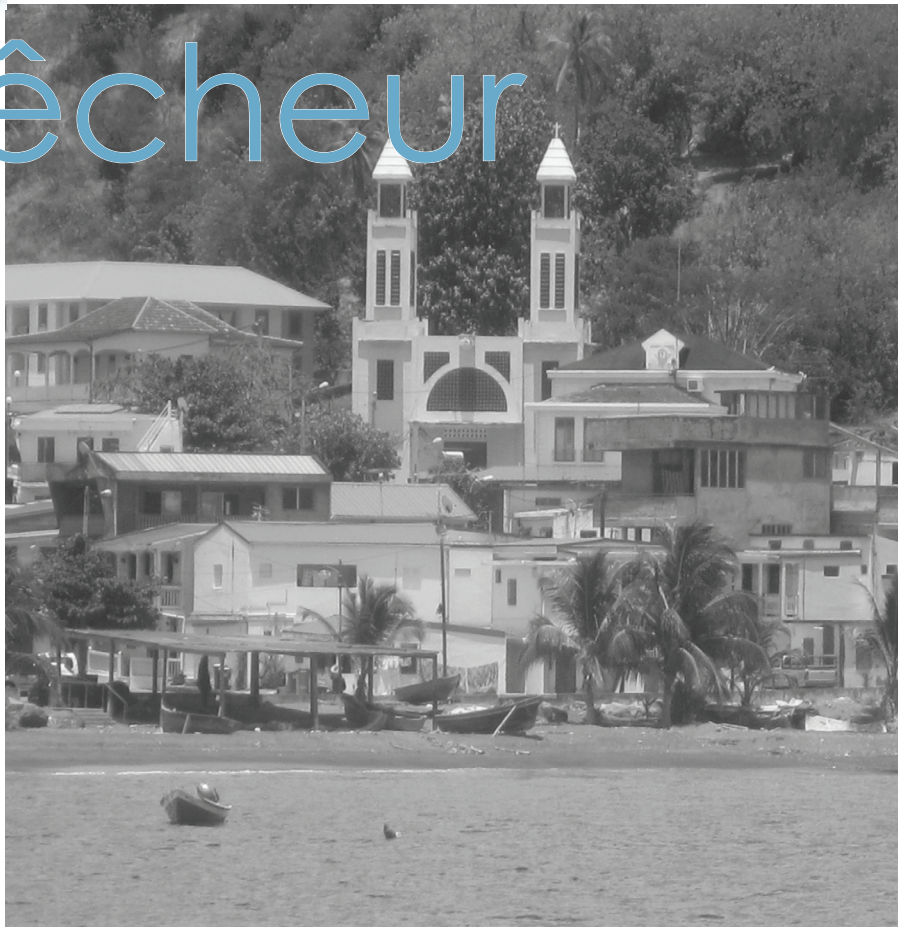


P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Le Prêcheur



5 . REGLEMENT

Prescrit le 8 avril 2010
Arrêté le 14 décembre 2017
Enquête Publique du 06 nov. 2018 au 06 dec. 2018
Approuvé le 17 octobre 2019

ADUAM

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2	90
ANNEXES	101
Annexe 1 / Glossaire et définition	102
Annexe 2 / Eléments protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme	107
Annexe 3 / Emplacements réservés au titre L 151-41 du Code de l'Urbanisme	123
Annexe 4 / Recommandations architecturales	124

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Conformément aux articles R.151-10 et R.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement est constitué de deux parties :

- Le règlement écrit (pièce n°5),
- le règlement graphique ou documents graphiques (pièce n°6).

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 13 JUIN 2005.

4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5. Tous les travaux en abords de monuments historiques doivent faire l'objet d'une autorisation de l'architecte des bâtiments de France, y compris pour le mobilier urbain (jardinières, sanitaires, poubelles, abris bus), l'éclairage public et tout autre travaux de réseaux, les enseignes commerciales, les projets artistiques, les sculptures....

6. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002.

7. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme,
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Article 682 du code civil : *"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Tel qu'il l'est mentionné à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

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

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone U1, zone U2, zone U3, zone UE et zone UP. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « 1AU ». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU ne distingue plusieurs zones à urbaniser :

- La **zone 1AU** de Préville dont la vocation principale est destinée à de l'habitat ;
- La **zone 2AU** de Chambolo dont la vocation principale est destinée à de l'habitat (à l'issue d'une modification du PLU)

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Le PLU du PRÊCHEUR distingue trois secteurs A :

- **La zone A1** : il correspond aux espaces agricoles présentant des richesses agronomiques ;
- **Le secteur A1L** : il correspond aux espaces agricoles remarquables littoraux et espaces agricoles situés dans le périmètre du SMVM ;
- **La zone A2** : il correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Le territoire est composé de 3 secteurs naturels :

- **Le secteur N1** : il correspond aux espaces naturels et boisés présentant un intérêt notable ;
- **Le secteur N2** : il correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant une vocation touristique ;
- **Le secteur N2t** qui accueillera à terme un équipement structurant porté par CAP Nord, le Domaine Martiniquais de l'Expérimentation (DOME).

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain

réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. 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 ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Conformément à l'article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SUR LES EMPRISES PRIVÉES ET / OU PUBLIQUES OUVERTES À LA CIRCULATION

Au sein des zones figurées en blanc au plan de zonage, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré par l'Etat. Il régit l'utilisation du sol en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. À ce titre, il doit être annexé au PLU, en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET RAVINES

Il est rappelé qu'en application du décret n°48-693 du 31 mars 1948 un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des lits des cours d'eau et ravines.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA MARTINIQUE RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT ET À LA PROTECTION DU LITTORAL

Conformément à l'article L.121-38 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles L.121-1 à L.121-37 du code de l'urbanisme sont applicables en Martinique, à l'exception des articles L. 121-12, L. 121-13, L. 121-16, L. 121-17 et L.121-19, et sous réserve des dispositions des articles L.121-39 à L.121-51 du code de l'urbanisme.

Article L.121-39 du code de l'urbanisme

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, l'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut être autorisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat, en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette autorisation est refusée si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ou si elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Article L.121-40 du code de l'urbanisme

Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :

1° L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;

2° Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.

Article L.121-42 du code de l'urbanisme

Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

Article L.121-43 du code de l'urbanisme

Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.

Article L.121-45 du code de l'urbanisme

Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, à l'article L. 5331-4 de ce code. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Article L.121-46 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Article L.121-47 du code de l'urbanisme

Les terrains situés dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.

Article L.121-48 du code de l'urbanisme

Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997 (...), et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.121-49 du code de l'urbanisme

Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date du 1er janvier 1997 (...), situés dans la bande littorale définie à l'article L.121-45 et à proximité des parties urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.121-50 du code de l'urbanisme

Le décret prévu à l'article L.121-23 comporte également, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Article L.121-51 du code de l'urbanisme

En Martinique, la servitude transversale peut également être instituée, outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins cinq cents mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage. L'emprise de cette servitude est de trois mètres de largeur maximum. Elle est distante d'au moins dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010. Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE

Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les dispositions prévues aux articles L. 122-5 à L. 122-10, L. 122-12 et L. 122-13 ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables. Ainsi, lorsque la Loi Montagne et la Loi Littoral s'appliquent de façon concomitante sur un même territoire, le code de l'urbanisme précise que la seconde de ces lois prime sur la première.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.).

DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Cette zone correspond aux zones urbanisées littorales du Prêcheur à savoir : le centre bourg, les quartiers littoraux de l'Anse Belleville, des Abymes, la Charmeuse et la Pointe Lamare. Ces secteurs sont affectés essentiellement à un habitat de type individuel, aux activités commerciales et de services.

La zone U1 comprend un secteur U1r localisé dans le bourg du Prêcheur, la Charmeuse, Boisville et l'Anse Belleville. Il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

En effet, le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas inondation, littoraux, sismique et tsunamis identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

Cette zone comprend également :

- des éléments protégés au titre des articles **L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme** : **îlot à protéger, espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres remarquables à protéger, arbres isolés à protéger, bâtis remarquables à protéger.**
- **Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.**

ARTICLE U1-1:

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Sont interdits :

- l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger »

- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » localisé au plan de zonage, sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2,4,6,7,11 et 13,
- Les nouvelles aires de stationnement au sein de l' « Espace paysager protégé ».

ARTICLE U1-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

Dispositions générales :

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de surface de plancher,

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus,

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

2-5 : Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher,

2-6 : Les constructions à destination de salle de culte, de spectacle ou de réunion, à condition que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu et que le fonctionnement de ces installations n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,

2-7 : En application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de construction ou de réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements et plus doit comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

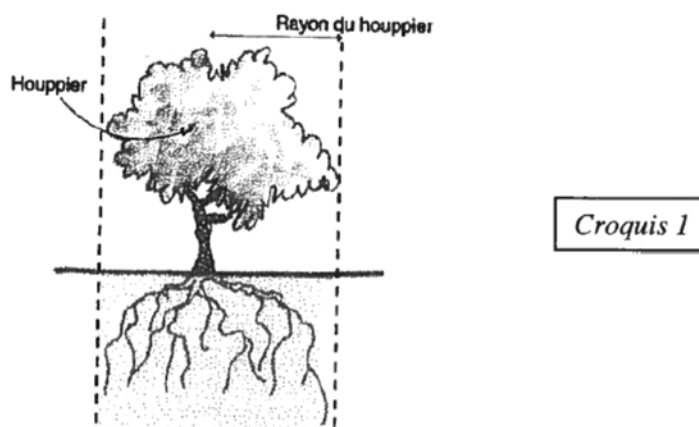
Dispositions particulières applicables dans le secteur U1r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un « bâti remarquable » ou un élément de « l'îlot protégé » que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes,
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



- Au sein de « l'Espace Paysager Protégé » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :
 - les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
 - les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur,
 - La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet,
 - En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager protégé » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

ARTICLE U1- 3 :

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

3-1 Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

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

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

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **5 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **4 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 2 mètres.

ARTICLE U1- 4 :

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

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le coffret d'alimentation en eau doit être placé en limite de propriété, encastré dans la façade ou la clôture selon le projet, sans saillie sur l'espace public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial ou des logements collectifs, il est créé au sein de chaque local commercial ou immeuble collectif un espace de stockage des ordures ménagères spécifique, y compris pour les maisons individuelles en abords de monuments historiques afin de désencombrer les trottoirs et les voies de circulation de containers plastiques peu esthétiques et en contradiction avec les activités touristiques.

ARTICLE U1-5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE U1-6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul suivantes :

- 6 mètres de l'axe de la RD 10,
- 4 mètres de l'axe des autres voies carrossables,
- 2 mètres par rapport aux cheminements piétons,
- 2 mètres par rapport aux bords des rivières canalisées (comptés à partir de la face extérieure de l'ouvrage de protection),
- 2 mètres par rapport aux limites des autres emprises publiques (place, aires de jeux, parc de stationnement publics...),
- 10 mètres des berges des ravines et des rivières.

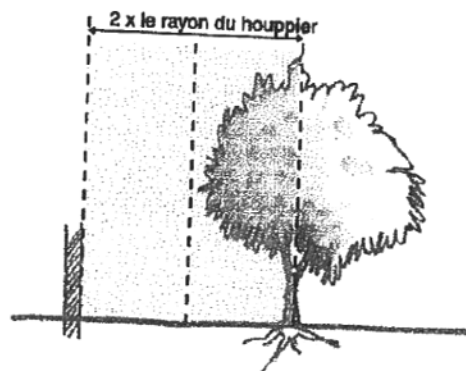
6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

6-2-2 Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain.

6-2-3 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les constructions localisées au sein d'un îlot protégé, identifié au titre de l'article L 151-19 qui doivent conserver leur implantation à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-4 Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'« un arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », identifié en application de l'article L 151-23 et situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables d'arbres à protéger ».



Croquis 2

ARTICLE U1-7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 12 mètres comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue,

Au-delà de 12 m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction d'une hauteur supérieure ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement,
- S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au faitage n'excède pas 3 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales des terrains, une distance au moins égale à la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier.

7-2 Limites de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimum égale à $h/2$ mesurée à l'égout du toit. Les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte de dimensions au moins égales à 3 mètres X 3 mètres.

7-3 Cas particuliers

7-2-1 Cas particulier des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès : dans ce cas, la distance à respecter par rapport aux limites des terrains voisins doit être au moins égale à la moitié de la différence entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier.

7-2-2 Dispositions particulières aux opérations groupées : dans le cas d'opérations groupées sur plusieurs terrains contigus, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les bâtis remarquables et les constructions localisées au sein d'un îlot protégé identifié ou au titre de l'article L 151-19 qui doivent conserver leur implantation à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-5 Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'« un arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », identifié en application de L 151-23 et situé en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « arbre isolé à protéger ».

7-4 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

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

7-5 Cas des terrains situés sur le littoral

Il est institué une marge de recul minimum de 5 mètres le long des crêtes des falaises et du rivage de la mer pour les clôtures et constructions.

ARTICLE U1-8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas.

8-2 Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE U1-9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **80 %**.

ARTICLE U1-10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement,
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

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

10-2 Règles générales :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10.50 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère,
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3.50 mètres au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE U1-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

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

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**■ Les toitures**En cas de toitures en pentes :

- Aucune toiture entre l'égout et le faîtage n'aura plus de trois mètres de haut,
- Les toitures à la mansart sont interdites,
- Les chéneaux apparents en béton sont interdits, seules les gouttières sont autorisées,
- Tous les types de lucarnes sont autorisés sauf les lucarnes rampantes, retroussées ou chiens assis, à jouées galbées, en trapèze, rentrantes.

