

P  
lan

L  
ocal

U  
rbanisme

# Ajoup à Bouillon

1ère  
modification  
simplifiée

1 - Notice de  
présentation



Approuvée le xxxxxxxxxxxxxx



# SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1. Objet de la modification simplifiée du PLU	3
2. Rappel réglementaire	3
3. Choix de la procédure de modification simplifiée	3
4. Les étapes de la procédure	4
DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU SITE ET PROJET	7
1. Description du site	8
2. Présentation du projet	11
TROISIEME PARTIE : EVOLUTION REGLEMENTAIRE	14

# PREMIERE PARTIE : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La commune de l'Ajoupa Bouillon souhaite, conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, réaliser une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit de créer un secteur U1b sur une partie de la parcelle B250, au sein de la zone U1, dans lequel sera possible l'implantation d'une station essence.

De par cette modification, les élus de la ville de l'Ajoupa Bouillon souhaitent apporter à la commune de nouveaux services de proximité (station essence accompagnée des services qui sont associés tels que boutiques, distributeur de billets ...).

Cette modification sera également l'occasion de corriger l'écriture réglementaire relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et d'instaurer un emplacement réservé le long de la voie longeant le secteur au Nord, afin de prévoir un élargissement de cette voie pour améliorer l'accès aux habitations et assurer la sécurité des riverains.

L'évaluation environnementale a également préconisé d'inscrire une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme à proximité du site afin d'en préserver les qualités paysagères mais aussi la richesse des boisements.

## 2. RAPPEL REGLEMENTAIRE

La ville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2018. Il s'agit de la première évolution règlementaire du PLU.

## 3. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L153-31), le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la mairie décide :

- Soit de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

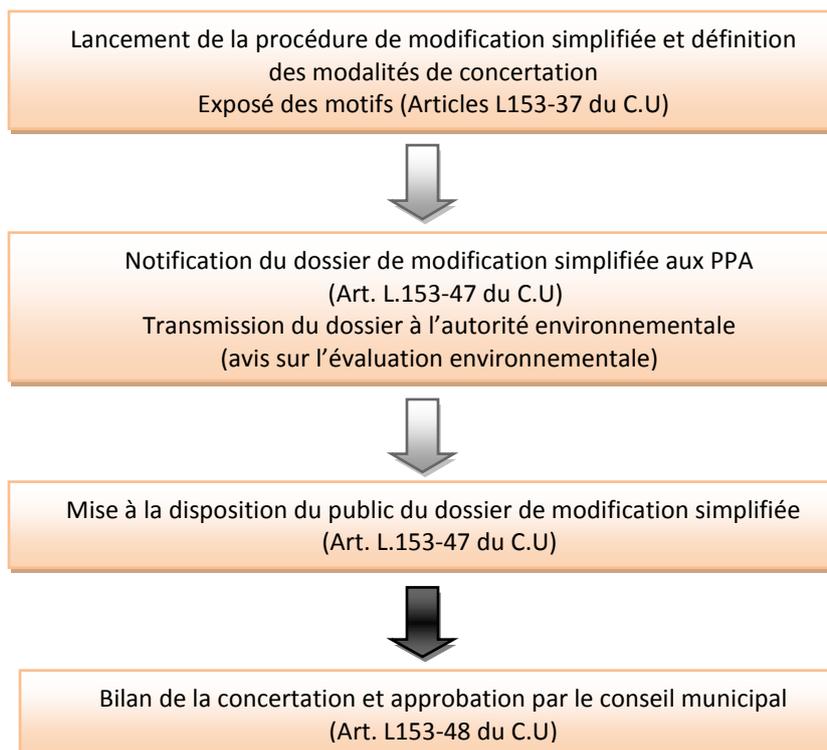
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. **Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification**

peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

→ Le projet communal consiste en une simple modification réglementaire n'entrant pas dans les cas mentionnés aux articles L 153-41 ou L151-28 du Code de l'Urbanisme : une procédure de modification simplifiée peut donc être engagée.

#### 4. LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Le Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de la procédure.



#### Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- ✓ Monsieur le Préfet de Région de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Collectivité Territoriale de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de CAP NORD
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Martinique
- ✓ Monsieur le Directeur du Parc Naturel de Martinique

*A noter : compte tenu des enjeux environnementaux liés à la modification simplifiée du PLU, une évaluation environnementale est réalisée en parallèle et sera intégrée au dossier de modification simplifiée. Aussi, le projet de modification simplifiée sera également transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) afin de recueillir son avis (délai 3 mois maximum).*

## ARTICLES DE REFERENCE DU CODE DE L'URBANISME

### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le Conseil Municipal et portée à la connaissance du public au moins huit jour avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

# DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU SITE ET PROJET

## 1. DESCRIPTION DU SITE

### ➔ Création d'un secteur U1b

La modification porte sur une partie de la parcelle B250 localisée dans le centre-bourg de la commune de l'Ajoupa Bouillon, en bordure de RN3 connectant la commune à Basse-Pointe et au Morne-Rouge.

Le site est localisé juste après le nouveau rond point et pont piétonnier aménagé sur la RN3, dans le sens Ajoupa Bouillon / Basse-Pointe.

Il est localisé à environ 350 mètres de l'église et de la mairie.



*Vue depuis le Sud-Ouest (arrivée depuis le bourg de L'Ajoupa Bouillon/ Morne-Rouge)*

Site de la  
modification



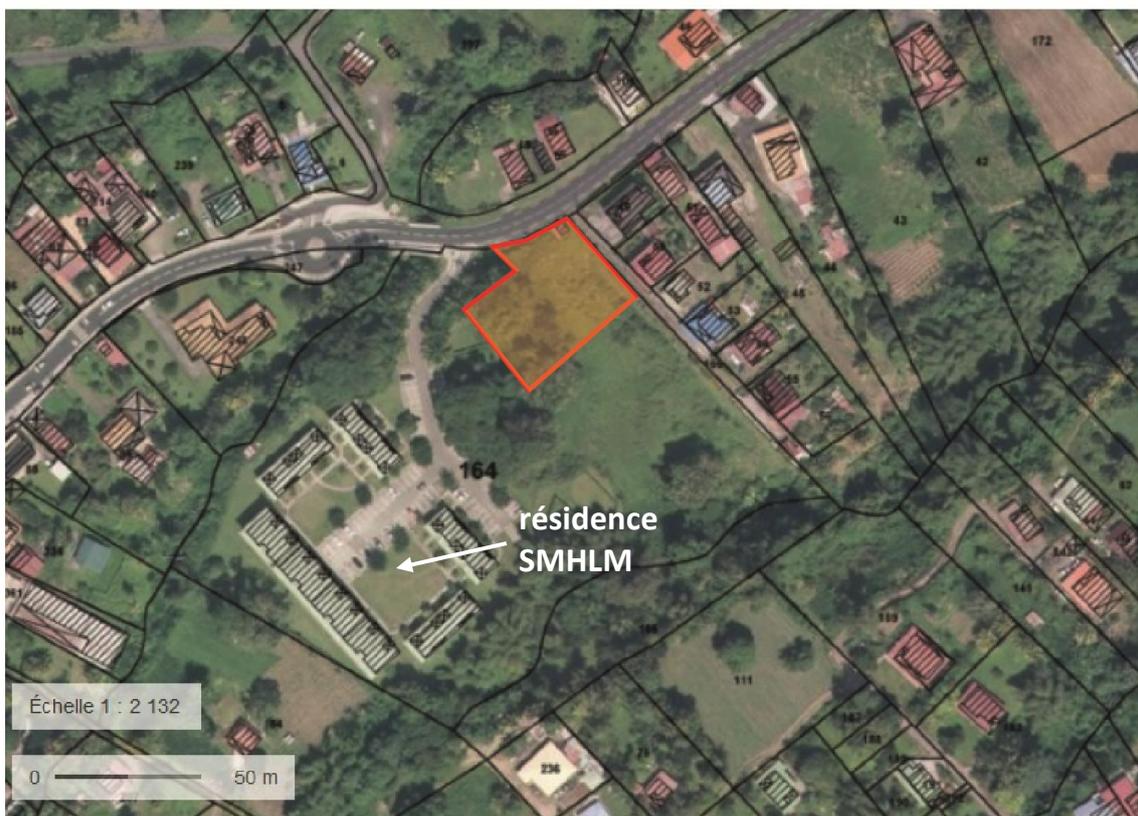
*Vue depuis le Nord Est (arrivée à L'Ajoupa Bouillon depuis Basse-Pointe)*

