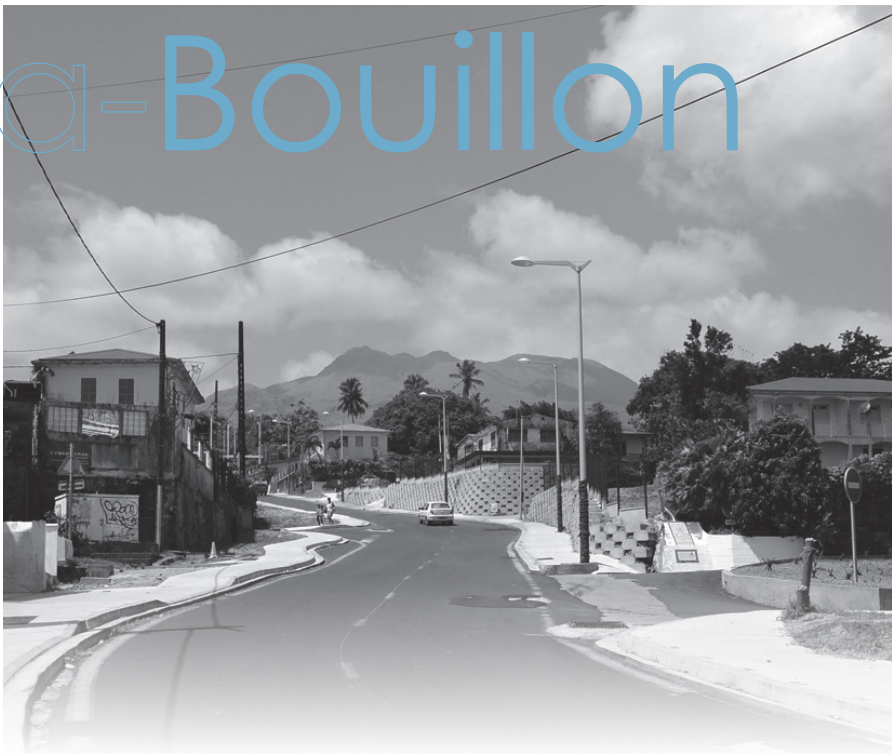


P
lan

L
ocal

U
rbanisme

L'Ajoupa-Bouillon



REGLEMENT

Prescrit le 02 Octobre 2012
Arrêté le 30 Novembre 2017
Approuvé le

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2	64
GLOSSAIRE et DEFINITIONS	71

NB : le Règlement répond aux exigences du Code de l'Urbanisme existant avant la modification du Code de l'Urbanisme de janvier 2016, suite à l'entrée en vigueur des ordonnances et décrets d'application de la loi ALUR.

Les termes suivis d'un astérisque (*) font l'objet d'une définition en fin de règlement

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de l'AJOUPA-BOUILLON.

Composantes particulières des documents graphiques :

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Adaptations mineures

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

Aires de stationnement

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, notwithstanding toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

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

Participation des constructeurs

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

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- A la réalisation de réseaux ;
- Aux routes à grande circulation.

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 ou encore les périmètres de Droit de Prémption Urbain (DPU) mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

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

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 constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Cette zone correspond au centre bourg, affectée essentiellement à un habitat de type individuel et aux activités commerciales et de services.

Elle comprend un **secteur U1c** qui englobe les secteurs d'habitat collectifs.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

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 U1-2) est admise.

Sont interdites, toutes 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 U1-2,
- 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 U1-2,
- 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,
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant,
- L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

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 :

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 40 %.
- Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m² de surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussement de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagement autorisés,

- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- 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 ci-dessus,
- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public (exemple : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport) sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.

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

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 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 minimale de 5 mètres.

Les voies nouvellement créées et les servitudes de passage doivent avoir une emprise :

- Pour une distance comprise entre 0 et 30 mètres :
L'emprise doit correspondre aux besoins de circulation des habitations. Les services de secours et le ramassage des ordures ménagères s'effectueront en bord de route principale,
- Pour une distance supérieure à 30 mètres :
L'emprise aura une largeur minimale de 5 mètres. Si elles se terminent en impasse, celles-ci 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.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

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

ARTICLE U1-4

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

4-1 L'alimentation en eau potable :

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

4-2 L'assainissement :

4.2.1 Les eaux usées* :

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

En cas d'impossibilité 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 (compact de préférence), 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.