En cas de toitures-terrasses :

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'Eaux Pluviales, sur ces toitures-terrasses, des solutions compensatoires de rétention des Eaux Pluviales seront mises en place (cf. *annexes 3 au présent règlement : « Règles Professionnelles Pour la Conception et la Réalisation des Toitures Terrasses Destinées à la Retenue Temporaire des Eaux Pluviales »*)

Couleur des toitures :

- Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur appartenant aux tons allant du rouge au marron,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

■ Les façades

- Les façades et pignons seront peints avec des couleurs claires ou pastel,
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite,
- L'utilisation de plusieurs types de menuiserie sur une même façade est interdite,
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions,
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

■ **Modénature**

- Les façades côté rue réalisées en bois seront sur un soubassement en dur ou en maçonnerie de 70 cm de haut avec fruit côté extérieur. Les planches seront obligatoirement horizontales; seules les pièces d'angles et d'encadrement de baies seront verticales,
- Les encadrements de baies et les chaînes d'angle en briques pleines ordinaires pressées sont autorisés.

■ **Les saillies sur l'alignement (balcons)**

- Les épaisseurs visibles depuis la rue des éléments en saillie ne doivent pas être supérieures à 10 cm afin de respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle,
- Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 centimètres maximum et jusqu'à 50 centimètres de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur face inférieure est située à un minimum de 2,60 mètres du niveau haut du trottoir,
- Les garde-corps seront métalliques (aluminium et PVC interdits) à barraudage vertical et peuvent être doublés de protections végétales vivantes soigneusement entretenues à l'exclusion de tout autre dispositif.

11-1-2 Les éléments techniques :

■ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

■ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

■ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent,

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

■ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

■ **Les installations d'énergie alternative**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

■ **Dispositifs de climatisation**

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade, doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture....). Leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

■ **Clôtures**

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de 70 centimètres de haut.

■ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives et ne devront être d'une largeur minimale de 2.70 mètres.
Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables à l' « îlot protégé » repéré au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Dans les « îlots protégés » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies et espaces publics concernés qui reposent sur :

- Un traitement paysager des espaces verts (privatifs ou publics),
- Un équilibre entre les espaces libres et bâtis,
- La cohérence de cet espace homogène entre espace public et bâtiments remarquables,
- Une architecture de qualité.

A ce titre :

- L'implantation des constructions nouvelles doit être conçue dans le respect de l'ordonnancement du bâti avoisinant,
- Les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux afin d'éviter toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble.

11.3 Dispositions particulières pour les « bâtis remarquables » à préserver en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale,
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant,
- Les menuiseries doivent être en bois peints avec des couleurs pastel. En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine,
- Les toitures doivent être de couleur rouge brique, tuile ou rouille,
- Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

ARTICLE U1-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement
- 0.5 place de stationnement par logement en cas de logement social

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios.
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension ou de réhabilitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition :

- Qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher,
- Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée en cas de réalisation d'une opération de logements comprenant 5 ou moins de 5 logements (construction nouvelle ou réhabilitation de logements). La création d'une place de stationnement pour deux logements sera exigée, dans le cas d'une opération de logements sociaux comprenant plus de 5 logements.

12-2 Normes techniques

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues non motorisés, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE U1-13 :

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

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les plantations abattues doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **10 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comportant au moins un arbre pour 100 m² de terrains. Les éventuelles marges laissées par rapport à l'alignement sont à traiter en priorités.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », à préserver en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...).

Tout « arbre isolé à protéger » ou arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

ARTICLE U1-14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U1-15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

ARTICLE U1-16 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone **U2** correspond aux extensions urbaines organisées sous forme de lotissements (la Charmeuse...). Le type d'habitat prédominant est l'habitat individuel.

La zone U2 comprend un **secteur U2r** qui intègre les secteurs soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

La zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En effet, le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas inondation, littoraux, sismique et tsunamis identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE U2- 1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE U2-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

Dispositions générales applicables à la zone U2:

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de surface de plancher,

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus,

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés

2-5 : Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher,

2-6 : Les constructions à destination de salle de culte, de spectacle ou de réunion, à condition que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu et que le fonctionnement de ces installations n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs U2r:

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

ARTICLE U2-3 :

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

3-1 Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

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

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

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **5 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **4 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 2 m.

ARTICLE U2-4 :

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

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le coffret d'alimentation en eau doit être placé en limite de propriété, encastré dans la façade ou la clôture selon le projet, sans saillie sur l'espace public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE U2-5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U2- 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement et de **10 mètres** des berges des ravines et des rivières.

ARTICLE U2-7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règles générales :

Les distances par rapport aux limites séparatives de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doivent être au moins égales à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des terrains s'il existe déjà sur le terrain une construction en limite séparative ou un mur en bon état permettant l'adossement.

7-2 Dispositions particulières :

7-2-1 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 2.5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

7-2-2 Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- La longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesurés au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

7-3 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE U2-8 :

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

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Sur un même terrain, les corps de bâtiment en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 mètres est exigée.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE U2-9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **60 % en zone U2**.

ARTICLE U2-10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres au faîtage ou 6.5 mètres à l'acrotère**.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3 mètres**.

ARTICLE U2-11 :

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

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

■ **Les toitures**

En cas de toitures en pentes :

- Aucune toiture entre l'égout et le faîtage n'aura plus de trois (3) mètres de haut.
- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chéneaux apparents en béton sont interdits, seules les gouttières sont autorisées.
- Tous les types de lucarnes sont autorisés sauf les lucarnes rampantes, retroussées ou chiens assis, à jouées galbées, en trapèze, rentrantes.

En cas de toitures-terrasses :

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'Eaux Pluviales, sur ces toitures-terrasses, des solutions compensatoires de rétention des Eaux Pluviales seront mises en place (cf. annexes 3 au présent règlement : « Règles Professionnelles Pour la Conception et la Réalisation des Toitures Terrasses Destinées à la Retenue Temporaire des Eaux Pluviales »)

Couleur des toitures :

- Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur appartenant aux tons allant du rouge au marron.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

■ **Les façades**

- Les façades et pignons seront peints avec des couleurs claires ou pastel.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.
- L'utilisation de plusieurs types de menuiserie sur une même façade est interdite.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

■ **Modénature**

- Les façades côté rue réalisées en bois seront sur un soubassement en dur ou en maçonnerie de 70 cm de haut avec fruit côté extérieur.

11-1-2 Les éléments techniques :

■ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

■ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

■ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les installations d'énergie alternative**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Dispositifs de climatisation**

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade, doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture,). Leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public

11-1-3 Les clôtures et les portails :

- **Clôtures**

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de 70 centimètres de haut.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils devront être d'une largeur minimale de 2.70 mètres.

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE U2-12 :

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

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- 0.5 place de stationnement par logement en cas de logement social

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios.
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques :

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues non motorisés, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE U2-13 :

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

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les plantations abattues doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Dispositions générales :**13-2-1 Les espaces libres**

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre en **zone U2 et secteur U2r**. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE U2-14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U2-15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE U2-16 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 est constituée des ensembles de logements collectifs de la commune (Préville, Anse Belleville, Pointe Lamare).

Il comprend un secteur U3r qui intègre les secteurs soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les différents aléas qui peuvent concerner la zone.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE U3- 1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE U3-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de surface de plancher,

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus,

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

2-5 : Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher,

2-6 : Les constructions à destination de salle de culte, de spectacle ou de réunion, à condition que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu et que le fonctionnement de ces installations n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

ARTICLE U3-3 :

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

3-1 Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

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

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

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **6 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **4 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 2 mètres.

ARTICLE U3-4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le coffret d'alimentation en eau doit être placé en limite de propriété, encastré dans la façade ou la clôture selon le projet, sans saillie sur l'espace public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE U3-5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U3- 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul suivantes :

- 4 mètres de l'alignement pour les voies ouvertes à la circulation générale,
- 2 mètres par rapport aux cheminements piétons,
- 2 mètres par rapport aux limites des autres emprises publiques (place, aires de jeux, parc de stationnement publics...),
- 10 mètres des berges des ravines et des rivières.

ARTICLE U3-7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règles générales :

La distance par rapport aux limites séparatives de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des terrains s'il existe déjà sur le terrain une construction en limite séparative ou un mur de même gabarit, en bon état permettant l'adossement.

7-2 Dispositions particulières :**7-2-1 Exception pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 2.5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

7-2-2 Le cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- La longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesurés au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

7-3 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE U3-8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Sur un même terrain, les corps de bâtiment en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de **4 mètres** est exigée.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE U3-9 :**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **40 % en zone U3**.

ARTICLE U3-10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement,
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **13.50 mètres** à l'égout du toit et **17 mètres** au faîtage. La volumétrie maximale autorisée consiste en rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles éventuels.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3 mètres**.

ARTICLE U3-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

- En cas de toitures en pentes :

- Aucune toiture entre l'égout et le faîtage n'aura plus de trois (3) mètres de haut.
 - Les toitures à la Mansart sont interdites.
 - Les chéneaux apparents en béton sont interdits, seules les gouttières sont autorisées.
 - Tous les types de lucarnes sont autorisés sauf les lucarnes rampantes, retroussées ou chiens assis, à jouées galbées, en trapèze, rentrantes.

- En cas de toitures-terrasses :

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'Eaux Pluviales, sur ces toitures-terrasses, des solutions compensatoires de rétention des Eaux Pluviales seront mises en place (cf. annexes 3 au présent règlement : « Règles Professionnelles Pour la Conception et la Réalisation des Toitures Terrasses Destinées à la Retenue Temporaire des Eaux Pluviales »)

- Couleur des toitures :

- Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur appartenant aux tons allant du rouge au marron.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

- **Les façades**

- Les façades et pignons seront peints avec des couleurs claires ou pastel.
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.
 - Les menuiseries sur une même façade doivent être homogènes.
 - Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.
 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
 - Les façades doivent comporter des éléments de modénatures (bandeau, balcon, loggias) afin d'animer la façade.

11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- **Les édicules et gaines techniques**
Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- **Les antennes**
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- **Les installations d'énergie alternative**
Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :
 - en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
 - en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.
- **Dispositifs de climatisation**
Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade, doivent être discret et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...). Leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

- **Clôtures**
Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de 70 centimètres de haut.
- **Les portails et portillons d'accès**
Ils seront de forme simple, pleins ou ajouré, sans excès de surcharges décoratives et ne devront être d'une largeur minimale de 2.70 m.
Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE U3-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement
- 0.5 place de stationnement par logement en cas de logement social

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios.
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

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

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques :

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues non motorisés, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE U3-13 :

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

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les plantations abattues doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **20 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre et paysagés en **zone U3**. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrains.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE U3-14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U3-15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE U3-16 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond au secteur de projet de Préville pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation fixe les objectifs urbains.

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE 1AUA-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE 1AUA-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors :

- qu'elles sont projetées, soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tel qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
- qu'elles garantissent une bonne insertion dans le site,
- que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
- que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division ;

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de surface de plancher,
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- Les constructions à destinations commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher,
- Les constructions à destination de salle de culte, de spectacle ou de réunion, à condition que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu et que le fonctionnement de ces installations n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de construction ou de réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements et plus doit comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AUA-3 :

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

3-1 Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

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

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

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUa-4 :

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

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le coffret d'alimentation en eau doit être placé en limite de propriété, encastré dans la façade ou la clôture selon le projet, sans saillie sur l'espace public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE 1AUa-5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE 1AUa-6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de :

- 8 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 2 mètres des voies piétonnes, voies à faible gabarit, accès occasionnels, espaces publics.
- 10 mètres des berges des ravines et des rivières.

6-2 Dispositions particulières :

6-2-1 Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

ARTICLE 1AUA-7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Dispositions générales :****7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur des voies ouvertes à la circulation :**

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement, de tout point d'une construction, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Une distance minimale de **3 mètres** est exigée.

7-1-1 Implantation par rapport aux limites des espaces publics et aux limites de fond de terrain :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement, de tout point d'une construction, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Une distance minimale de **4 mètres** est exigée.

Ces distances sont portées à **6 mètres** en vis-à-vis des ouvertures créant des vues directes.

7-2 Dispositions particulières :**7-2-1 Cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)**

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- La longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesurés au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

7-2-2 En application de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

7-3 Implantation par rapport aux cours d'eau :

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE 1AUA-8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

Pour les façades en vis-à-vis sans ouverture créant des vues directes : la distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 34mètres.

Pour les façades en vis-à-vis avec ouvertures créant des vues directes : la distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 8 mètres. Cette distance peut être réduite en cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (patio, cour intérieure...).

8-2 Règles particulières :

8-2-1 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUA-9 :**L'emprise au sol des constructions**

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **50 % en zone 1AU**.

9-2 En application de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 1AU-10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9.50 mètres au faîtage ou 7.50 mètres à l'acrotère. La volumétrie maximale autorisée consiste en RC + 1 étage ou RC + comble + sous-sol partiel.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE 1AUa-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

- En cas de toitures en pentes :

- Aucune toiture entre l'égout et le faîtage n'aura plus de trois 3 mètres de haut.
- Les toitures à la mansart sont interdites.
- Les châteaux apparents en béton sont interdits, seules les gouttières sont autorisées.
- Tous les types de lucarnes sont autorisés sauf les lucarnes rampantes, retroussées ou chiens assis, à jouées galbées, en trapèze, rentrantes.