## LOCALISATION DU SECTEUR DE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE L' AJOUA BOUILLON



Le site de la modification se localise également à proximité directe d'une opération comprenant 44 logements sociaux, la résidence SANCÉ (SMHLM).

## LOCALISATION (ZOOM) DU SECTEUR DE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE L' AJOUA BOUILLON



Le site jouxte quelques constructions en limite Est, desservies par un chemin étroit en impasse. Il est donc localisé au cœur d'un espace urbain, résidentiel.



*Voie d'accès vers les logements sociaux, localisés à proximité du site de la modification simplifiée du PLU. Vue sur les boisements à préserver*



*Chemin longeant le site à l'Est*

Il est à noter que la parcelle B250 a été détachée d'une parcelle B164 appartenant à la commune. Aujourd'hui la parcelle B250 comprend une partie des parkings de l'ensemble de logements sociaux, des espaces boisés avec des arbres de qualité (notamment letchis de belles tailles), l'espace voué à recevoir la station essence ainsi qu'un espace pour lequel la mairie n'a pas encore de projet arrêté. Elle est limitée au Sud / Sud est (fond de parcelle) par une ravine, marquée par sa ripisylve.

Le secteur est aujourd'hui couvert en très grande partie d'une végétation de type herbeuse, buissons et arbres de faible hauteur et d'une végétation un peu plus compacte à la limite ouest du secteur.

#### **Cf. Evaluation environnementale de la modification simplifiée.**

Le secteur est aujourd'hui également occupé par un transformateur EDF, qui sera déplacé pour les besoins de l'aménagement de la station essence et de ses abords.



*Vue sur le site depuis la RN3. Le transformateur EDF sera déplacé. Le site est actuellement occupé par une végétation herbeuse. la photo ci-dessous laisse apparaître les arbres de belles tailles localisés en bordure du parking de l'ensemble de logements sociaux*

## → Création d'un nouvel emplacement réservé a5

Le site concerné par l'emplacement réservé jouxte le futur secteur U1b.

Il s'agit d'une voie d'accès à plusieurs constructions appelée « voie n°2 Sancé », étroite (3 mètres / deux voitures ne se croisent pas aujourd'hui) et se terminant en impasse, sans possibilité de faire demi-tour.

La municipalité souhaite pouvoir élargir cette voie dans l'objectif de :

- sécuriser l'accès aux constructions desservies (de manière à ce que des véhicules de sécurité puissent passer),
- faciliter l'accès aux constructions,
- imaginer, à terme, un accès à la parcelle communale localisée à l'arrière de la future station-essence.

