisons entre les façades.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

### 4.4. Structures techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites. En toiture, ils doivent être intégrés dans le plan théorique de celle-ci et ne pas être superposé.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la soupende ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile, celles-ci sont autorisées :

- en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique ;
- sur socle indépendant à condition que leur hauteur soit inférieure à 7 mètres et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique.

Une note technique de fonctionnement devra être communiquée préalablement.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction. Par délibération du conseil régional n°13-752-5 du 17 mai 2013, l'implantation au sol en zone naturelle est interdite. La surface cumulée ne peut par ailleurs être supérieure à 4 ha.
- Implantation en toiture
  - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses ;
  - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur les toitures des constructions principales et ne devront pas être encastrés dans la toiture ;
  - o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les vérandas sont interdites à l'exception des maisons individuelles et des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Les **devantures de commerces** ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### 4.5. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées dès que le retrait de bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

#### 4.6. Les clôtures

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique et dans la bande de recul imposé à l'article N3.4, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1 m, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Le long des limites séparatives, les murs pleins sont autorisés hors bande de bande de recul imposé à l'article N3.4

Dans le cas d'une superposition entre un mur de soutènement et d'un mur de clôture, l'ensemble ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, panneaux en bois, brise-vue, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 mètres.

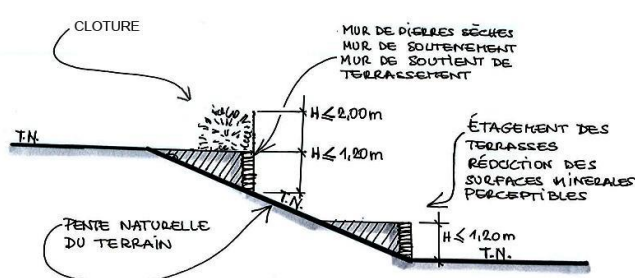
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

### Cas d'un mur de soutènement

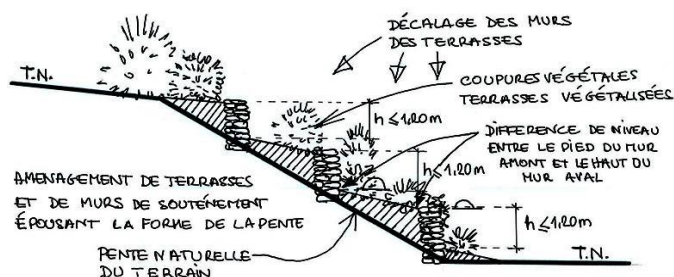
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



#### **4.7. Menuiseries extérieures / matériaux**

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

#### **4.8. Aménagements extérieurs**

Les murs de soutènement doivent recevoir des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur du mur.

### **Art N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les espèces endémiques à la Martinique sont à privilégier dans les plantations (hors arboriculture).

Au titre de l'article L341-3 du Code forestier, il est rappelé que le défrichement est soumis à autoriser de l'ONF.

#### **5.4. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Non règlementé

### **Art N6 : Stationnement**

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Art N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement.

Dans le secteur NL, les voies doivent respecter les règles définies par les articles L121-4 et L121-6 du Code de l'Urbanisme.

### Art N8 : Desserte par les réseaux

Sauf dispositions précisées ci-après, s'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre du présent règlement :