- En cas de toitures-terrasses :

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'Eaux Pluviales, sur ces toitures-terrasses, des solutions compensatoires de rétention des Eaux Pluviales seront mises en place (cf. annexes 3 au présent règlement : « Règles Professionnelles Pour la Conception et la Réalisation des Toitures Terrasses Destinées à la Retenue Temporaire des Eaux Pluviales »).

- Couleur des toitures :

- Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur appartenant aux tons allant du rouge au marron.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

- **Les façades**

- Les façades et pignons seront peints avec des couleurs claires et pastels,
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite,
- Les menuiseries sur une même façade est interdite doivent être homogènes,
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions,
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites,
- Les façades doivent comporter des éléments de modénatures (bandeaux, balcon, loggias...) afin d'animer la façade.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les installations d'énergie alternative**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Dispositifs de climatisation**

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade, doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...). L'impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

- **Clôtures**

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de 70 centimètres de haut.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives et ne devront être d'une largeur minimale de 2.70 mètres.

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE 1AUA-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement individuel.
- 0.5 place de stationnement par logement en cas de logement social

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios.
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues non motorisés, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE 1AUA-13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :**13-2-1 Les espaces libres**

- **40 %** des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre et paysagés. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Pour les terrains qui ne pourraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif au regard du schéma directeur d'assainissement, une surface non construite et non imperméabilisée de 30 m² au minimum doit être préservée pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC).
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUa-14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUa-15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15-1 Performances énergétiques des constructions :

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

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE 1AUa-16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones **2AU**, peu ou non équipées, ont pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes. Une seule zone 2AU a été définie : celle de Chambolo qui a vocation à accueillir un écoquartier.

Ce secteur sera urbanisé dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui sera traduit dans le PLU sous forme d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE 2AU-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

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

ARTICLE 2AU-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application des dispositions de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de construction ou de réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements et plus doit comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

Article 2AU-3 :

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 :

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

Non réglementé.

Article 2AU-5 :
Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 :
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU-7 :
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum.

ARTICLE 2AU-8 :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 :
L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 :
La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 :
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 :
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 :

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-15 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnemental

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone **A1** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole.

Secteur A1L englobe les zones agricoles du littoral (situées à l'intérieur du périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer).

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE A1-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.
- Le changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE A1-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

Dans toute la zone A1, excepté le secteur A1L :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime),
- Les bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe de l'exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. Néanmoins, la surface à construire doit être en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs de l'élevage et le matériel utilisé pour l'exploitation,
- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher,

- Les constructions à destination d'habitation (un logement par exploitant), d'une surface de plancher maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments,
- Les extensions limitées des constructions existantes (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) de l'ordre de 20 % de la surface de plancher existante et dans la limite totale de la surface de plancher maximale de 150 m², sans création de logement supplémentaire,
- L'amélioration des constructions existantes ayant une existence légale (à l'exception des ruines),
- La reconstruction des constructions ayant une existence légale, sans création de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 150 m² de surface de plancher,
- Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ils doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol,
- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Dans le secteur A1L :

- Les aménagements légers tels que mentionnés à l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme et les aménagements et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Article A1-3 :

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

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A1-4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable des constructions à destination d'habitation et des équipements collectifs ou de services publics, doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article A1-5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE A1-6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de :

- **20 mètres** par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation,
- **20 mètres** des berges des ravines et des rivières.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

ARTICLE A1-7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-3 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE A1- 8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

ARTICLE A1-9 :**L'emprise au sol des constructions**

9-1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole.

9-2 L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **150 m²** pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2 dans la zone A1 et 50 m² dans le secteur A1L.

ARTICLE A1-10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

XXX) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/XXX**).

ARTICLE A1-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30 %, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE A1-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE A1-13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE A1-14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A1-15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE A1-16 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2

La zone A2 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole où il convient d'encadrer strictement les possibilités d'urbanisation. Il accueille essentiellement des gîtes ruraux.

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE A2-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.

ARTICLE A2-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles respectent les prescriptions du PPRN et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole,
- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles, implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments ;
- Les extensions limitées des constructions existantes (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) de l'ordre de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite totale de la surface de plancher maximale autorisée pour les différents types de constructions (150 m² pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique),
- Les constructions à destination d'activités agricoles relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à

l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont nécessaires et au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU ;

- Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agri-touristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, conduite par un exploitant exerçant à titre principal, sont limitées à 150 m² de surface de plancher cumulée et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres du bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme, atelier de transformation des produits issus de l'exploitation agricole, doivent être implantés au siège d'exploitation, ce dernier comprenant les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.

Conformément à l'article L 341-7 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Article A2-3 :

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

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A2-4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable des constructions à destination d'habitation, s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique et des équipements collectifs ou de services publics doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article A2-5 : **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE A2-6 : **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de :

- **20 mètres** par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation,
- **20 mètres** des berges des ravines et des rivières.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

ARTICLE A2-7 : **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :**7-2-1 Exception pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Les installations nécessaires aux services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-3 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

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

ARTICLE A2-8 :

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

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

ARTICLE A2-9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole.

9-2 L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **150 m²** pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier.

ARTICLE A2-10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE A2-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30 %, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

■ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

■ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE A2-12 :

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios.

- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE A2-13 :

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

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE A2 -14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A2-15 :

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

15-1 Performances énergétiques des constructions :

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

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

La RTAA DOM se fonde sur les principes suivants :

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE A2-16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone **N1** est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation. Elle comprend les grands espaces boisés et les espaces boisés en espace agricole (notamment les abords des rivières et des ravines) ainsi que des espaces littoraux

Cette zone comprend également des éléments protégés au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme: arbres isolés à protéger, alignement d'arbres remarquables à protéger, espaces paysagers remarquables.

Le territoire du Prêcheur est concerné par divers aléas naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

Il convient également d'être particulièrement vigilant aux prescriptions réglementaires édictées pour les aléas identifiés sur le secteur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes.

ARTICLE N1-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2 ci-après.

Sont plus particulièrement interdites :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions à destination autre que de service public et d'intérêt collectif autorisées à l'article 2
- Le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE N1-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone N1 sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels:

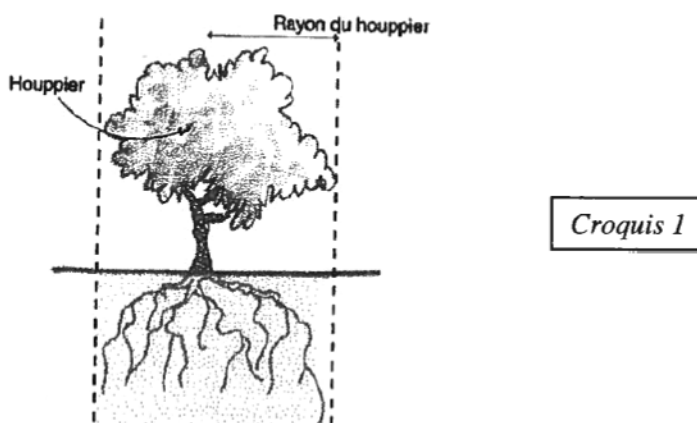
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial ;
- Les aménagements légers (article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme) liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'amélioration sans extension des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et ayant une existence légale (à l'exception des ruines), quelle que soit leur destination ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément ;
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans « un alignement d'arbres remarquables à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » et ou d'un arbre localisé dans « un alignement d'arbres remarquables à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



Article N1-3 :

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

Non réglementé.

ARTICLE N1-4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article N1-5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

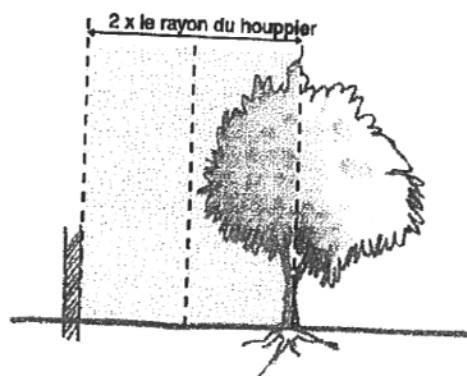
Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE N1-6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 151- 23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'« un arbre isolé à protéger » ou d'un arbre faisant partie d'« un alignement d'arbres à protéger » situées en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».



Croquis 2

ARTICLE N1-7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre faisant partie d'« un alignement d'arbres à protéger » situées en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

ARTICLE N1-8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE N1-9 :**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE N1-10 :**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE N1-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

ARTICLE N1-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

ARTICLE N1-13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés à l'article 2 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » ou d' un arbre faisant partie d' « un alignement d'arbres à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...).

Tout « arbre isolé à protéger » ou arbre faisant partie d' « un alignement d'arbres à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacée par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

ARTICLE N1-14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE N1-15 :

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

Non réglementé.

ARTICLE N1-16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

La zone N2 est consacrée aux parties du territoire communal à dominante naturelle pour lesquels les possibilités d'urbanisation sont strictement encadrées.

Elle correspond aux anciennes habitations (Céron et Anse Couleuvre) dans lesquelles ont été développés des projets touristiques. Ces deux STECAL sont par ailleurs localisés dans le site classé « littoral et pentes Nord Ouest de la Montagne Pelée » : les occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation spéciale de l'Etat conformément à l'article L341-10 du Code de l'environnement.

La zone N2 comprend un secteur un secteur N2t destiné à accueillir le DOmaine Martiniquais de l'Expérimentation (DOME) à Grande Savane.

Cette zone comprend également des éléments protégés au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme: arbres isolés à protéger et bâtis remarquables.

ARTICLE N2-1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article ci-après.

ARTICLE N2-2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone N2 sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels et autorisations requises en site classés:

Dans toute la zone :

- Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux,
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial,
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune,
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement,
- L'amélioration, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise au sol définie à l'article 9,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

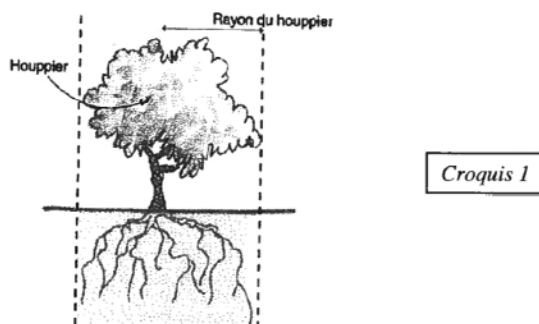
Dans le secteur N2t:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹ prévues dans le cadre du Domaine Martiniquais de l'Expérimentation,
- Les constructions destinées aux bureaux et aux commerces intégrés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'hébergement touristique dans la limite de 80 m² de surface de plancher totale dans la totalité du secteur,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un « bâti remarquable » que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes,
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



¹ **Constructions et installations nécessaires aux services publics** : le terme recouvre des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service public. Cela concerne des équipements administratifs, mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : culture, santé, loisirs, tourisme, action sociale...

Article N2-3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N2-4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article N2-5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

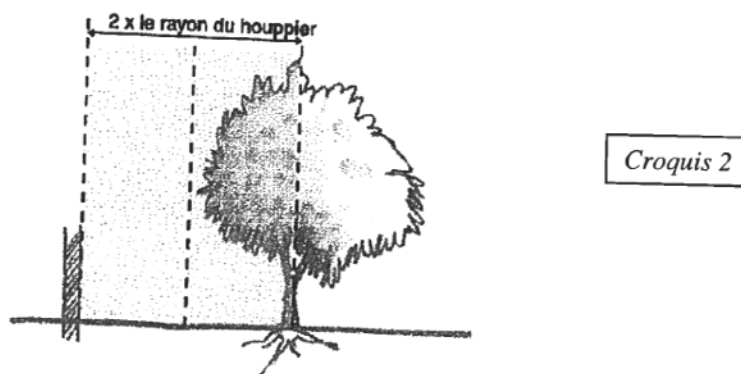
ARTICLE N2-6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Pour la zone N2 et le secteur N2t, les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **6 mètres** par rapport à l'alignement. Les constructions doivent également observer un recul minimal de **10 mètres** des berges des ravines et des cours d'eau.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'« un arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».



Croquis 2

ARTICLE N2-7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Pour la zone N2, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **4 mètres**.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Dans le secteur N2t, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger » et d'un arbre localisés dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » situé en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger » ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger ».

7-2 Implantation par rapport aux cours d'eau

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

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

ARTICLE N2-8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

Dans le secteur N2t, Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2-9 :**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- N2t : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%**.

ARTICLE N2-10 :**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est fixée **6,5 mètres**.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le secteur N2t, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2-11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

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

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ravalement : il doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Les menuiseries doivent être en bois peints avec des couleurs pastel. En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

Les toitures doivent être de couleur rouge brique, tuile ou rouille.

Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

Dans le secteur N2t :

- Les constructions et installations à édifier ne doivent pas, par leur architecture ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées ;
- La couleur des façades sera choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron, s'insérant au mieux dans le paysage ;
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :
 - en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
 - en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.
 - De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.
- Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE N2-12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes doivent être définies en fonction de la nature de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le secteur N2t, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

ARTICLE N2-13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Dans toute la zone N2 (y compris dans le secteur N2t) :

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Dans le secteur N2t,

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux,
- Les toitures peuvent être végétalisées,
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées,
- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger » et les arbres localisés dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » à préserver en vertu de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » et sur un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...).