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

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

4.2.2 Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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.

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.

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, des solutions compensatoires de rétention des eaux pluviales seront mises en place sur les toitures-terrasses (notamment la végétalisation).

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.

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).

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

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

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

4-4 Les 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 U1-5**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

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

Sur la zone U1, la première façade doit être implantée au minimum à 2 mètres de l'emprise publique et à un maximum de 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

6-2 Les règles particulières :

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

Dans le secteur U1c, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de la voie ou de la limite séparant la propriété de la voie.

ARTICLE U1-7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 La règle générale :**

Dans la zone U1, les constructions peuvent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres maximum,
- soit être écartée de l'une ou des deux limites séparatives en observant un retrait minimal de 3 mètres.

Dans le secteur U1c, les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites latérales d'une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment à édifier, mesurée perpendiculairement à la façade ($L \leq H/2$).

7-2 L'implantation par rapport au fond de terrain :

Dans la zone U1 et le secteur U1c, les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

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

7-3 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.

La règle d'implantation par rapport au fond de terrain ne s'applique pas pour les annexes de moins de 20 m².

7-4 L'implantation par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum des berges hautes et des ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE U1-8

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

8-1 Les 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, elles s'implanteront avec un recul au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment à édifier, mesurée perpendiculairement à la façade ($L \leq H/2$) avec un minimum de 3.5 mètres.

Le corps de bâtiment en vis-à-vis doivent être édifiées de telle manière que :

- Pour les façades en vis-à-vis sans ouverture : 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 sur les façades en vis-à-vis ($L \leq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.
- Pour les façades en vis-à-vis avec ouvertures : 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 dans le cas d'un espace propre à un même logement (patio, cour intérieure...).

8-2 Les règles particulières :

Il n'y a pas de distance minimale entre une construction principale et une construction annexe (garage, abris de jardin, ateliers, patios...) ou entre deux constructions annexes.

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 8 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

Non réglementé.

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 ouvrages techniques.

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

10-2 Les règles générales :

- **Dans la zone U1** : la hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), auquel peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de 8,50 mètres au faîtage.
- **Dans le secteur U1c** : les constructions ne pourront excéder 12 mètres au faîtage et 10.50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4.50 mètres au point le plus haut.

10-3 Les constructions annexes (garages, abris de jardins) :

- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.

10-4 Les règles particulières :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

ARTICLE U1-11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11-1 Les 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.

11-2 La composition générale et volumétrie des constructions :**▪ Les volumes**

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

▪ Les toitures

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 35 degrés et maximum 45°. Les toitures des constructions seront constituées de deux pans minimum. Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente).

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier ou du bourg.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures. Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.

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.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

11-3 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

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

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

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 de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et/ou leur impact visuel doit être atténué par une mise en scène végétale.

11-4 Les clôtures* et les portails :

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue, la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.70 mètre surmonté d'un élément ajouré ou doublée d'une haie végétale.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 0.70 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

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

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

Les dispositions précisées 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 U1-12

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

12-1 Les prescriptions en matière de stationnement des véhicules :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12-1-1 Le 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

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 Les dispositions particulières dans le cas d'une extension :

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 :

- Qu'il ne soit pas créé plus de 20m² 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.

12-2 Les 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* et 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 Les normes de stationnement pour les deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, 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.

ARTICLE U1-13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Les dispositions générales :**

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 marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. 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 dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2 Les espaces libres :

- **En zone U1**, 20 % 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. En cas de recul de la construction, l'espace compris entre le domaine public et la construction devra être végétalisé à 70%.
- **En zone U1c**, 40 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Les espaces libres devront être paysagers. Par contre, il est imposé de planter un arbre pour 100 m² afin d'éviter d'avoir uniquement des espaces de pelouse.

13-3 Les aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon 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.

ARTICLE U1-14

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE U1-15

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

15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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.). Des solutions de traitement et de gestion des écoulements des eaux pluviales sont également recommandées (toitures végétalisées, ...).

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.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond à la zone périphérique du centre bourg essentiellement affectée à un habitat peu dense, mais aussi caractérisé par la présence de jardins créoles.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

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 est admise.