- En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

# TITRE 7 : ANNEXES

## A/ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	DESIGNATION	Largeur (en m) / emprise (m <sup>2</sup> )	BENEFICIAIRE
a1	Aménagement voie d'accès à la zone 2AU de Grand Village	8 m	Commune
a3	Liaison RD54 - Cité des Poiriers	13m – 17m	Commune
a4	Liaison Batelière - Pointe de Jaham	7m -8m	Commune
a5	Liaison CD44 - RN2 (par Case Navire)	12m	Commune
a6	Liaison Bourg-Madiana	8m	Commune
a7	Elargissement de voirie (rue Etienne SICOT)	1m – 7m	Commune
a8	Liaison rue Caplaous-Enclos	7m – 8m	Commune
a9	Desserte du quartier de L'Enclos	3m	Commune
a10	Desserte du quartier la Colline et la Démarche	8m	Commune
a11	Création de voie nouvelle au bourg et carrefour	5m – 6m	Commune
a12	Liaison RD44 Ste Catherine (Fort-de-France)	6m – 8m	Commune
a13	Liaison Terreville / Fond Case Navire	11m – 33m	CACEM
a17	Accès piéton à la mer	1m – 10m	Commune
a18	Voie nouvelle de désenclavement	5m – 6m	
a19	Liaison piétonne littorale Fond Bernier	7m – 9m	Commune
a23	Achèvement de la liaison rue n°1-rue n°15 à Plateau Fofo	5m	Commune
a27	Aménagement de la route de Ravine Touza	12m – 15m	CACEM
a29	Elargissement de la rue Alexandre BECRIT à Fond Lahaye	2m – 4m	Commune
a30	Elargissement de rue Stéphane CLEMENTE à Fond Lahaye	2m -3m	Commune
a31	Elargissement d'une des voies de desserte à Terreville	6m -7m	Commune
a32	Aménagement de la voie d'accès à Terreville	9m – 15m	Commune
a34	Elargissement de la voie N°4 à Plateau Fofo	6m – 6,5m	Commune
a35	Elargissement d'une voie de desserte à l'Enclos	7m – 10m	Commune
a37	Achèvement de la liaison des voies n°2 et 4 à Batelière	6m	Commune
a39	Création de voie à Haut Lido	6m	Commune
a40	Elargissement de voie à anse Gouraud	6m	Commune
a41	Elargissement de la RD54 entre RN2 et RD43	2m – 4m	CTM
a43	Elargissement de la RN2 à Fond Lahaye	3m – 14m	CTM
a50	Création de parking plateau Fofo	407m <sup>2</sup>	Commune
a51	Création de parking plateau Fofo	140m <sup>2</sup>	Commune
a54	Création de parking au bourg	156m <sup>2</sup>	Commune
a55	Création de parking au bourg	135m <sup>2</sup>	Commune
a57	Création de parking Anse Madame	706m <sup>2</sup>	Commune
a60	Création de parking à Fond Lahaye	420m <sup>2</sup>	Commune
a62	Création de parking à Fond Lahaye	285m <sup>2</sup>	Commune
a65	Création de parking à Fond Lahaye	666m <sup>2</sup>	Commune
a66	Création de parking à Fond Bernier	694m <sup>2</sup>	Commune
a67	Création de parking à Fond Bernier	56m <sup>2</sup>	Commune
a68	Création de voirie	8m	Commune
a69	Création d'impasse	4m	Commune
b1	Construction de logements sociaux à Fond Batelière	4118m <sup>2</sup>	Commune
b2	Equipement patrimonial de mémoire – Pointe des Nègres	1978m <sup>2</sup>	Commune
b4	Construction d'une placette	1392m <sup>2</sup>	Commune
b5	Elargissement du terrain de Sport	700m <sup>2</sup>	Commune