Tout « arbre isolé à protéger » ou arbres situé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

ARTICLE N2-14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE N2-15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ARTICLE N2-16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

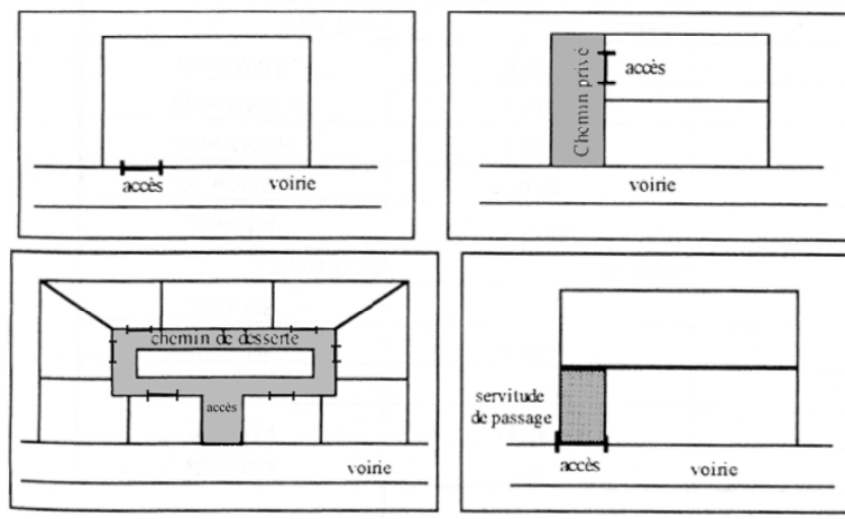
Annexe 1 / Glossaire et définition

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Annexe 1/ GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

En application de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

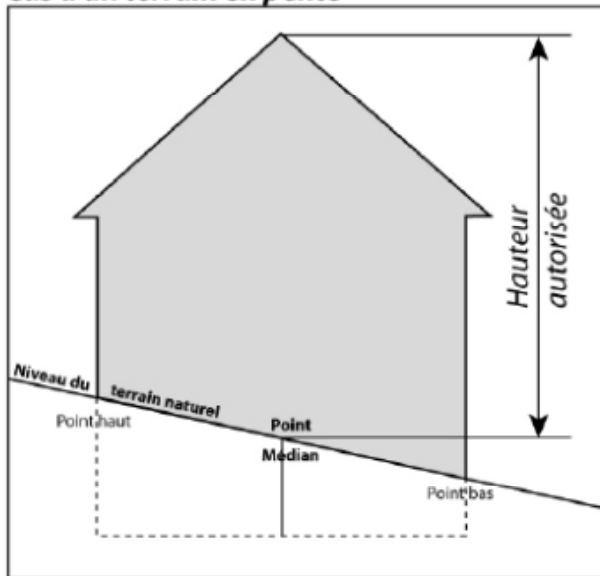
Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Cas d'un terrain en pente



☞ La hauteur au faîtage se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).

☞ La hauteur à l'égout du toit est égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison par rapport au terrain remodelé après travaux.

Immeuble bâti non conforme:

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

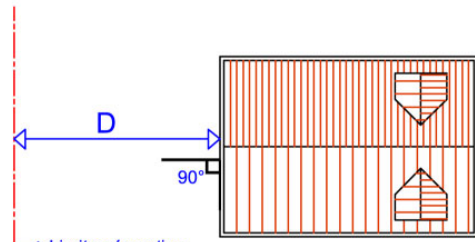
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

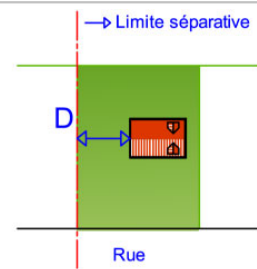
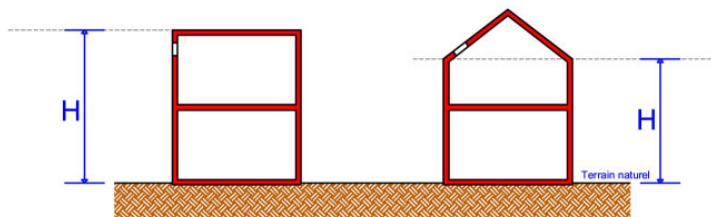
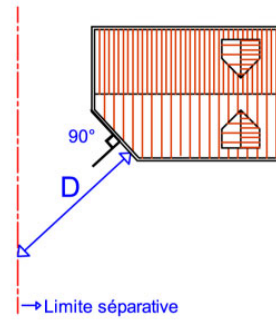
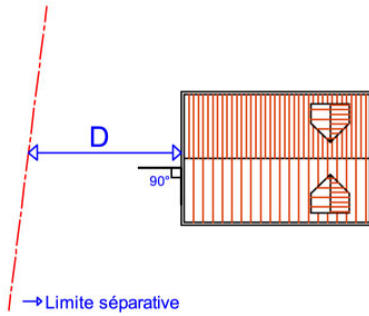
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

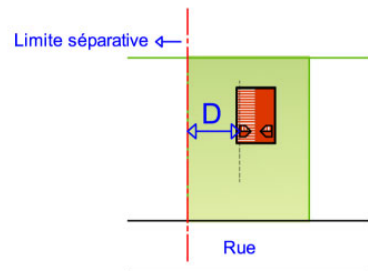
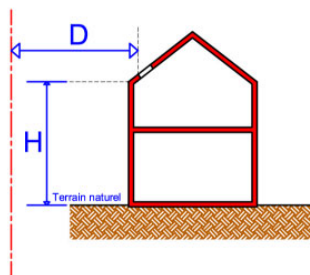
Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



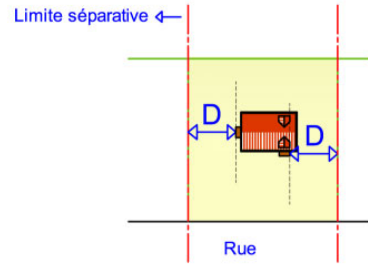
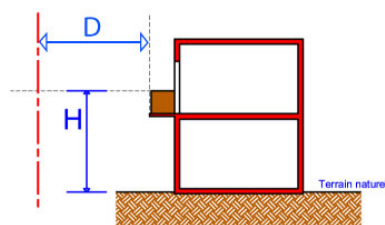
D = distance minimale à respecter au droit des vues directes



Cas d'une lucarne ou d'un châssis de toit



Cas d'un balcon



Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est-à-dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Annexe 2 / Eléments protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Selon les articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permettent de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

1) ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP) OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

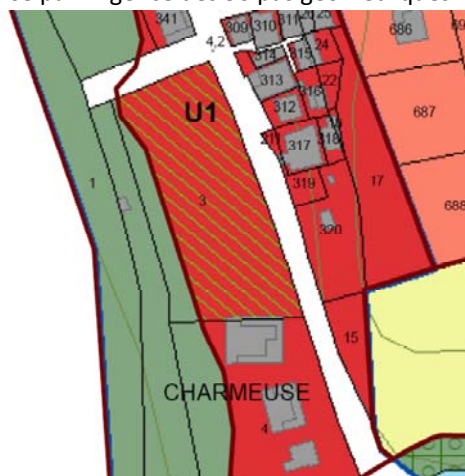
Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente ces Espaces Paysagers à Protéger (EPP) en superposition du zonage. Sur les terrains couverts par ces EPP., sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement n'y sont pas autorisées

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt paysager localisé aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul de l'emprise au sol des constructions à réaliser (article 9 du règlement), la superficie minimale des terrains (article 5) et du coefficient d'occupation des sols, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris l'espace d'intérêt paysager.

Un seul EPP a été défini au Prêcheur : il se localise à la Charmeuse (parcelle 3), à l'arrière de la plage.

Cet espace a fait l'objet d'un aménagement paysager récent, réalisé par l'Agence des 50 pas géométriques.



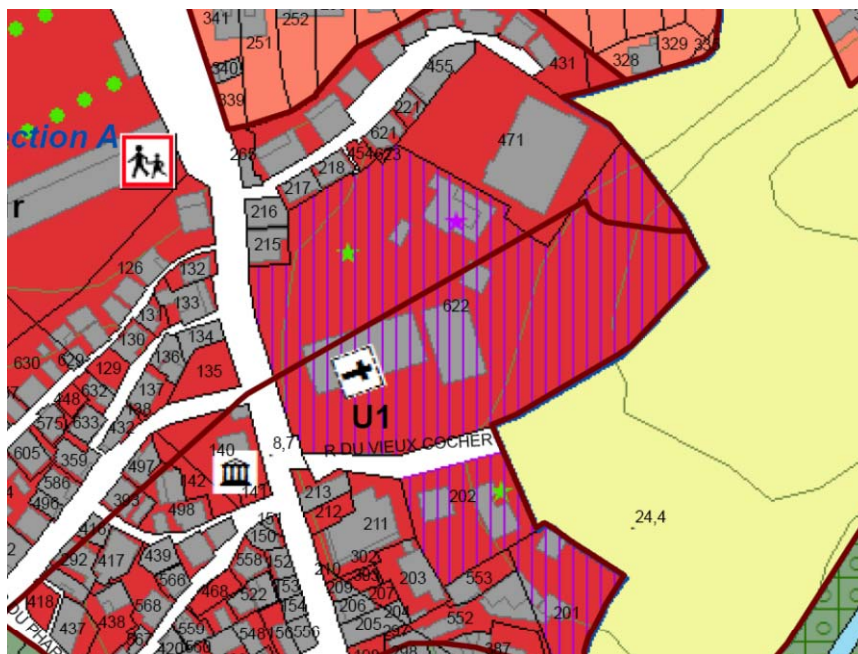
Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cet espace constitue un véritable îlot vert en pleine zone urbanisée qu'il convient de valoriser et protéger. Il constitue un véritable espace public fréquenté à la fois par les habitants du quartier, les pêcheurs.

2) ÎLOT PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente l'îlot protégé en superposition du zonage.

Sur les terrains couverts par cet îlot protégé, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.



Les éléments bâtis concernés par l'îlot protégé :



Salle paroissiale



Eglise



Vieux clocher



Presbytère

Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE DU PRÊCHEUR – INVENTAIRE DES ŒUVRES EN VILLAGE

Bourg

Cadastre :

Date de visite in situ : 29/03/2016

Datation : 1933

QUALIFICATION

Architecture remarquable

Séquence architecturale remarquable

Position urbaine remarquable

Critères historiques

Critères culturels

TYPOLOGIE

Maison de ville

Maison de maître

Maison moderne

Immeuble

Villa

Eglise paroissiale Saint-Joseph

L'église actuelle est construite en 1933. Sa construction fait partie du programme public de reconstruction engagé en 1933, à la suite de la deuxième éruption de la Montagne Pelée. A l'extérieur, à droite de l'église sont présentées trois cloches : au centre, la plus grosse, offerte par Louis XIV à la demande de Madame de Maintenon.

DESCRIPTION

L'église présente un plan rectangulaire et un chevet plat. Elle est composée d'une nef centrale et de deux bas-côtés. L'édifice comporte neuf travées, dont cinq pour la nef, le chœur est surélevé par un degré à trois marches, il est encadré par deux salles dont une sacristie au sud. L'église comporte au revers de la façade principale une tribune, accessible par un escalier en vis, en béton. A gauche de l'entrée se tient une statue de Saint-Joseph, patron de l'église.

NATURE DE L'INTÉRÊT

Une des toutes premières réalisations modernes de Martinique. Parti architectural de construction novateur. Mouvement moderniste du 20e siècle. L'église dans son ensemble est inscrite au titre des Monuments historiques par arrêté du 25 / 04 / 2012.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER

Les clochers élancés avec leur allure néo-orientale dont la façade porte à son fronton, des claustras qui lui donne de faux airs de moucharabiehs ;

L'ordonnance de la grande nef, révélée par la structure apparente des poutres de béton ;

Le bâtiment sobre, animé par les ouvertures en rosace, aux couleurs primaires, situées au-dessus de l'autel.



Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE DU PRÊCHEUR – INVENTAIRE DES ŒUVRES EN VILLAGE

Bourg

Cadastre : 2011 A 92

Date de visite in situ : 29/03/2016

Datation : 1933

QUALIFICATION

Architecture remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Séquence architecturale remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères culturels	<input type="checkbox"/>
Position urbaine remarquable	<input checked="" type="checkbox"/>		

TYPLOGIE

Maison de ville	<input type="checkbox"/>
Maison de maître	<input type="checkbox"/>
Maison moderne	<input type="checkbox"/>
Immeuble	<input type="checkbox"/>
Villa	<input type="checkbox"/>

Eglise, presbytère, salle paroissiale

Le presbytère du Prêcheur est convention de 1930. Sa construction fait partie du programme public de reconstruction engagé en 1933, à la suite de la deuxième éruption de la Montagne Pelée. A l'extérieur, à droite de l'église sont présentées trois cloches : au centre, la plus grosse, offerte par Louis XIV à la demande de Madame de Maintenon.