Sont interdites dans toute la zone 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 U3-2,
- 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 U3-2,
- 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,
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant,
- L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 :

- Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont le degré de pente n'excède pas 40 %.
- Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m² de surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussement de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagement autorisés,
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées, dès lors :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- 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 ci-dessus,
 - Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur la même unité foncière que la construction principale.
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public (exemple : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport) sous réserve :
 - que leur implantation n'entraînent aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.

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

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 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 minimale de 5 mètres.

Les voies nouvellement créées et les servitudes de passage doivent avoir une emprise :

- Pour une distance comprise entre 0 et 30 mètres :
L'emprise doit correspondre aux besoins de circulation des habitations. Les services de secours et le ramassage des ordures ménagères s'effectueront en bord de route principale,
- Pour une distance supérieure à 30 mètres :
L'emprise aura une largeur minimale de 5 mètres. Si elles se terminent en impasse, celles-ci 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.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

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

ARTICLE U2-4

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

4-1 L'alimentation en eau potable :

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

4-2 L'assainissement :

4.2.1 Les eaux usées*

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

En cas d'impossibilité 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 (compact de préférence), 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.

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

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

4.2.2. Les eaux pluviales*

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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.

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.

Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, des solutions compensatoires de rétention des eaux pluviales seront mises en place sur les toitures-terrasses (notamment la végétalisation).

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.

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).

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

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

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

4-4 Les 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 du 24 Mars 2014.*

ARTICLE U2-6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Les règles générales :**

Sur la zone U2, la première façade doit être implantée au minimum à 2 mètres de l'emprise publique et à un maximum de 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux constructions annexes de moins de 20 m².

6-2 Les règles particulières :

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

ARTICLE U2-7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Les règles générales :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance supérieure ou égale à 3 mètres minimum ($L \geq 3$ m).

Implantation par rapport au fond de terrain :

- les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle avec une distance minimale de 3 mètres.
- Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain a une profondeur de moins de 12 mètres la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 20 m².

7-2 Les dispositions particulières :**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.

7-3 L'implantation par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum des berges hautes et des ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE U2-8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Les 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, elles s'implanteront avec un recul au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment à édifier, mesurée perpendiculairement à la façade ($L \leq H/2$), avec un minimum de 3.5 mètres.

Le corps de bâtiment en vis-à-vis doivent être édifiées de telle manière que :

- Pour les façades en vis-à-vis sans ouverture : 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 sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.
- Pour les façades en vis-à-vis avec ouvertures : 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 dans le cas d'un espace propre à un même logement (patio, cour intérieure...).

8-2 Les règles particulières :

Il n'y a pas de distance minimale entre une construction principale et une construction annexe (garage, abris de jardin, ateliers, patios...) ou entre deux constructions annexes.

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 8 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 40 % 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.

10-2 Les règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.5 mètres au faîtage* et 7 mètres à l'acrotère*.

10-3 Les constructions annexes (garages, abris de jardins) :

Les annexes auront une hauteur maximale au faîtage de 4.50 mètres.

10-4 Les règles particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont sans augmentation de la hauteur de la construction.

ARTICLE U2-11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11-1 Les 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.

11-2 La composition générale et volumétrie des constructions :**▪ Les volumes**

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

▪ Les toitures

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 35° et maximum 45°. Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente).

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

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

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures. Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal et vertical.

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.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

11-3 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

▪ **Les antennes**

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

- **Les climatisations**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et/ou leur impact visuel doit être atténué par une mise en scène végétale.

11-4 Les clôtures* et les portails :

- **Les clôtures***

Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.7 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 0.7 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Côté rue, le doublement de la clôture* par une haie végétale doit être privilégié.

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

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 les prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12-1-1 Le 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 social
- 2 places de stationnement pour les autres logements

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 Les dispositions particulières dans le cas d'une extension :

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 :

- Qu'il ne soit pas créé plus de 20m² 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.

12-2 Les 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 Les normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, 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.

ARTICLE U2-13

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

13-1 Les dispositions générales :

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 marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. 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 dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2 Les espaces libres :

- En zone U2, 70 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces libres devront être paysagers.

13-3 Les 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, pavés ou dalle gazon 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.