<b>b12</b>	Aménagement paysager / de quartier à Fond Lahaye	821m <sup>2</sup>	Commune
<b>b15</b>	Emplacement pour les installations des pêcheurs à Fond Bernier	276m <sup>2</sup>	Commune
<b>b16</b>	Equipements et logements à Case Navire	39090m <sup>2</sup>	Commune
<b>b22</b>	Equipement et aménagement communal à la Démarche	9694m <sup>2</sup>	Commune
<b>b24</b>	Création d'un bâtiment à usage commercial à Anse Madame	281m <sup>2</sup>	Commune
<b>b26</b>	Agrandissement du CNS	1435m <sup>2</sup>	Commune
<b>c3</b>	Transformateur EDF	129m <sup>2</sup>	Commune
<b>d3</b>	Aménagement d'une place publique à Fond Bernier	119m <sup>2</sup>	Commune
<b>d4</b>	Création d'un équipement communautaire	3 424m <sup>2</sup>	CACEM
<b>d5</b>	Extension TCSP parking relais	3 106m <sup>2</sup>	CTM
<b>d6</b>	Construction d'un viaduc en traversée à Fond Lahaye	10 170m <sup>2</sup>	CTM
<b>d7</b>	Création d'un pôle d'échange et d'une station au Palais des congrès de MADIANA	15 387m <sup>2</sup>	CTM
<b>d8</b>	Avenue de Madiana - Création d'un pôle d'échange et d'une station sur le parking annexe de MADIANA	5 253m <sup>2</sup>	CTM
<b>d9</b>	Création d'un pôle d'échange et d'une station à l'université (UAG)	17 193m <sup>2</sup>	CTM
<b>d10</b>	RN2 - Création d'un pôle d'échange et d'une station sur la RN2 sur La colline	5 715m <sup>2</sup>	CTM
<b>d11</b>	Rue Lotissement Emeraude - Création d'un pôle d'échange et d'une station à Terreville	32 858m <sup>2</sup>	CTM
<b>d12</b>	RN2 - Création d'un pôle d'échange et d'une station sur la RN2 à Fond Lahaye + élargissement de la RN2 à Fond Lahaye	554m <sup>2</sup>	CTM


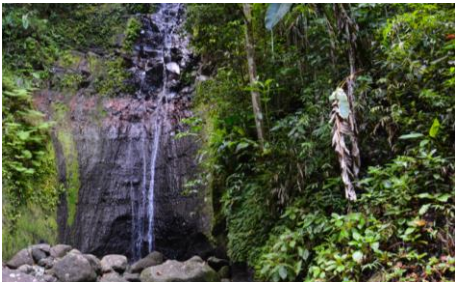

## B/ PATRIMOINE

### Rappel de l'article de loi visant à protéger les éléments patrimoniaux de Schoelcher :





Légifrance Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »




NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
1	Patrimoine naturel	Piton du Carbet 	Les hauts sommets des Pitons du Carbet, culminent à 1 117 m d'altitude. Couverts de forêts hygrophile (et de savane d'altitude au-dessus de 800 m), ils constituent de précieux réservoirs de biodiversité, protégés par le statut domanial ou départemental des terrains. Les Pitons du Carbet, font l'objet d'une inscription UNESCO.
2		Cascade Anbaso 	Le Sentier « An ba So » au départ de Fond Lahaye aujourd'hui ouvert et aménagé sur une longueur de 1 000m permet de joindre une cascade en 30 minutes à travers une végétation sèche et semi-humide (balisiers rouges ou des petits flamboyants jaunes, mahoganys, bois d'indes etc.).
31		Mares ancestrales 	





NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
3		<p>Eglise Notre Dame de la Nativité</p> 	<p>L'Eglise du Bourg de Schoelcher a été construite en 1855 sur un promontoire, à l'emplacement qu'on lui connaît aujourd'hui. D'abord édifiés en planche de bois, les murs ont progressivement été remplacés par des éléments de structure en pierre au XIXème siècle pour plus de résistance face aux risques naturels. Cette Eglise a été rebaptisée l'Eglise Notre Dame de la Nativité en 1880.</p>
4	Patrimoine religieux	<p>Monastère des Bénédictins</p> 	<p>Ce monastère, lieu de retraite et de recueillement des moines a été créé par Dom Léonce Crenier après avoir démissionné de son rôle de prieur de St-Benoît-du-Lac, dans la Province de Québec.</p> <p>Après des travaux, le monastère fut transféré le 31 juillet 1965. L'église du Prieuré fut consacrée en 1972 après avoir été terminée en 1968.</p> <p>Les monastères bénédictins reçoivent souvent des hôtes désirants effectuer une retraite spirituelle.</p>
5		<p>Eglise de la Résurrection</p> 	
61		<p>Temple</p> 	





NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
6		<p>Monument Victor Schoelcher</p> 	<p>Réalisé par Marie-Thérèse LUNG-FOU à la demande d'Eustache BERTRAND, cette statue représentant Victor Schoelcher, porte sur son fronton la phrase du décret d'abolition de l'esclavage: "Nulle terre française ne peut plus porter d'esclaves".</p>
7	Statues et sculptures	<p>Monument aux Morts</p> 	<p>Cette sculpture a été réalisée par l'artiste Hector CHARPENTIER sur les thèmes de la paix, amour, union, liberté. Elle a été réalisée à la demande du Maire Eustache BERTRAND, son conseil municipal, l'association Schœlcher 2000 et le comité d'organisation du centenaire de 25 novembre 1989.</p>
8		<p>Monument du Centenaire</p> 	<p>Cette sculpture, qui illustre les « Armes de la Liberté » a été réalisée par Joseph René – Corail en 1980 et posée le 22 mai 1998 dans le cadre de la commémoration du cent cinquantième de l'abolition de l'esclavage en Martinique. Elle représente la conquête de la liberté.</p>
9		<p>Les Armes de la Liberté</p> 	<p>Cette sculpture, qui illustre les « Armes de la Liberté » a été réalisée par Joseph René – Corail en 1980 et posée le 22 mai 1998 dans le cadre de la commémoration du cent cinquantième de l'abolition de l'esclavage en Martinique. Elle représente la conquête de la liberté.</p>





10		<p>Les Arbres de la Liberté</p> 	<p>Cette sculpture monumentale en bronze a été conçue par l'artiste Martiniquais Henri Guédon en 2001. Elle comporte huit ornements posés sur socle de béton qui retracent les écritures Abakua. Caraïbes et qui représentent des signes symbolisant l'esprit de l'homme libéré.</p>
----	--	---	--









NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
11		<p>Case ancienne</p> 	<p>Ce type d'habitat se retrouve essentiellement dans les quartiers historiques de la commune (Fond Lahaye, Fond Bernier, bourg). Les cases correspondent à des structures en bois avec une ou plusieurs portes décentrées par rapport à l'axe de la façade, donnant le plus souvent sur le passage, tandis que la façade opposée comporte également une ou plusieurs portes donnant sur une cour à l'arrière qui accueille les espaces communs extérieurs. Les cases reposent le plus souvent sur un soubassement en béton. Certaines bâtisses sont cependant posées sur des piliers pour corriger la pente. La couverture est faite d'un toit à deux ou quatre pentes, le plus souvent en tôle ondulée. Certaines cases ont été remaniées au fil du temps par ajouts d'éléments préfabriqués, de matériaux légers etc. A noter que ce type d'habitat reste vulnérable aux risques naturels.</p>
12	Patrimoine bâti et architectural	<p>Case ancienne</p> 	<p>Ce type d'habitat se retrouve essentiellement dans les quartiers historiques de la commune (Fond Lahaye, Fond Bernier, bourg). Les cases correspondent à des structures en bois avec une ou plusieurs portes décentrées par rapport à l'axe de la façade, donnant le plus souvent sur le passage, tandis que la façade opposée comporte également une ou plusieurs portes donnant sur une cour à l'arrière qui accueille les espaces communs extérieurs. Les cases reposent le plus souvent sur un soubassement en béton. Certaines bâtisses sont cependant posées sur des piliers pour corriger la pente. La couverture est faite d'un toit à deux ou quatre pentes, le plus souvent en tôle ondulée. Certaines cases ont été remaniées au fil du temps par ajouts d'éléments préfabriqués, de matériaux légers etc. A noter que ce type d'habitat reste vulnérable aux risques naturels.</p>
14		<p>Case ancienne</p> 	<p>Ce type d'habitat se retrouve essentiellement dans les quartiers historiques de la commune (Fond Lahaye, Fond Bernier, bourg). Les cases correspondent à des structures en bois avec une ou plusieurs portes décentrées par rapport à l'axe de la façade, donnant le plus souvent sur le passage, tandis que la façade opposée comporte également une ou plusieurs portes donnant sur une cour à l'arrière qui accueille les espaces communs extérieurs. Les cases reposent le plus souvent sur un soubassement en béton. Certaines bâtisses sont cependant posées sur des piliers pour corriger la pente. La couverture est faite d'un toit à deux ou quatre pentes, le plus souvent en tôle ondulée. Certaines cases ont été remaniées au fil du temps par ajouts d'éléments préfabriqués, de matériaux légers etc. A noter que ce type d'habitat reste vulnérable aux risques naturels.</p>