DESCRIPTION

L'église présente un plan rectangulaire et un chevet plat. Elle est composée d'une nef centrale et de deux bas-côtés. L'édifice comporte neuf travées, dont cinq pour la nef, le chœur est surélevé par un degré à trois marches, il est encadré par deux salles dont une sacristie au sud. L'église comporte au revers de la façade principale une tribune, accessible par un escalier en vis, en béton. A gauche de l'entrée se tient une statue de Saint-Joseph, patron de l'église.

NATURE DE L'INTERET

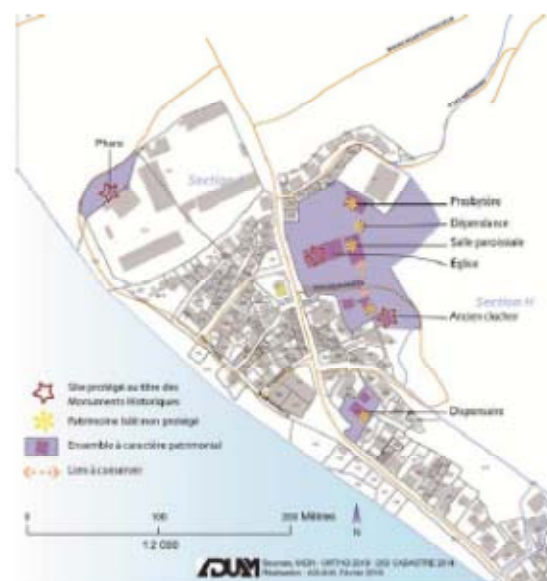
Le presbytère et sa dépendance, ainsi que l'ancienne salle paroissiale forment avec l'église Saint-Joseph, un ensemble architecturalement et historiquement cohérent qu'il conviendrait de préserver. C'est un espace homogène qui constitue le véritable « noyau ancien » du bourg. Dans le cadre du PLU, des liaisons avec l'ancien clocher classé MH peuvent être imaginées afin de créer du lien entre ces deux espaces historiques majeurs de la ville. Ce clocher carré du XVII^e siècle, de style roman, est l'un des plus vieux monuments français de la Martinique, seul vestige de la première église du Prêcheur.

ENSEMBLE A PRESERVER

Le presbytère clochers élancés avec leur allure néo-orientale dont la façade porte à son fronton, des claustras qui lui donne de faux airs de moucharabiehs ;

L'ordonnance de la grande nef, révélée par la structure apparente des poutres de béton ;

Le bâtiment sobre, animé par les ouvertures en rosace, aux couleurs primaires, situées



Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

3) BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine bâti, repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-19 précédemment rappelées.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, tous travaux portant sur un de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans le cas où les travaux n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir peut être refusé s'il est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur dudit bâtiment.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches ci-après.

Le règlement du P.L.U., notamment dans ses articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, précise les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, qui peut faire l'objet d'une restructuration, de démolition partielle ou encore de reconstruction totale dès lors qu'est rétablie dans la nouvelle construction les éléments de patrimoine reconstruits à l'identique.

La liste du patrimoine bâti d'intérêt local, identifié aux plans de zonages PLU figurent ci-après :

Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Habitation Anse couleuvre

COMMUNE DU PRÊCHEUR – INVENTAIRE DES ŒUVRES EN VILLAGE

Anse Couleuvre

Cadastre : 2011 A 92

Date de visite in situ : 29/03/2016

Datation : 17^{ème} siècle

QUALIFICATION

Architecture remarquable

Séquence architecturale remarquable

Position urbaine remarquable

Critères historiques

Critères culturels

TYPLOGIE

Maison de ville

Maison de maître

Maison moderne

Immeuble

Villa

Habitation sucrerie dite « Habitation Anse Couleuvre »

L'habitation Le Céron est l'une des premières repérées sur la commune du Prêcheur. Sa position géographique (côte du Prêcheur) a par ailleurs, été une des premières zones occupées.

DESCRIPTION

L'habitation de l'Anse Couleuvre correspond en gros à la vallée de la rivière Couleuvre et s'étend sur 96 hectares. Les bâtiments principaux se trouvent dans le prolongement de la rivière. Sur le bras gauche de cette rivière se trouvent : la maison du gérant, la scierie, la case à cacao. Le couvert forestier est continu sauf autour de la maison de maître. A la fin du 19^e, une description de cette habitation indique : la maison de maître, la maison du gérant, la maison des esclaves, les bâtiments industriels ou de transformation ; les cases à cacao ; le bâtiment rectangulaire de la sucrerie ; le four à chaux ; la scierie ; la case à farine. L'outillage se compose du moulin à broyer la canne et des chaudières.

NATURE DE L'INTÉRÊT

L'habitation est un témoignage de l'évolution des habitations-sucrerie depuis le 18^{ème} siècle. De cette ancienne habitation, il reste outre le site somptueux, des bâtiments d'époque. Ces édifices possèdent encore des éléments de construction anciens bien conservés. L'habitation est donc typique des habitations du XVII^{ème} siècle. Elle regroupe la sucrerie, la maison de maître...De nombreux vestiges des dépendances du XVIII^{ème} siècle subsistent et sont visitables. La maison correspond au stéréotype de la maison créole. La maison primitive était en bois, en rez-de-chaussée avec un étage de comble. Un étage a été rajouté et la maison actuelle présente une galerie couverte sur les deux niveaux.

Maison de maître,

Case à vent.



Extrait du plan de zonage du PLU

Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Habitation Anse Céron

COMMUNE DU PRÊCHEUR – INVENTAIRE DES ŒUVRES EN VILLAGE

Anse Céron

Cadastre : 2011 A 92

Date de visite in situ : 29/03/2016

Datation : 17^{ème} siècle

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Séquence architecturale remarquable
Position urbaine remarquable

Critères historiques
Critères culturels

TYOLOGIE

Maison de ville
Maison de maître
Maison moderne
Immeuble
Villa

Habitation sucrerie dite « Habitation Céron »

L'habitation Céron est l'une des premières repérées sur la commune du Prêcheur. Sa position géographique (côte du Prêcheur) a par ailleurs, été une des premières zones occupées.

DESCRIPTION

L'organisation de l'Habitation est la suivante ; Sur le côté droit, on trouve alignés le moulin et la roue à aubes qui l'actionne pour broyer les cannes. En légère pente et adossées, la salle des chaudières qui en comporte quatre et la purgerie. Sur le côté gauche, on distingue d'autres constructions : la cuisine, les ateliers, la gragerie de manioc avec ses platines, l'étuve servant à sécher les pains de sucre et la vinaigrerie. Tous disposés en pente, vers la mer et constituent la partie inférieure de l'Habitation. Les deux flans forment une allée centrale qui conduit à la maison de maître, en surplomb. Devant la maison, on note la présence de deux bassins, qui servaient à satisfaire les besoins en eau de l'habitation. La partie supérieure est constituée des espaces de cultures, et d'un jardin remarquable excentré sur le côté droit.

NATURE DE L'INTÉRÊT

De nombreux vestiges des dépendances du XVIIIème siècle subsistent et sont visitables. L'habitation a également conservé l'implantation d'origine des bâtiments. A noter qu'elle accueille le plus ancien Zamana - ou Arbre à pluie - de la Martinique... Un magnifique spécimen de 250 ans à conserver également.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER

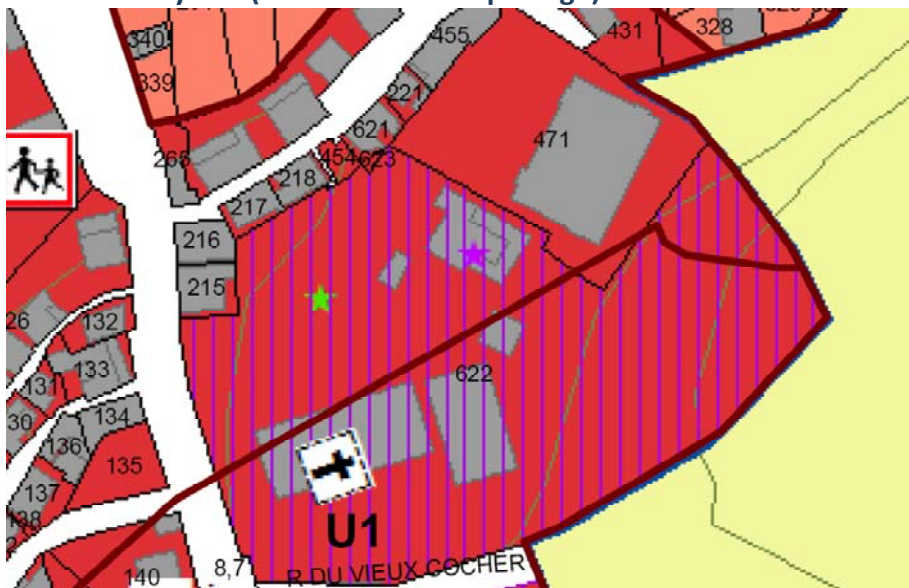
Maison de maître,
Bassins,
Anciens bâtiments industriels.



Extrait du plan de zonage du PLU

Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

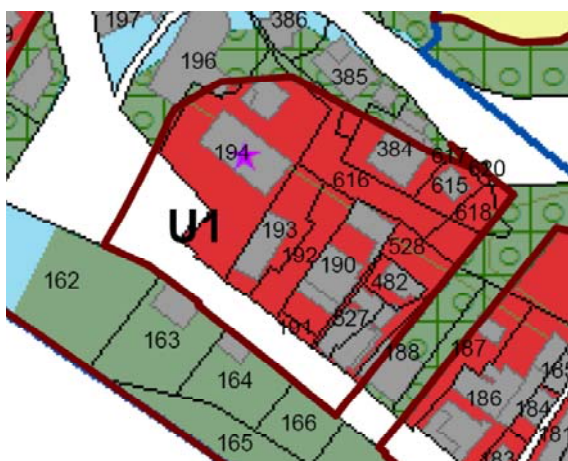
➤ Presbytère (cf. fiche sur l'îlot protégé)



Extrait du plan de zonage du PLU

➤ Dispensaire

Le dispensaire date des années 1920 (architecture moderniste)



Extrait du plan de zonage du PLU

Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

4) ARBRES ISOLES A PROTEGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres isolés sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23.

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

- l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » est interdit ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé à protéger » localisé au plan de zonage, sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2,4,6,7,11 et 13.
- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Les arbres isolés à protéger sont les suivants :

➤ Le Zamana (*Samanea saman*) de l'habitation Anse Céron (parcelle C...)

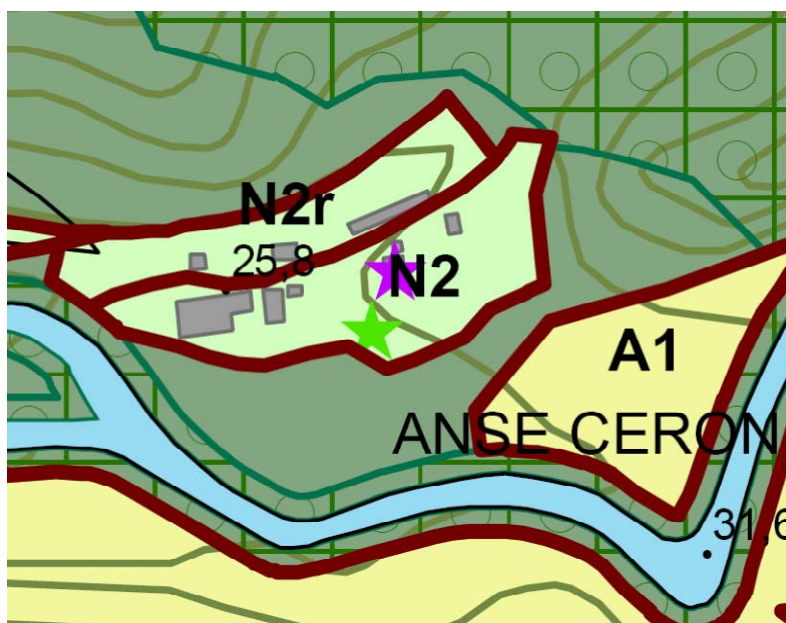
Il s'agit de l'un des plus importants zamana de l'île et le plus ancien (il a plus de 250 ans et aurait survécu aux éruptions de la Montagne Pelée).

Patrimoine botanique Martiniquais, il servait autrefois à abriter les plantations de caféiers et de cacaoyers.

Son tronc très large de plus de 2,50 mètres de diamètre nécessite plus de dix personnes main dans la main pour en faire le tour.

L'arbre à pluie, ou encore bois noir d'Haïti couvre à l'aplomb de son feuillage plus de 5000 m² d'ombrage.

Ce sujet est répertorié comme un des plus gros arbre visible des petites Antilles voir des Antilles avec ses branches énormes qui s'étendent sur 80 mètres de long à l'horizontale et ses racines apparentes immenses semblables à de petits murets.



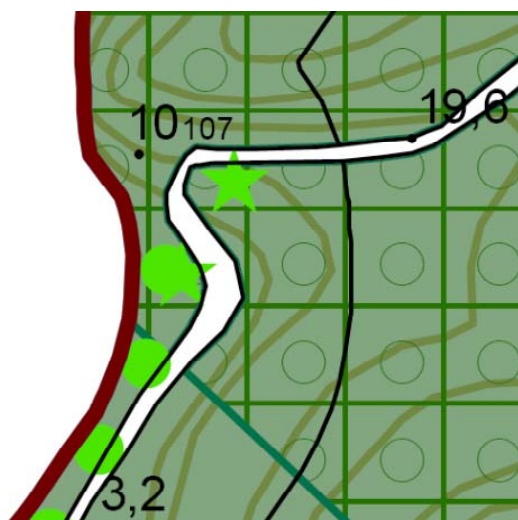
Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Zamana (*Samanea saman*) de l'Anse Céron (parcelle...)