ARTICLE U2-14

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE U2-15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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.). Des solutions de traitement et de gestion des écoulements des eaux pluviales sont également recommandées (toitures végétalisées,...).

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.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone dédiée aux équipements collectifs.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site.

ARTICLE UP-1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non autorisée à l'article UP-2 sont interdites.

ARTICLE UP-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 :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UP-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 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 UP-4

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

4-1 L'alimentation en eau potable :

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

4-2 L'assainissement :

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

4-2-1 Les eaux usées :

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

En cas d'impossibilité 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 (compact de préférence), 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.

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

4-2-2 Les eaux pluviales :

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

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).

4-3 Les réseaux divers :

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

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

4-4 Les déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UP-5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE UP-6

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

6-1 La règle générale :

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum des voies ou emprises publiques et de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

6-2 Les règles particulières :

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

ARTICLE UP-7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 La règle générale :

Les constructions s'implantent en retrait de 3 mètres minimum.

Limite de fond de terrain : Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale de 3 mètres.

7-2 L'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 UP-8

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

Non réglementé.

ARTICLE UP-9

L'emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UP-10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au faîtage*.

10-2 Les règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

10-3 Les règles particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction.

ARTICLE UP-11

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

11-1 Les dispositions générales à prendre en compte :

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les bâtiments seront construits en respectant des règles d'architecture parasismique et cyclonique.

11-2 La composition générale et la volumétrie des constructions :

- **Les volumes des constructions**

Les formes aux plans simples, ayant deux axes de symétrie (forme rectangulaire) seront à favoriser. Les bâtiments à forme complexe, de grande longueur ou de hauteur nettement différentes seront fractionnés par des joints parasismiques afin d'éviter des collisions entre blocs voisins.

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume. La pente du toit doit se situer entre 35° et 45° pour lutter contre les forces de soulèvement et d'arrachement.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite. Les toits qui débordent trop sont à éviter pour limiter le risque de soulèvement du toit.

Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées, ou support de panneaux solaires.

- **Les façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couleurs foncées sont à éviter.

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.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

- **Les éléments d'architecture**

Les percements et ouvertures dans les façades porteuses devraient avoir une forme simple. Les formes d'ouverture complexe, présentant des angles multiples, doivent être évitées car elles favorisent l'amorce de fissures. Les baies de trop grandes dimensions sont à proscrire.

11-3 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, climatiseurs, 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.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

▪ **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et/ou leur impact visuel doit être atténué par une mise en scène végétale.

11-4 Les clôtures* :

Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

ARTICLE UP-12

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

12-1 Les prescriptions en matière de stationnement des véhicules :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

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 (existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12-2 Les normes de stationnement pour les deux-roues :

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

ARTICLE UP-13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Les dispositions générales :**

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 Les espaces libres :

- En zone UP, 30 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. 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.

13-3 Les 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, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les délaissés doivent être paysagers.

ARTICLE UP-14**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE UP-15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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 UP-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. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Trois zones à urbaniser ont été définies dans les secteurs de Dechamps et Dufailly.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site.

ARTICLE 1AU-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 est admise.

Sont interdites dans toute la zone 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 1AU3-2,
- 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 1AU3-2,
- 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,
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant,
- L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE 1AU-2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations de constructions sont autorisées dès lors qu'elles répondent simultanément aux quatre points ci-après :

- Elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements

internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement et par le règlement ;

- La capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
- Dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- 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 dans toute la zone, 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.
- 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 destination 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 qui 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 1AU-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, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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 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 minimale de **5 mètres**.

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

ARTICLE 1AU-4

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

4-1 L'eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 L'assainissement :

4.2.1 Les eaux usées

L'obligation de raccordement

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

Le 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. Les Eaux pluviales

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. Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, des solutions compensatoires de rétention des eaux pluviales seront mises en place sur les toitures-terrasses (notamment la végétalisation).

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains. 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. Un séparateur à hydrocarbure est exigé à partir de 4 places de stationnement. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

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.

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).

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

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

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

4-4 Les 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 1AU-5**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE 1AU-6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Les règles générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **3 mètres** de l'alignement* ou de la limite séparant la propriété de la voie.