### LOCALISATION (ZOOM) DU SECTEUR DE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE L'AJOUA BOUILLON

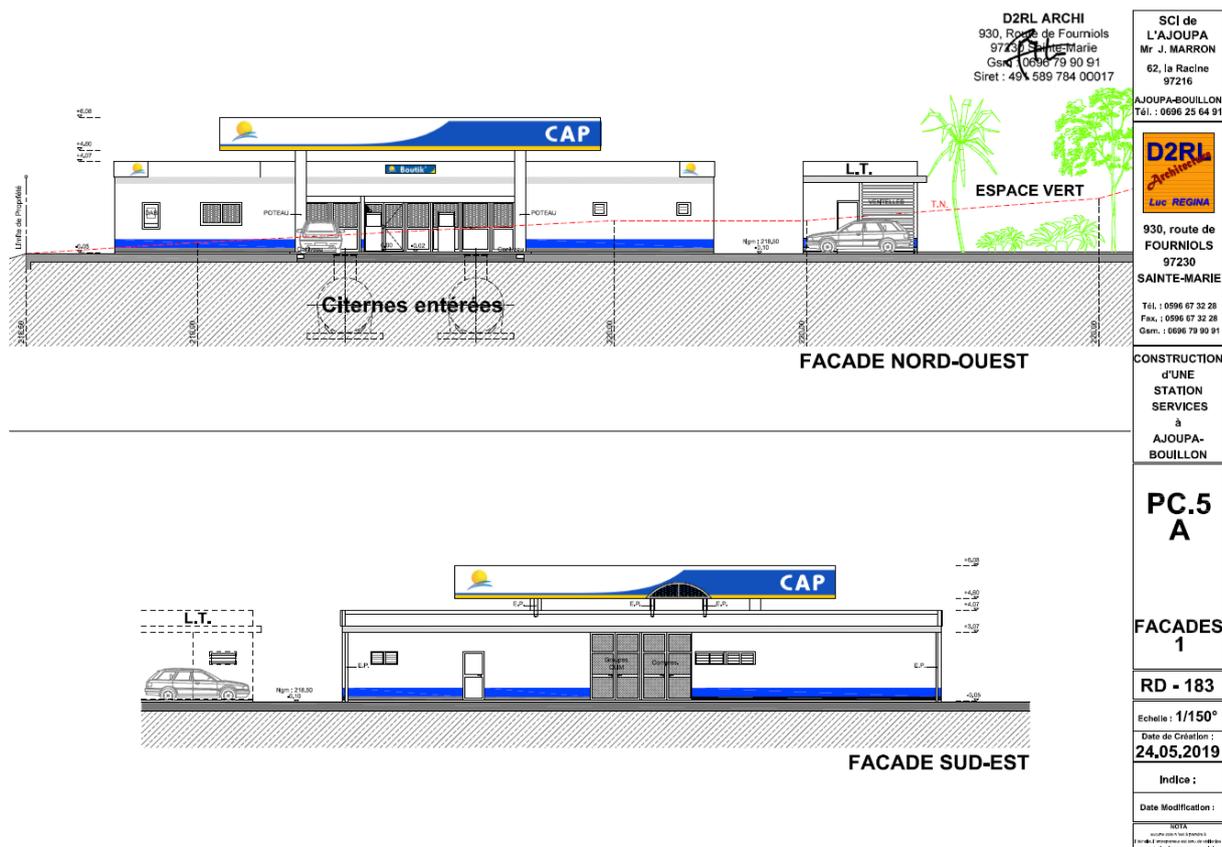


*Voie n°2 Sancé sur laquelle il est proposé la mise en place d'un emplacement réservé en vue de son élargissement*

## 2. PRESENTATION DU PROJET DE STATION ESSENCE

Le projet nécessitant une modification simplifiée du PLU est une construction d'un bâtiment à usage de station-service, de plain-pied, sur une partie de la parcelle cadastrée B250 dans le bourg de la commune de l'Ajoupa Bouillon, en bordure de RN3.

Le choix de cette parcelle s'est porté essentiellement du fait de son accessibilité, en bordure d'une voie principale de desserte routière (RN3), dans un secteur très fréquemment traversé par les poids lourds issus des carrières du Nord de la Martinique. La région est également peuplée de stations essence et plus globalement de commerces et services de proximité.



SCI de  
L'AJOUPA  
Mr J. MARRON  
62, la Racine  
97216  
AJOUPA-BOUILLON  
Tél. : 0696 25 64 91



930, route de  
FOURNIOLS  
97230  
SAINTE-MARIE  
Tél. : 0696 67 32 26  
Fax : 0696 67 32 26  
Gsm. : 0696 79 90 91