Ce Zamana se trouve non loin de l'Anse Céron, sur le bord gauche de la route allant vers l'Anse Couleuvre. Il est localisé dans une forêt assez dense qui le cache un peu.

Cependant, il se démarque de cette forêt par sa hauteur et par la circonférence de son tronc.

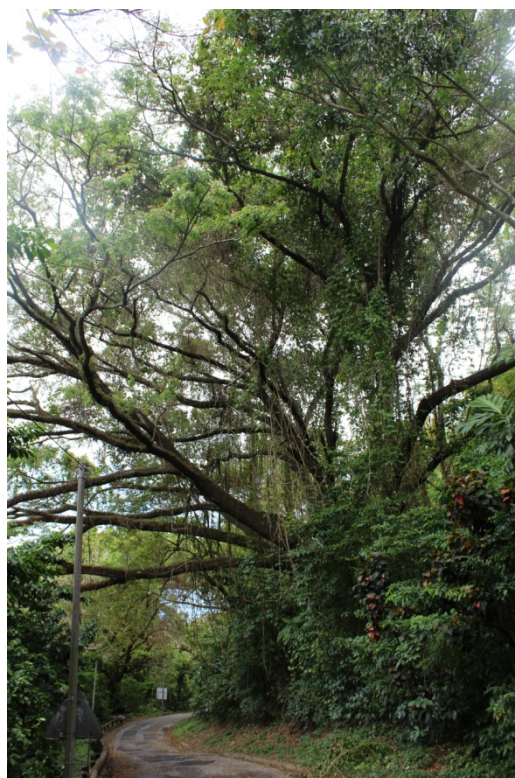
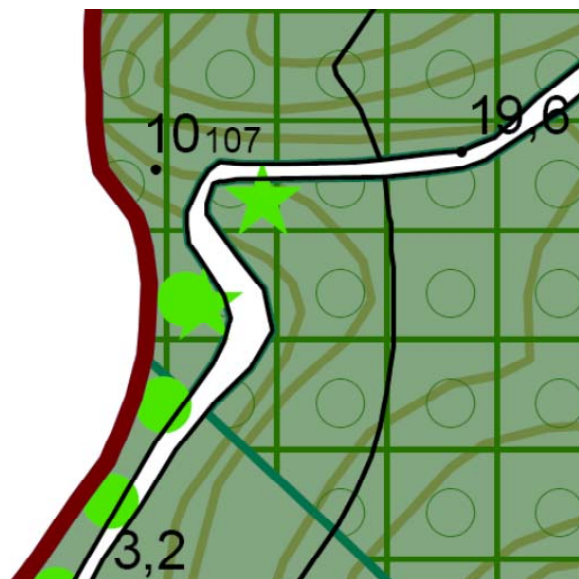
Ce zamana doit avoir une centaine d'année et mesure près de 25 mètres de hauteur.



➤ Zamana (*Samanea saman*) de l'Anse Céron (parcelle...)

Ce Zamana se trouve sur le parking aménagé de la plage de l'anse Céron.

Il fait partie des arbres les plus remarquables de l'île. Il est également plus que centenaire et mesure près de 40 mètres de hauteur.

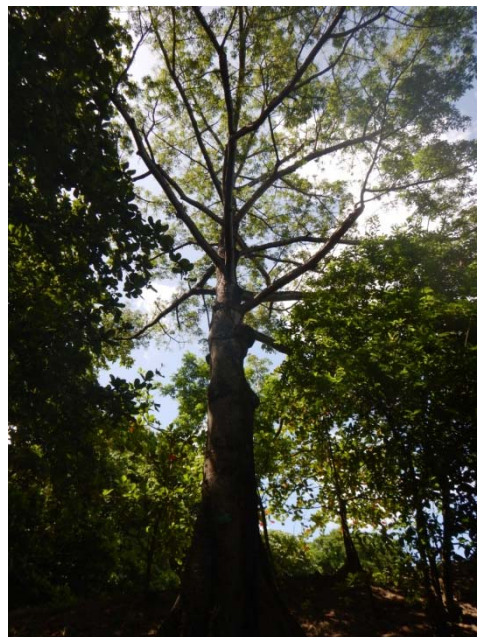


Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Fromager (*Ceiba pentandra*), RD10

Ce fromager est localisé le long de la RD 10, dans un virage, un peu en retrait de la route avant d'arriver à l'Anse Céron.

La circonférence de son tronc est importante et sa hauteur atteint près de 50 mètres



➤ Fromager (*Ceiba pentandra*), plage de l'Anse Céron (après l'allée de cocotiers de droite, en arrivant à la plage depuis le bourg)

Ce fromager est localisé le long de la RD 10, juste après la longue allée de cocotiers qui marque l'entrée au site de la plage de l'Anse Céron. Il est localisé à l'emplacement d'une ancienne chapelle pour laquelle on aperçoit encore un reste de mur.

Il mesure près d'une cinquantaine de mètres de hauteur et son tronc est imposant.



Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

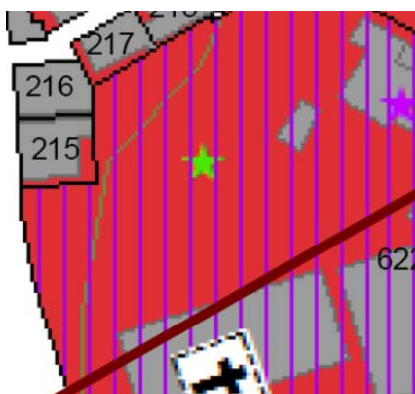
- **Cassia alata** (*Cassia alata* L. - Cæsalpiniaceæ - Datyé, kas pyant, kasialata, zèb a dat - Casse ailée) localisé au bourg, devant le clocher

D'une hauteur de près de 10 mètres, cet arbre souligne bien le gabarit du clocher. L'ombre de cet arbre permet à l'observateur d'admirer cet édifice classé au monument historique ainsi que le bourg en contrebas.



- **Baobab** (*Adansonia digitata*) situé sur la Place du presbytère

Ce **baobab** africain (*Adansonia digitata*) a été planté en 2008 par l'ONF à la demande la municipalité d'après une idée de Monsieur Emmanuel Nossin, au centre de la place situé devant le baobab africain est aussi appelé l'arbre à palabres. En Afrique, il est considéré comme un lieu de rassemblement, à l'ombre duquel le village s'exprimait sur les problèmes, la vie en société ou encore la politique. Il a une croissance très importante. Il mesure aujourd'hui près de 4 mètres de hauteur.



Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

5) ALIGNEMENT D'ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Les dispositions qui s'appliquent aux « arbres isolés à protéger » s'appliquent également aux alignements d'arbres à protéger.

Pour rappel :

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

- l'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » est interdit ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » localisé au plan de zonage, sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2,4,6,7,11 et 13.
- Les élagages d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Les alignements d'arbres à protéger sont les suivants :

- **Pointe Lamare/la Charmeuse : Alignement de Flamboyants (*Delonix regia*) , Cha-cha (*Albizia lebbek*), cocotiers (*Cocos nucifera*) et Amandiers (*Terminalia catappa*)**

Cet alignement composé d'arbres multiples, plus ou moins rapprochés, s'étend sur près de 1.2 kilomètre depuis la Pointe Lamarre à l'entrée de la Charmeuse (côté mer). Ces arbres longent en partie la piste cyclable et apportent un peu d'ombre aux usagers de la piste.

Ils constituent également une entrée de ville très qualitative.

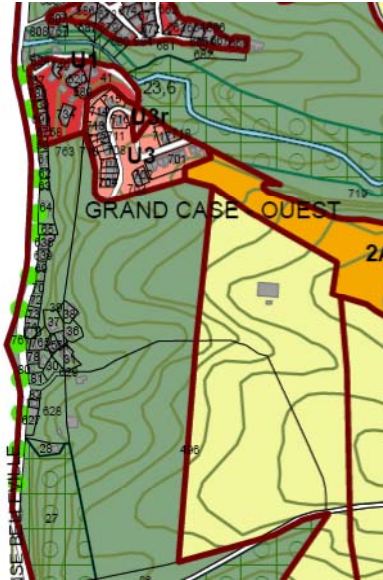


Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Anse Céron : alignement de cocotiers (*Cocos nucifera*)

Cet alignement composé de intégralement de cocotiers s'étend sur près de 200 mètres et compte près de 60 arbres, de part et d'autre de la route départementale.

Cet alignement d'arbres marque visuellement l'entrée de l'Anse Céron.

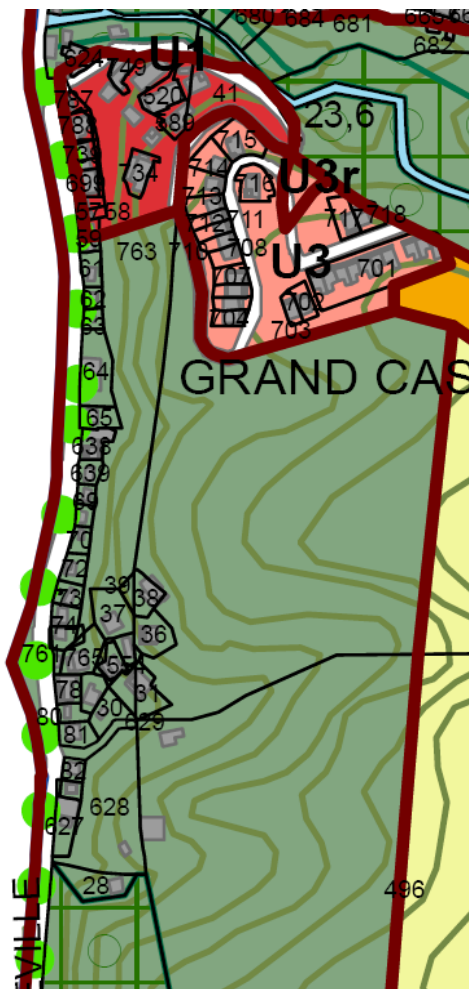


Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- **Anse Belleville : alignement de cocotiers (*Cocos nucifera*), Cha Cha (*Albizia lebeck*) et Amandiers (*Terminalia catappa*)**

Cet alignement composé d'espèces végétales typiques du littoral martiniquais (cocotiers, amandiers et Cha-Cha) s'étend le long du littoral de l'Anse Belleville sur près de 800 mètres et compte près de 50 arbres.

Ces arbres apportent également une qualité paysagère à la traversée de l'Anse Belleville. Ils apportent également de l'ombre aux habitants qui souvent se rassemblent en bordure du littoral.

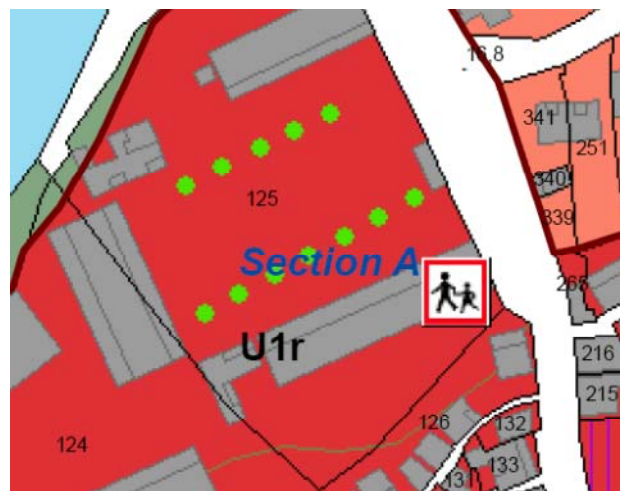


Annexe 2/ ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ Bourg – Espace Samboura : Alignement de Flamboyants (*Delonix regia*)

Cet alignement composé de intégralement de Flamboyants s'étend sur deux alignements de près de 50 mètres et compte près de 10 arbres. Ces arbres mettent en valeur l'esplanade localisée devant l'espace Samboura / Espace Félix Grelet, localisé en plein cœur du centre bourg. Ces arbres aux fleurs très chatoyantes contribuent à l'ombrage de la place ce qui permet une déambulation plus agréable en journée.

Cet ensemble arboré habille cette place entourée de bâti et la rend plus attractive visuellement. A noter qu'une colonie de tisserins niche dans ces arbres.