6-2 Les dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises, à condition que cela n'aggrave pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU-7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Les règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit être écartée de l'une ou des deux limites séparatives en observant un retrait minimal de 3 mètres.

Les bâtiments collectifs doivent être implantés en retrait des deux limites latérales d'une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment à édifier, mesurée perpendiculairement à la façade.

7-2 Les dispositions particulières :

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.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 4,50 mètres au point le plus haut de la construction.

7-3 L'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 1AU-8

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

8-1 Les 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 3.50 mètres en tout point.

Pour les façades en vis-à-vis sans ouverture : 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 ou l'acrotère 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 3.50 mètres.

Pour les façades en vis-à-vis avec ouvertures : 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 Les 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 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-9

L'emprise* au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

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 Les règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage* et 9.50 mètres à l'acrotère*.

10-3 Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) :

La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 4.50 mètres au point le plus haut de la construction.

10-4 Les règles particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction existante après travaux ne dépasse pas la hauteur de la construction.

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 4,50 mètres.

ARTICLE 1AU-11

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

11-1 Les 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.

11-2 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 35 degrés et maximum 45°. Les toitures des constructions seront constituées de deux pans minimum. Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente).

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

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

Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures. Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal et vertical.

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.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

11-3 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les antennes**

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

Les éoliennes domestiques correspondant aux besoins de la consommation domestique des constructions sont autorisées.

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et/ou leur impact visuel doit être atténué par une mise en scène végétale.

11-4 Les clôtures* et les portails :

- **Les clôtures***

Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Côté rue, le doublement de la clôture* par une haie végétale doit être privilégié.

La hauteur totale de la clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.7 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 0.7 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

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

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de la construction, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement social
- 2 places de stationnement pour les autres logements

12-2 Les 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 Les normes de stationnement pour les deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, 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.

ARTICLE 1AU-13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Les dispositions générales :**

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 marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. 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 dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2 Les espaces libres :

- En zone 1AU, 50 % 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 devront être paysagers.

13-3 Les 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, pavés ou dalle gazon 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.

ARTICLE 1AU-14

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE 1AU-15

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

15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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.). Des solutions de traitement et de gestion des écoulements des eaux pluviales sont également recommandées (toitures végétalisées,...).

ARTICLE 1AU-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.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A 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

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

ARTICLE A-1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2.

Sont interdites, dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

ARTICLE A-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 :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ;
- 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 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* totale ;
- Les constructions à destination d'habitation, 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 m de ces bâtiments ;
- Les extensions seront limitées à 20 m² maximum pour les habitations dans la limite de 150 m² (existant, plus extension comprise) ;
- 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 ;

- 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 A-3

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

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.

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.

ARTICLE A-4

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

4-1 L'eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

4-2 L'assainissement :

4.2.1 Les eaux usées :

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou de transformation de la production.

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 Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont infiltrées à l'échelle du tènement foncier.

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.

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

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

Article A-5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE A-6

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

La règle générale :

Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN3,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE A-7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 La règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **6 mètres** minimum.

7-2 Les règles particulières :

- **L'exception pour les extensions de constructions existantes**

Si une construction existante est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

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

7-3 L'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. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

ARTICLE A-8

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9

L'emprise* au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A-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 (faîtage*) est mesurée au droit de la construction située au point aval.

10-2 Les règles générales :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 8,5 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale pour les bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A-11 :

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

11-1 Les 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.

11-2 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 entre 35° et 45° pour l'habitation et de 30% pour l'habitation agricole.

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement.

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 ...).

11-3 Les éléments techniques :

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

11-3 Les clôtures* :

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

Les clôtures* doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation des petits animaux sauvages).

ARTICLE A-12

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

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A-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 de la végétation intéressante, en particulier les arbres.

ARTICLE A-14**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE A-15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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 A-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.

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).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

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 N1-2 ci-après.

Sont également interdits :

- La reconstruction après sinistre des constructions à destination autre que de service public et d'intérêt collectif autorisées à l'article N1-2,
- Les changements de destination des constructions existantes.

ARTICLE N1-2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, 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 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, d'une superficie maximale de 20 m², pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ; ils sont limités à un seul abri par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 50 m² et ouvert sur 3 côtés ;
- L'amélioration sans extension des constructions existantes (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.

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

Non réglementé.