CONSTRUCTION  
d'UNE  
STATION  
SERVICES  
à  
AJOUPA-  
BOUILLON

PC.2  
A

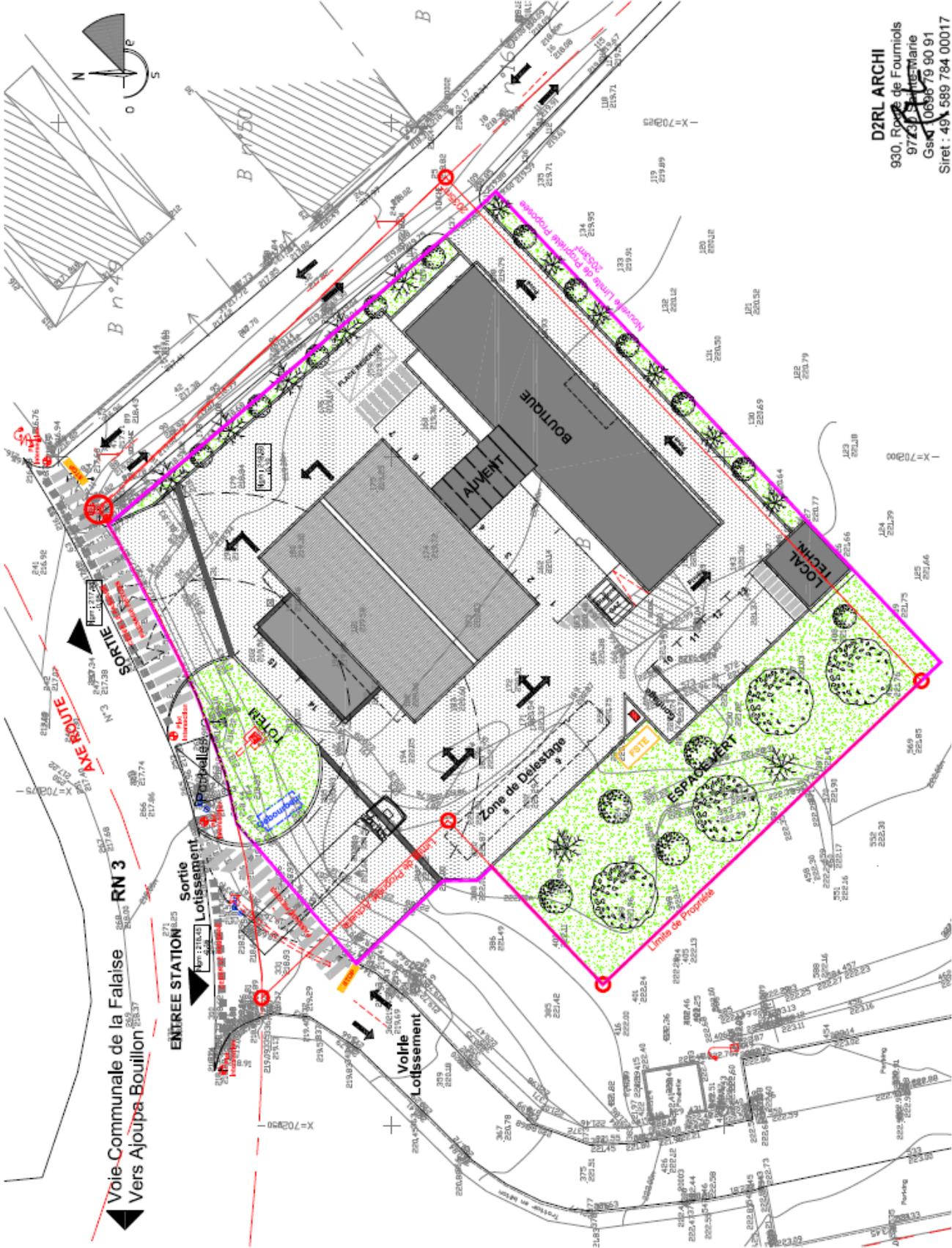
PLAN  
de  
MASSE

RD - 183

Echelle : 1/250°  
Date de Création :  
05.05.2020

Indice :

Date Modification :  
05/05/2020  
www.d2rl-archi.com



D2RL ARCHI  
930, Route de Fourniols  
97230 Sainte-Marie  
Gsm : 0696 79 90 91  
Siret : 491 589 784 00017

L'aménagement de la station essence comprend également une boutique, des locaux techniques, des services inhérents à la mise en place de la station essence (distribution d'essence, vente de gaz, de glaçons, station de gonflage de pneus, services divers tels distributeur automatique de billets...), des places de parking (une quinzaine) et des sanitaires.