Annexe 3 / Emplacements réservés au titre L 151-41 du Code de l'Urbanisme

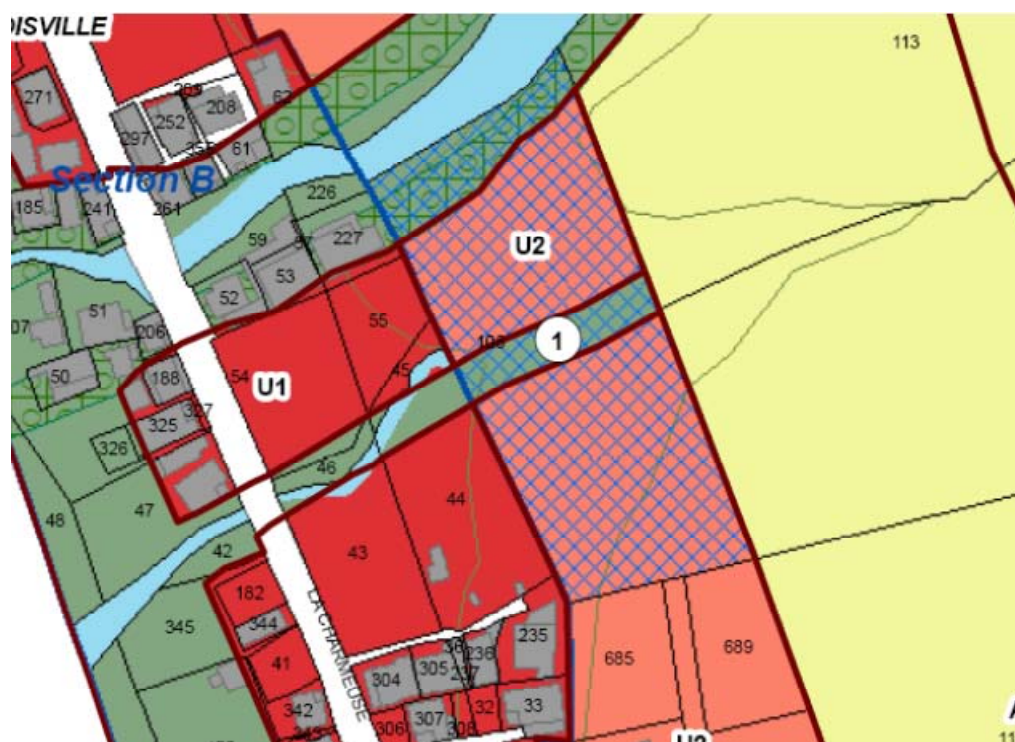
En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.

La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf ci-après).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé n°1 :



Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Extension du cimetière	Commune	5 660,00
2	Aménagement d'un espace public à la Pointe Lamare	Commune	239,95
3	Aménagement de places de stationnement	Commune	43,20
4	Construction d'un poste de refoulement	Cap Nord	157,21

Annexe 4 / Recommandations architecturales

1) RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES FUTURS LOTISSEMENTS

→ Voirie et réseaux divers

La commodité et la sécurité de la circulation ne signifiant en aucun cas la création de voies de largeur disproportionnée par rapport au besoin; la vitesse des véhicules étant un élément d'insécurité important, on ne doit pas aménager la rue de desserte d'un lotissement comme une voie de circulation, mais simplement y permettre l'accès des riverains et des Services Urbains. Ses caractéristiques et en particulier sa largeur, ne sont pas déterminées par la circulation automobile, car on admettra que les voitures roulent moins vite et effectuent des manœuvres. La largeur de la bande de roulement peut être très faible et pas obligatoirement de dimension uniforme, elle doit avoir des élargissements ponctuels permettant les croisements. Il est impératif que le tracé de ces voies soit étudié pour une vitesse de base de 30 km/h.

Les trottoirs s'il y en a seront réalisés en dalles amovibles démontables.

Tous les réseaux seront enterrés et aucun ne sera réalisé sous route.

Une banquette gazonnée de 2 mètres de large (du côté où transitent obligatoirement les réseaux enterrés) et une autre de 70 centimètres sera prévue de chaque côté des voies.

Les surfaces réglementaires d'espaces verts seront implantées en bordure des voies en plus des largeurs de banquette pour passage des réseaux cités précédemment et seront plantées d'arbres à haute tige.

Des procédés de rétention des Eaux Pluviales par bassin d'orage ou une tout autre technique équivalente seront mis en place dans tous les nouveaux lotissements, ceci afin de ralentir le rejet des eaux et leurs arrivées en aval et dans la mer et de limiter les inondations et de protéger la réserve halieutique

Afin de faciliter la pénétration des eaux pluviales dans le sol et d'en ralentir le ruissellement, les parkings seront traités avec des dalles gazon en béton ou avec remplissage minéral.

→ Epuration des eaux usées

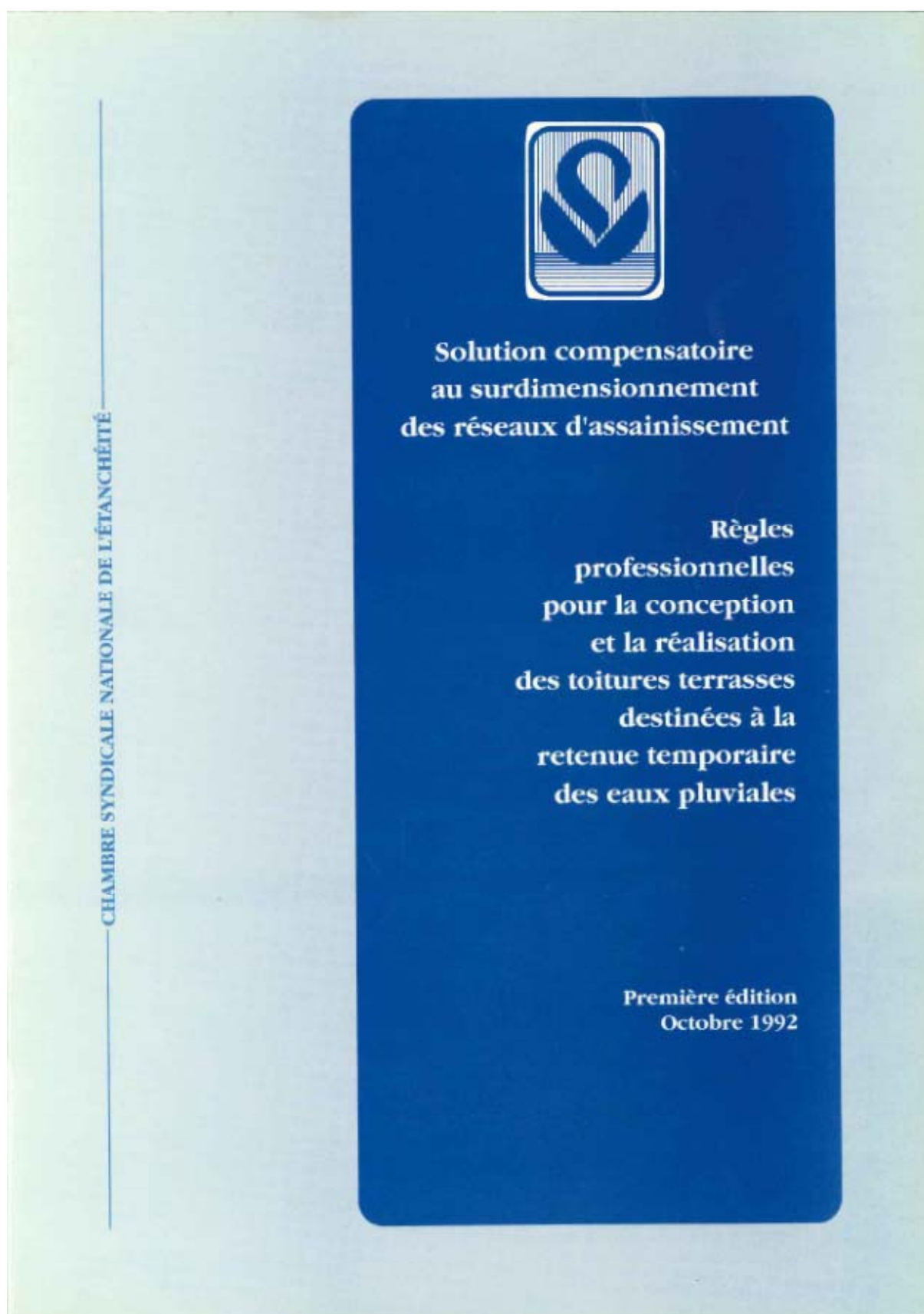
Lorsque le raccordement d'une construction ou d'un lotissement ne situera pas à proximité du réseau d'assainissement des Eaux Usées, Une station d'épuration sera mise en place. Ces stations feront l'objet de prescriptions particulières du fermier de la Commune. En tout état de cause, elles seront toutes l'objet des prescriptions minimales suivantes :

- 1) L'ouvrage devra être accessible aux véhicules lourds aux fins d'évacuation des graisses, sables et boues.
- 2) Il sera clôturé de façon à empêcher toute intrusion de personnes ou animaux et fermé par un portillon équipé de la serrure agréé par le fermier.
- 3) Les abords immédiats, sur au moins 1 mètre de large, doivent être bétonnés de façon à empêcher tout développement de végétation qui pourrait nuire à la tenue de l'ouvrage.
- 4) L'aménagement des pentes et fossés devra être tel que les eaux pluviales, les entraînements de terres et boues ne puissent ni submerger, ni affecter l'ouvrage.

Annexe 4/ RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

- 5) La couverture des ouvrages devra pouvoir être aisément manœuvrée par les agents chargés de l'exploitation. La parfaite accessibilité aux équipements devra être assurée.
- 6) Le rejet des eaux traitées devra s'effectuer dans des regards aisément visitables et ménageant une chute pour les prélèvements pour analyses.
- 7) Les équipements hydrauliques, vannes, clapets, autres seront situés hors des fosses de traitement pour être maintenus à l'abri de la corrosion.
- 8) A l'aval du comptage E.D.F, les organes électriques de commande et de protection seront disposés en coffret, étanche lui-même logé dans un ouvrage en béton, avec portes équipées de serrures agréées du fermier.
- 9) L'équipement de ce coffret comportera au minimum :
- un sectionneur général, un transfo BT/TBT, un relais de protection manque de tension, coupure ou inversion de phases.
 - les relais de protection thermique un ampèremètre, des compteurs horaires par équipements, un ampèremètre des voyants défaut et marches.
 - une prise 24 V, une mise à la terre.
 - des câbles de liaison sont placés sous gaine.
- 10) L'ouvrage sera équipé d'un branchement au réseau d'eau avec robinet de puisage.
- 11) L'ouvrage sera équipé d'un groupe de pompes immergées pour recirculation des boues.
- 12) Une copie du contrat d'entretien sera envoyée en mairie et au fermier pour avis et conformité avec le règlement sanitaire de la ville.
- 13) Un certificat de conformité sera délivré par le fermier.

2) REGLES PROFESSIONNELLES POUR LA CONCEPTION ET LA REALISATION DES TOITURES TERRASSES DESTINEES A LA RETENUE TEMPORAIRE DES EAUX PLUVIALES



Note Préliminaire

Constat

L'urbanisation modifie considérablement les conditions hydrologiques du milieu: l'écoulement rapide des eaux pluviales, dû à l'imperméabilité des sols et à l'évacuation en collecteur, provoque un accroissement important des débits de pointe dont les conséquences les plus spectaculaires sont les inondations répétées des quartiers les plus sensibles.

Par ailleurs, le développement de collecteurs de plus en plus importants représenterait une course infernale et utopique sur le plan économique.

Des solutions alternatives existent

Le principe de ces solutions est de limiter les débits de pointe des eaux ruisselées en cas de fortes pluies de "longue durée". L'évacuation de la totalité des eaux reçues sera assurée mais de façon plus régulière.

L'expérience a montré qu'en France continentale les précipitations les plus dangereuses étaient celles qui tombaient intensément en moins d'une demi-heure (de l'ordre de 3 cm d'eau en une demi-heure).

Cette "maîtrise de l'évacuation des eaux pluviales" passe par des solutions qui permettent de "compenser" l'imperméabilité des sols; il faut mettre au point des systèmes permettant de doter la zone à urbaniser de capacités de stockage et d'infiltration comparables aux capacités naturelles existantes avant l'urbanisation afin de retarder l'écoulement des eaux de pluie vers l'aval:

- Bassin de retenue: cette solution demande un investissement financier important.
- Stockage dans le revêtement des parkings, chaussées, trottoirs, terrains de sports, cours d'écoles : structures réservoirs en béton poreux, enrobés poreux, nids d'abeille. Ces solutions doivent prendre en compte les risques de colmatage.
- Retenue temporaire en toitures terrasses.

La solution de retenue temporaire des eaux pluviales en toitures terrasses

Les toitures terrasses constituent un moyen particulièrement efficace de stockage temporaire des eaux de pluie. En retenant l'eau de pluie sur les toits plats on écrête à l'aval le pic de l'hydrogramme (enregistrement de l'intensité de la pluie en fonction du temps).

Si les quantités d'eau à retenir sont peu importantes, on peut avoir recours à des toitures classiques présentant des capacités de stockage et de freinage reconnues (restitution différée) :

- Toutes toitures avec revêtement d'étanchéité protégé par gravillon (conformes aux DTU de la Série 43 et Avis Techniques).
- Toitures jardins (conformes au DTU 20-12 et Avis Techniques).

S'il est impératif d'écrêter au maximum les eaux collectées par chaque toiture, la qualité des revêtements d'étanchéité actuels permet à la toiture terrasse de remplir cette fonction moyennant quelques aménagements et dispositions complémentaires.

Les présentes Règles Professionnelles ont pour objet de fixer ces dispositions.

Elles concernent les toitures inaccessibles sur éléments porteurs en béton avec revêtement d'étanchéité protégé par gravillons. Elles apportent une solution par la présence d'une protection par gravillon (abattement des débits de pointe, restitution différée de l'eau de pluie à faible débit sur plusieurs heures) et par le calibrage spécifique des départs d'évacuations pluviales vers les canalisations de descentes.

Les dispositions retenues se traduisent par un surcoût très limité.