Article N1-5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE N1-6

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

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN3,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE N1-7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites.

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. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

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**

La hauteur des constructions liées à l'exploitation forestière ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Les autres constructions auront 3 mètres maximum au faîtage.

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**

Les aires de stationnement devront être constituées de matériaux perméables.

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 de la végétation intéressante, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1-14**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

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 constitue des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans le respect de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Elle constitue des secteurs à vocation touristique en zone naturelle :

- Site de l'Aileron (N2a),
- Saut Babin (N2b),
- Le jardin des Ombrages (N2c),
- Les Gorges de la Falaise (N2d),
- Le secteur de Desmaret (N2e)

Les secteurs N2c et N2d font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

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 N2-2 ci-après.

Sur le secteur N2a, aucune construction et installation n'est autorisée du fait du classement en zone rouge par le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN)

ARTICLE N2-2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions dans toute la zone N2, les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Les 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 ;
- L'amélioration, la démolition/reconstruction, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ayant une existence légale;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées ;

En plus des règles ci-dessus, sur les secteurs N2b, N2c et N2d :

- 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 ;

Sur le secteur N2b :

- Les unités de restauration à condition qu'elles soient édifiées en bois et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m² ;
- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 20 m² et que leur présence soit liée à l'activité touristique autorisée.

Sur le secteur N2c :

- Les unités de restauration à condition qu'elles soient édifiées en bois et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m² ;
- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 50 m² et que leur présence soit liée à l'activité touristique autorisée.
- Les équipements sportifs et de loisirs (bassin...).

Sur le secteur N2d :

- Les unités de restauration ;
- Les hébergements touristiques ;
- Les équipements sportifs et de loisirs (bassin...).

Sur le secteur N2e :

- Les unités de restauration ;
- Les hébergements touristiques.

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 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 :

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 L'eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 L'assainissement :

4.2.1 Les eaux usées :

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, 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. Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont collectées à l'échelle des parcelles privées.

Elles seront infiltrées et régulées conformément aux avis des services techniques compétents.

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

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

Article N2-5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

ARTICLE N2-6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

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

- 35 mètres de l'axe de la RN3,
- 3 mètres de l'axe des autres voies publiques,

ARTICLE N2-7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 La règle générale :**

Dans la zone N2, les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **4 mètres**.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

7-2 L'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 cours d'eau et assimilés.

ARTICLE N2-8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE N2-9**L'emprise* au sol des constructions**

Sur le secteur N2b :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière.

Sur les secteurs N2c, N2d et N2e :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière

ARTICLE N2-10**La hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, excepté le secteur N2c :

La hauteur des constructions est fixée 6,5 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante 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.

Sur le secteur N2c :

La hauteur des constructions est fixée 10 mètres au point le plus haut.

ARTICLE N2-11

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.

11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

11-3 Les clôtures* :

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

Les clôtures* doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation des petits animaux sauvages).

ARTICLE N2-12

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

Les prescriptions en matière de stationnement des véhicules :

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.

ARTICLE N2-13

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

13-1 Les dispositions générales :

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.

80 % 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.

13-2 Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles devront être constituées de matériaux perméables.

Sur le secteur N2d :

Les aires de stationnement devront être paysagers.

ARTICLE N2-14

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.*

ARTICLE N2-15

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

15-1 Les 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 2016 comme solution technique applicable.

15-2 La 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 N2-16

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

Non réglementé.

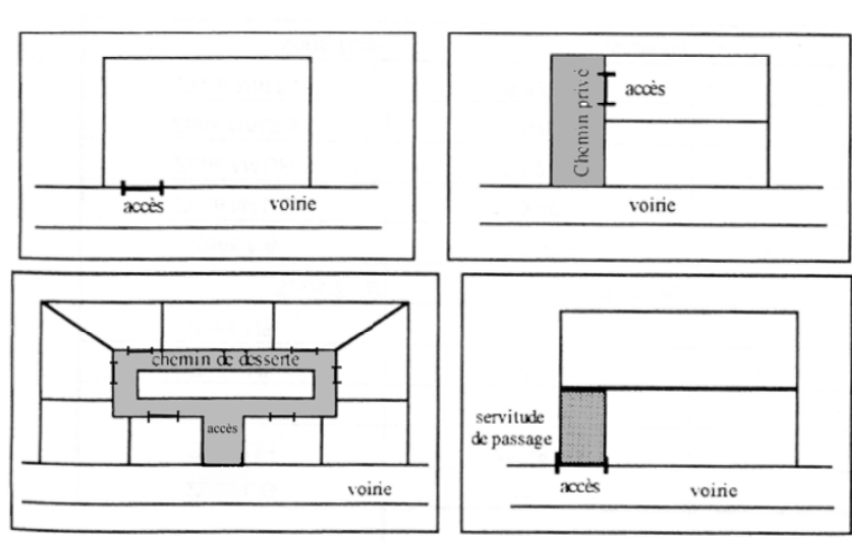
GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement* par rapport aux voies :