13		<p>Maison de style années 70</p> 	
15		<p>Maison de style années 70</p> 	<p>L'architecture moderne aux Antilles s'inspire des différentes formes et procédés du mouvement moderne apparu en Europe.</p> <p>Ces maisons illustrent l'utilisation de nouveaux procédés et de nouveaux matériaux (béton, structures en acier etc.) dans les années 1930 (après les dernières éruptions de la Montagne Pelée) permettant d'avoir des habitations plus résistantes face aux risques naturels.</p> <p>Ces techniques favorisent la conception de vastes surfaces courbes ou rectilignes, l'élargissement des ouvertures et des portées etc.</p>
16		<p>Maison de style années 70</p> 	
17		<p>Maison de style années 70</p> 	






18		<p>Maison style années 70</p> 	
19		<p>Maison style années 70</p> 	<p>L'architecture moderne aux Antilles s'inspire des différentes formes et procédés du mouvement moderne apparu en Europe. Ces maisons illustrent l'utilisation de nouveaux procédés et de nouveaux matériaux (béton, structures en acier etc.) dans les années 1930 (après les dernières éruptions de la Montagne Pelée) permettant d'avoir des habitations plus résistantes face aux risques naturels. Ces techniques favorisent la conception de vastes surfaces courbes ou rectilignes, l'élargissement des ouvertures et des portées etc.</p>
20		<p>Maison style années 70</p> 	
21		<p>Maison style années 70</p> 	

39		<p>Maison style années 70</p> 	<p>L'architecture moderne aux Antilles s'inspire des différentes formes et procédés du mouvement moderne apparu en Europe. Ces maisons illustrent l'utilisation de nouveaux procédés et de nouveaux matériaux (béton, structures en acier etc.) dans les années 1930 (après les dernières éruptions de la Montagne Pelée) permettant d'avoir des habitations plus résistantes face aux risques naturels. Ces techniques favorisent la conception de vastes surfaces courbes ou rectilignes, l'élargissement des ouvertures et des portées etc.</p>
23		<p>Maison avec toit terrasse</p> 	
42		<p>Maison style années 70</p> 	
73		<p>Maison style années 70</p> 	



<p>74</p>		<p>Maison style années 50</p> 	
<p>24</p>		<p>Lotissement petit paradis</p> 	<p>Le Lotissement Petit Paradis a été labellisé patrimoine du XXème siècle par décision préfectorale du 15 décembre 2015. Ce label permet d'identifier et de signaler visuellement, via un logotype, les constructions et ensembles urbains protégés ou non, au titre des monuments historiques ou des espaces protégés, dont l'intérêt architectural et urbain justifie leur inscription au patrimoine du XXème siècle. Réalisé entre 1956 et 1960, par les architectes Maurice de Lavigne Sainte-Suzanne et Alfred Larrouy, ce lotissement a bénéficié lors de sa construction, d'innovations techniques dont le procédé de construction en préfabrication appelé CALAD mis au point par les architectes avec l'entrepreneur Roy-Camille.</p>






<p>25</p>		<p>Ancienne Caserne</p> 	
<p>68</p>		<p>Maison Laguigneraie</p> 	
<p>22</p>		<p>Maison de style colonial Anse Collat</p> 	
<p>43</p>		<p>Maison style créole</p> 	



70		<p>Maison en bois</p> 	
71		<p>Maison style créole</p> 	
		<p>Maison style colonial</p> 	
76		<p>Maison style créole</p> 	

NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
26	Patrimoine local	Batterie Sainte Catherine 	La Batterie Sainte-Catherine composée de 4 canons, est située sur les hauteurs de la falaise, entre le bourg et Madiana. La batterie a contribué comme d'autres, à la protection du Fort Saint-Louis et à la libération de la Martinique aux mains des anglais au milieu du XVIIIème siècle.
27		Tombeau des Anglais 	Le Tombeau des Anglais correspond à des vestiges visibles d'une grotte et d'un bassin, témoins d'une époque qui opposa les français aux anglais au XVIIIème siècle. Les soldats anglais dans leur fuite se sont réfugiés dans des endroits reculés de l'île. Quelques soldats britanniques auraient trouvé refuge au quartier Démarche dans cette grotte.
28		Carbet Bourg de Schoelcher 	Le carbet est un abri de bois sans mur. A l'origine, le Carbet était l'abri central de la communauté amérindienne. Il permettait d'aménager des espaces de rangement accessibles, sachant que presque tout est suspendu. Les dimensions horizontales doivent leur origine à la taille des hamacs.
69		Carbet Fond Lahaye 	Aujourd'hui, le carbet est un haut lieu de sociabilité où habitants et touristes se retrouvent.
29		Composition paysagère du littoral 	Les gommiers sont des barques de pêches qui tirent leurs noms de l'arbre utilisé pour les construire. Le gommier est particulièrement utilisé par les marins-pêcheurs martiniquais. Aujourd'hui, de plus en plus de yoles prennent la place des gommiers lors des régates.



30		<p>Composition paysagère du littoral</p> 	
76		<p>Habitation Fond Rousseau</p> 	<p>A la fois site précolombien et haut lieu de culture et d'industrie de la canne à sucre, cette ancienne distillerie a été reconstruite et restaurée. Ses bâtiments conservés s'étendent au milieu d'un vaste parc verdoyant. L'habitation est inscrite au titre des Monuments historiques par arrêté du 31 / 12 / 1991.</p>

NUM	TYPE	NOM / PHOTO	DESCRIPTION
32		<p>Le mur des Sourires</p> 	<p>Située à l'entrée du quartier de La Colline, cette fresque représente des portraits d'enfants du monde entier. Elle a été réalisée dans le cadre du projet « l'Art dans la ville ». Elle est l'œuvre des plasticiens Claude Cauquil et Mickaël Caruge.</p>
33		<p>Fresque Caraïbe a Case Navire</p> 	<p>Cette œuvre située sous le pont de la Nationale a été réalisée par Claude Cauquil et Mickaël Caruge en 2014. A l'époque, un village d'indiens des Caraïbes se trouvait près de la rivière. Les deux artistes s'en sont inspiré pour réaliser cette œuvre. Le mode de vie des Amérindiens est mis en valeur (vie en communauté, vêtements, bijoux portés etc.).</p>
34	Street Art	<p>Fresque des Amérindiens</p> 	<p>Réalisée en 2014 par le collectif Mada-Print, cette fresque rend hommage aux Amérindiens. De taille conséquente, elle retrace leur mode de vie, leurs coutumes, leurs croyances etc.</p>
35		<p>Fresque du Pont de Madiana Plage</p> 	<p>Cette fresque a été réalisée par les deux artistes Claude Cauquil et Mickaël Caruge dans le cadre du programme « Art dans la ville ». Des visages et scènes de vie sont représentés sous ce pont. En 2015, cette fresque a été vandalisée.</p>
36		<p>Street-Art à proximité des structures sportives de Case-Navire</p> 	<p>Une grande partie des murs situés le long du parcours sportifs et des structures sportives de Case-Navire ont fait l'objet de fresques et de tags mêlant des représentations et techniques diverses (portraits, graffitis etc.).</p>

<p>37</p>		<p>Street Art Place des Arawaks</p> 	<p>Des fresques ont été réalisées en bord de mer récemment aménagé, à proximité des terrains de basket (graffitis, portraits etc.).</p>
<p>38</p>		<p>Fresques à proximité du Collège Vincent Placolý</p> 	<p>Une fresque a été réalisée par Oshea, en direction du Collège Vincent Placolý, au niveau du rond-point de la Poste. Cette œuvre, réalisée sur les façades d'un transformateur électrique, représente des scènes de vie typiques des Antilles (une femme au marché, plage, homme au bakwa).</p>