Elles devraient intéresser l'ensemble des Communautés Urbaines du Territoire National, les Agences de bassin, les Services techniques des mairies, etc.

Règles professionnelles pour la conception et la réalisation des toitures terrasses destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales

1. Préambule

La conception des toitures définies dans les présentes Règles tient compte de la destination particulière de ce type d'ouvrage : présence de grandes quantités d'eau, sur des durées importantes, phénomènes de vagues et de batillage,...

Pour leur assurer un fonctionnement satisfaisant, il importe cependant de veiller particulièrement aux opérations d'entretien et notamment de contrôler régulièrement la section et le bon état des entrées d'eaux pluviales (enlèvement des feuilles et débris...). Ces opérations nécessitent des visites plus fréquentes que pour l'entretien des ouvrages traditionnels (cf. paragraphe 8).

2. Objet

Le présent document définit les Règles Professionnelles pour la conception et la réalisation des toitures terrasses destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales.

Commentaire :

Les toitures terrasses destinées à assurer un stockage permanent des eaux ne sont pas visées par ces Règles.

Il les donne sous forme de modifications et compléments à apporter aux règles existantes en matière de toitures terrasses (DTU 20.12, 43.1, Avis Techniques).

3. Domaine d'emploi

3.1. Généralités :

Les présentes règles concernent exclusivement les travaux neufs.

Commentaire :

L'établissement de toitures terrasses destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales sur des ouvrages anciens en réfection nécessite des études complémentaires concernant notamment l'aptitude de l'élément porteur à supporter la surcharge créée par l'eau retenue.

Elles s'appliquent à tous les bâtiments réalisés en France métropolitaine à l'exception des régions sous climat de montagne caractérisées par une altitude supérieure à 900 m.

3.2. Accessibilité de la toiture :

L'emploi des toitures terrasses pour la retenue temporaire des eaux pluviales est uniquement prévu dans le cas de toitures inaccessibles et dont la constitution est précisée ci-après.

Commentaire :

Les toitures accessibles aux piétons et aux véhicules ne peuvent s'envisager "en eau".

Les toitures avec dalles sur plots "en eau" risqueraient de voir se développer des phénomènes d'encrassement et de macérations dus aux détrit.

Rappel : (cf. DTU 43.1, article 1.533)

Les toitures terrasses pouvant comporter des installations techniques telles que chaudières, dispositifs de ventilation mécanique contrôlée, aéro-réfrigérants (conditionnement d'air), dispositifs permettant le nettoyage des façades, locaux de machineries d'ascenseurs, de monte-charges, capteurs solaires, étant considérées comme toitures terrasses techniques, ne sont donc pas visées par les présentes Règles.

3.3. Élément porteur - Pente :

- La toiture est à pente nulle.
- L'élément porteur est en maçonnerie définie par le DTU 20-12.

La structure porteuse doit prendre en compte, en plus des charges habituelles, la charge d'eau supplémentaire déterminée par la hauteur de "l'évacuation déversoir" (voir paragraphe 6.2.2.), soit, dans le cas d'une protection en gravillon de 4 cm d'épaisseur : 70 daN/m² (eau contenue dans le gravillon + 5 cm au-dessus).

4. Constitution de la toiture en partie courante

Elle comprend de bas en haut :

- L'élément porteur (voir paragraphe 3.3.).
- Un pare-vapeur et un isolant éventuels.
- Le revêtement d'étanchéité.
- La protection gravillon.

4.1. Isolant :

Sont à retenir ceux admis pour les toitures techniques.

4.2. Revêtement d'étanchéité :

Sont admis les revêtements protégés par gravillon, bénéficiant d'un Avis Technique favorable et de performances au moins égales à F4 I4 T2 (classement F.I.T.).

Le revêtement asphalte est celui admis pour les toitures techniques : 5 + 15 + 20 (DTU 43.1).

Du fait de la pente nulle, il est rappelé que les revêtements monocouches ne sont pas admis dans le cadre de la jurisprudence actuelle.

4.3. Protection gravillon :

4.31. Revêtement sous A.T. : protection gravillon définie par l'Avis Technique.

4.32. Revêtement asphalte : l'asphalte gravillonné de 20 mm d'épaisseur mentionné en 4.2. reçoit une couche de gravillons de 4 cm d'épaisseur.

5. Reliefs - Relevés

5.1. Reliefs : nature - hauteur

Les prescriptions du DTU 20.12 sont modifiées et complétées sur les points suivants :

- Les reliefs (acrotères, massifs, dés, supports d'ancrages, costières de lanterneaux...) sont en béton armé.
- Leur hauteur minimale est de 0,25 m au-dessus du gravillon.

5.2. Relevés d'étanchéité

Dans le cas de revêtement en partie courante à base de bitume modifié ou d'asphalte, le relevé est un bicouche autoprotégé.

- La première couche est arrêtée à environ 0,05 m du haut du relief ; elle comporte un talon de 0,10 m minimum.
 - Elle est constituée d'une feuille en bitume armé 50 TV VV HR ou en bitume élastomère SBS de performance minimale 20 kg au poinçonnement statique mesuré sur polystyrène. L'épaisseur minimale de ces feuilles est de 3,5 mm pour les produits comportant au moins un film thermofusible et 3,7 mm pour les produits avec grésage.
- La deuxième couche comporte un talon de 0.15 minimum.
 - Elle est constituée d'une feuille en bitume élastomère autoprotégé de performance minimale 140 N en résistance à la déchirure au clou. L'épaisseur minimale est de 3,5 mm pour les produits avec film thermofusible et 3,7 mm pour les produits avec grésage.

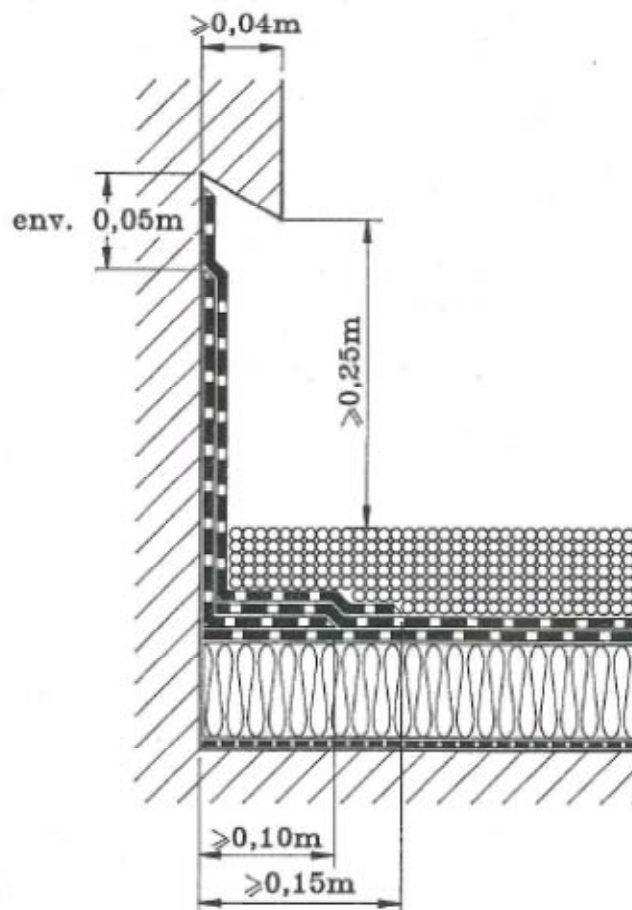


Figure 1 : Exemple de relevé avec retrait sous becquet

6. Evacuations pluviales

6.1. Descentes

Elles sont dimensionnées suivant les règles habituelles en fonction de la surface collectée (DTU 60.11).

Elles comportent les dévoiements nécessaires dans le cas d'évacuations distinctes (voir paragraphe 6.2.).

6.2. Entrées d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être évacuées à deux niveaux ; le système comporte :

6.21. Une "évacuation permanente" au niveau du revêtement d'étanchéité

Le dimensionnement de cette évacuation (forme, section des ouvertures) est déterminé par le débit maximum admis par le Maître d'Ouvrage par m² de toiture. Les solutions diffèrent de celles déterminées par les règles habituelles (DTU 43.1). Elles sont à étudier cas par cas en fonction des surfaces de toiture et des contraintes locales de rejet dans les réseaux.

6.22. Une "évacuation déversoir"

Cette évacuation assure une fonction de sécurité pour éviter les surcharges accidentelles et le dépassement du niveau au-dessus des relevés ; elle est dimensionnée (section) suivant les règles habituelles (DTU 43.1) de façon à assurer un débit normal de l'écoulement des eaux pluviales ; son niveau est situé à 0,05 m au-dessus de la couche de gravillons.

Commentaire :

Ces deux évacuations peuvent être distinctes (exemple figure 2) ou solidaires (exemple figure 3).

Elles n'interviennent que pour une seule vis-à-vis du nombre minimal de descentes exigé par le DTU 43.1 et vis-à-vis de la section des descentes.

6.3. Garde-grèves, crapaudines

Ils gardent leur fonction de retenue des gravillons, feuilles et débris, particulièrement importante avec ce type de toiture (cf. paragraphe 8 - Entretien).

Leurs formes et leurs dimensions doivent être suffisantes pour laisser passer sur toute leur hauteur un débit d'eau au moins égal au débit correspondant à celui des entrées.

Ils n'ont pas pour rôle de réguler le débit.

6.4. Exemples possibles d'évacuation

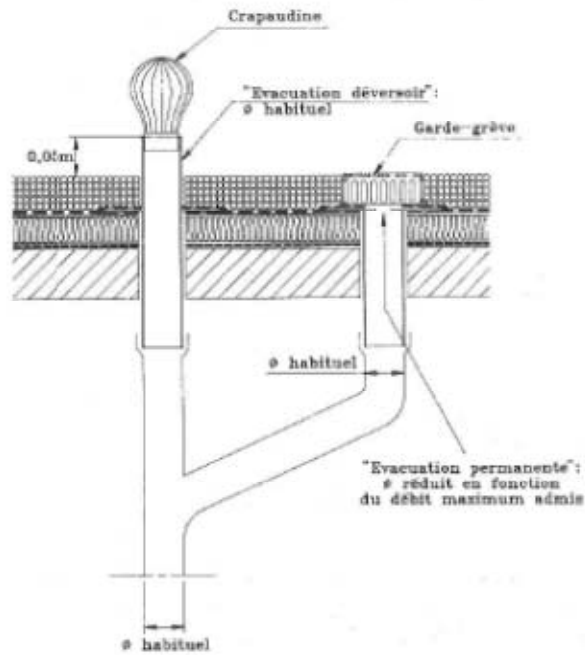


Figure 2 : Exemple d'évacuation permanente et d'évacuation déversoir distinctes

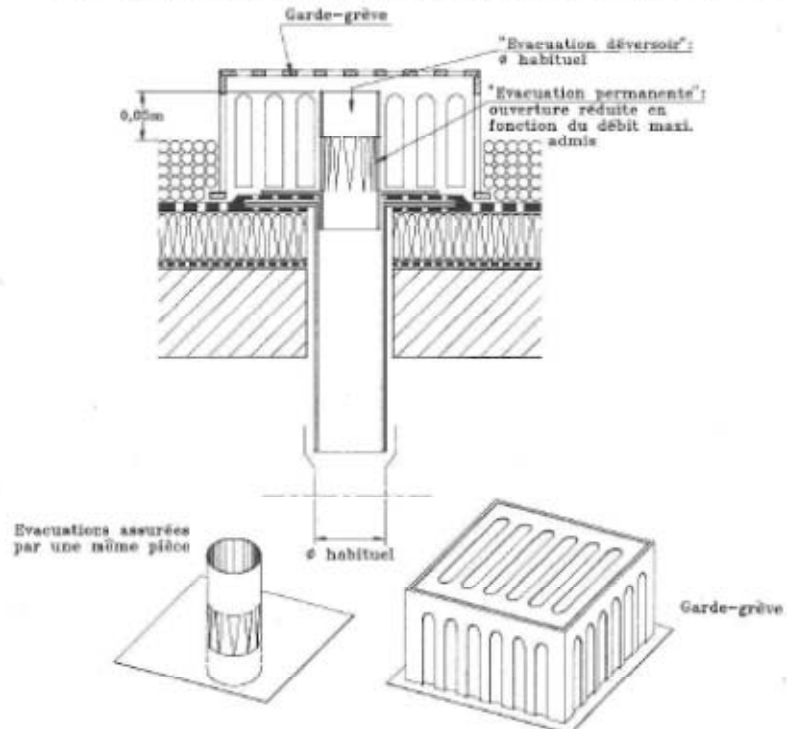


Figure 3 : Exemple d'évacuation permanente et d'évacuation déversoir solidaires

6.5. Trop-pleins

Leur nombre et leurs dimensions respectent les exigences habituelles. Leur niveau est situé à 0,10 m au-dessus du gravillon.

7. Ventilations et sorties diverses (telles que crosses de passage de câbles,...)

A l'exception des ventilations servant de trop-plein, leur hauteur est de 0,25 m au moins au-dessus du gravillon.

8. Entretien

Toutes les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un entretien à la charge du Maître d'ouvrage tel que prévu aux DTU de la Série 43.

En ce qui concerne celles destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales, un minimum de deux visites annuelles est nécessaire afin de vérifier que les dispositifs faisant l'objet des présentes règles sont en état de bon fonctionnement. Cet entretien doit être réalisé par un professionnel qualifié.