Compte tenu de la localisation et de la configuration de la parcelle, l'accès ainsi que les différents équipements ont été localisés en prenant en compte l'axe de giration des poids lourds et des semi-remorques qui viendront fréquenter la station essence.

#### Concernant le raccordement aux divers réseaux :

- Électricité : raccordement au réseau Électrique existant, situé à proximité de la parcelle.
- Téléphone : Raccordement au réseau Téléphonique existant, situé à proximité de la parcelle.
- Eau potable : Raccordement au réseau A.E.P. existant, situé à proximité de la parcelle.
- Eaux usées / Eaux Vannes : Mise en place d'une Fosse Sceptique Toutes Eaux de 4 équivalent habitants (mini station d'épuration biologique) et d'un Débourbeur, correctement dimensionnés, se déversant après vers les réseaux existants, situés à proximité. (Indiqués sur Plans : EUI : Eaux Usées Industrielles, EU/EV : Eaux usées eaux vannes domestiques).
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau EP existant, situé à proximité de la parcelle.

Concernant enfin les espaces laissés libres sur la parcelle et les alentours des constructions, ils seront paysagers, dans l'esprit du cadre verdoyant environnant.

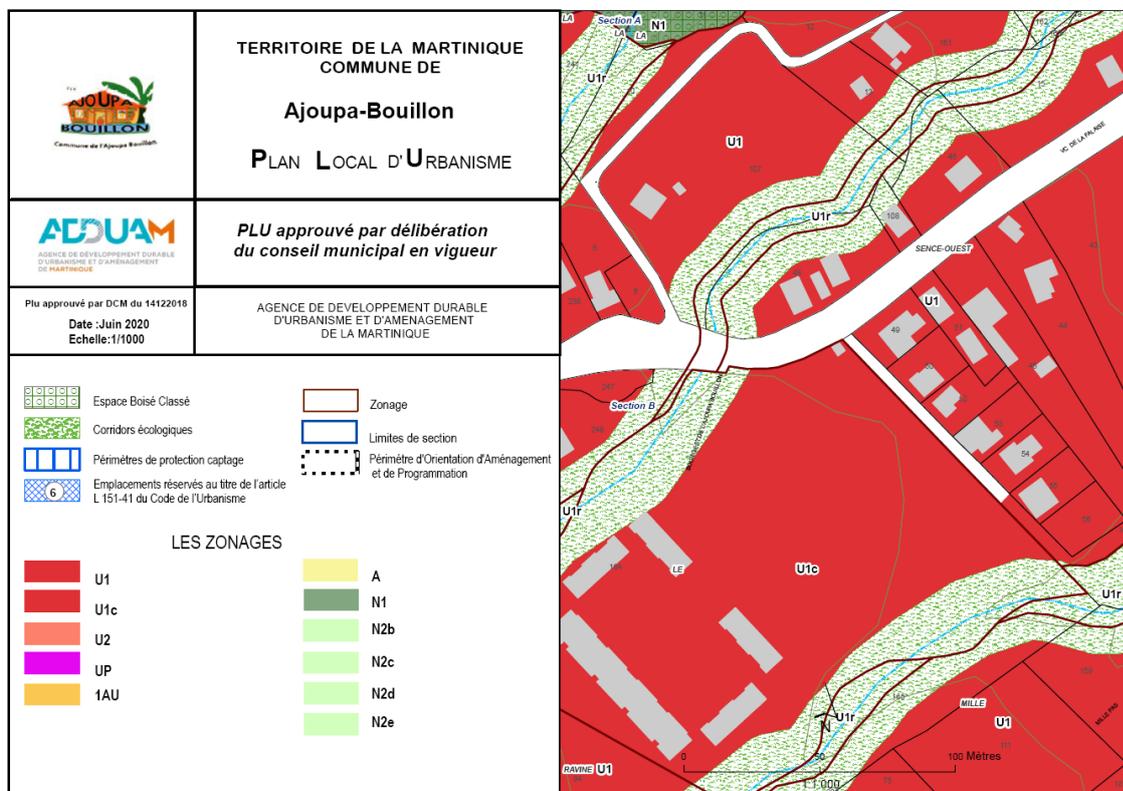
*Il est à noter qu'entre le projet initial et celui présenté ici, il avait été demandé au porteur de projet de légèrement modifier son projet afin de :*