L'alignement* 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 administratif, 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).

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 R420-1 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 113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

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.

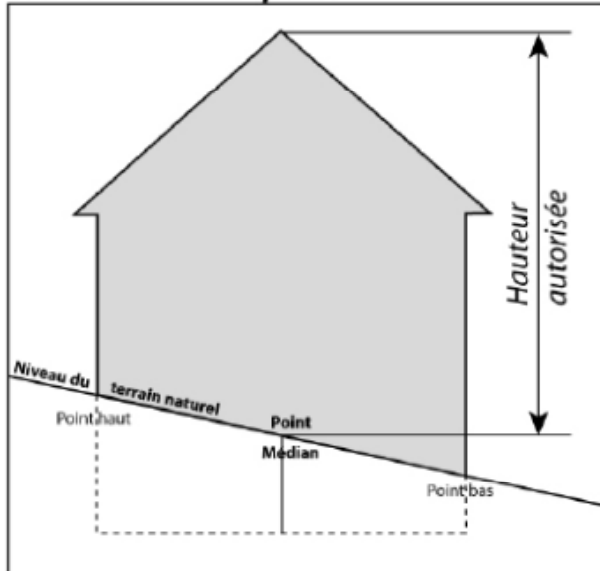
Hauteur des façades :

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 :

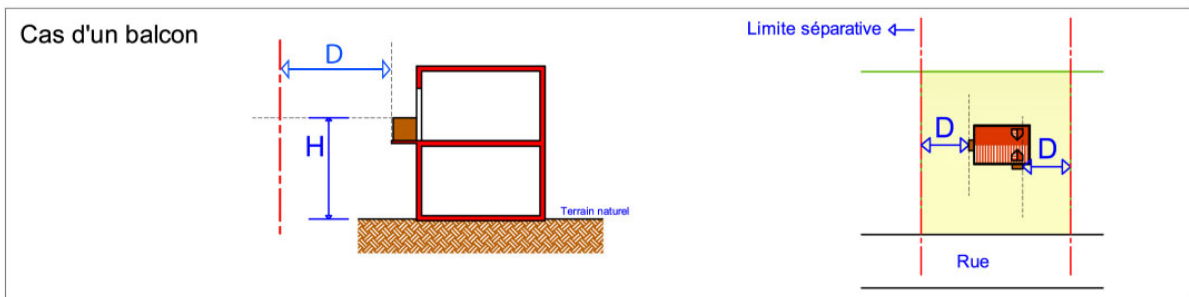
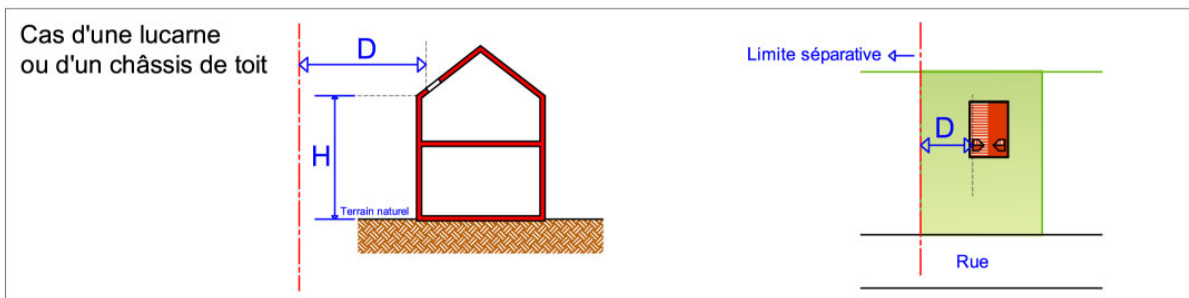
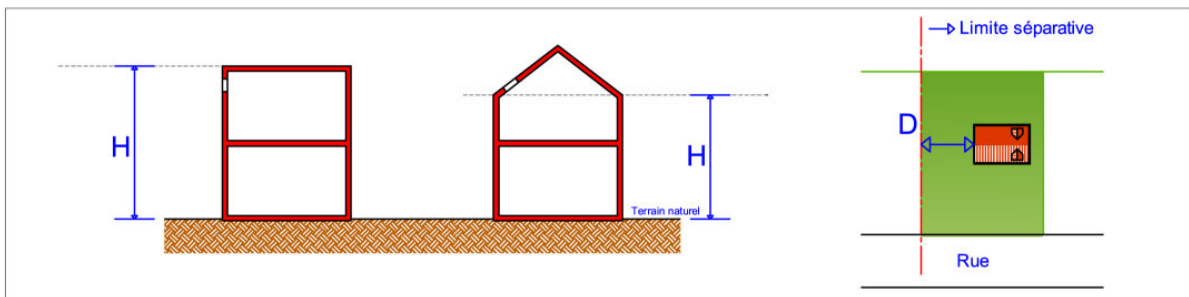
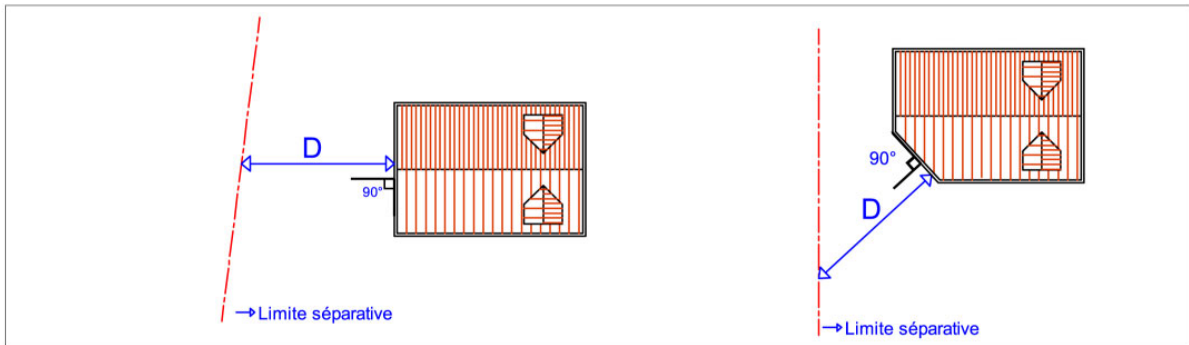
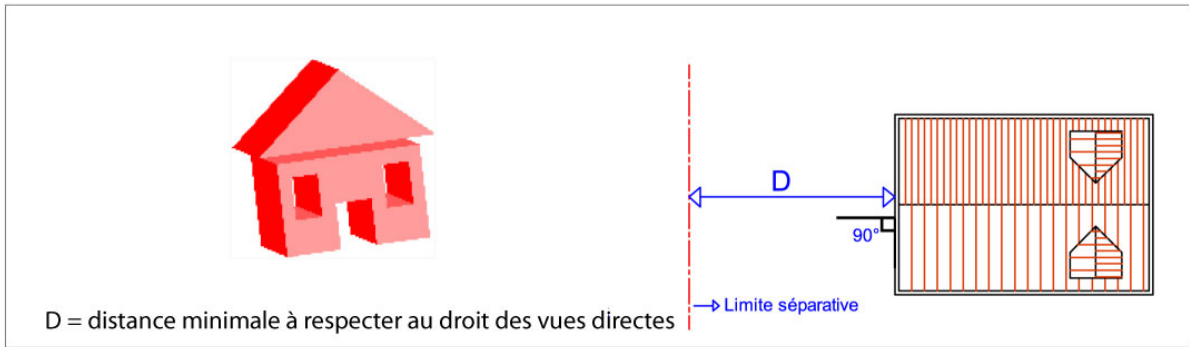
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- 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.



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.