- *Permettre un élargissement de la voie en impasse desservant les quelques constructions localisées à l'est, afin d'assurer une meilleure sécurité, voire une desserte de l'arrière de la parcelle communale, en vue d'un futur projet.*
- *Prévoir un recul un peu plus important des installations, un déplacement des stations de gonflage localisées à proximité des constructions, afin de limiter les nuisances susceptibles d'être générées par ces installations pour les riverains.*

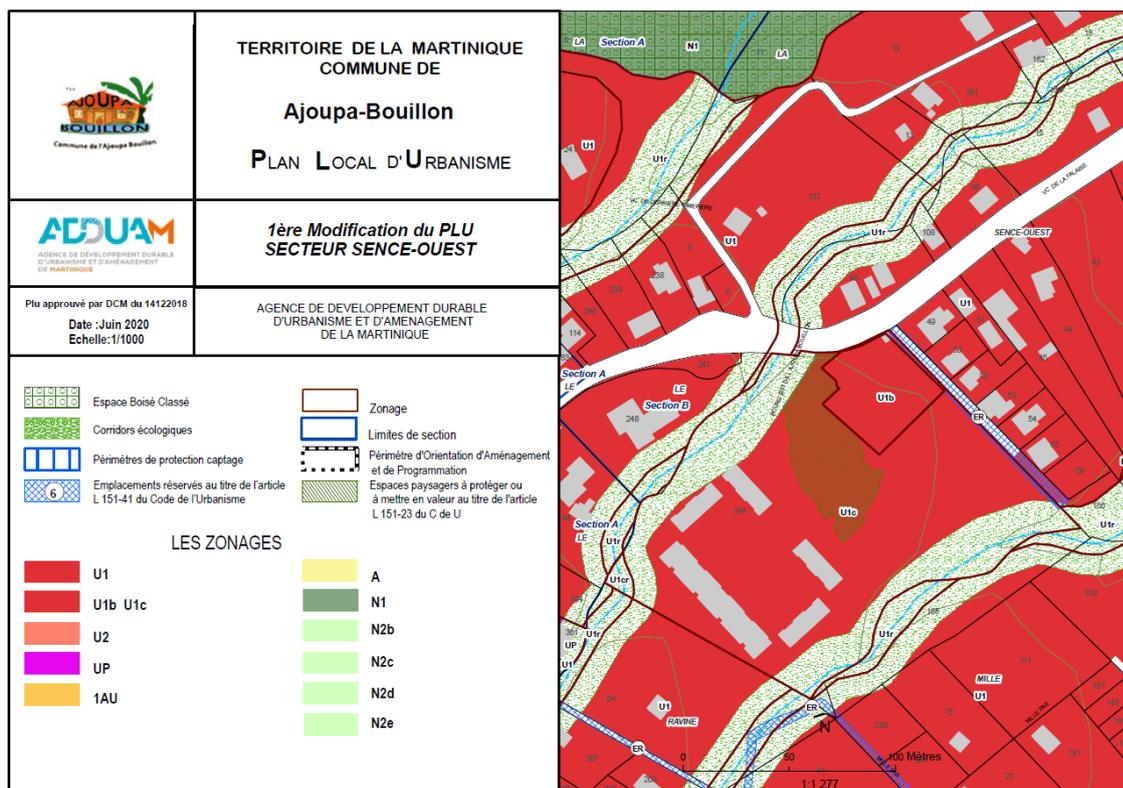
# TROISIEME PARTIE : EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

La modification simplifiée porte sur la partie réglementaire du PLU avec l'introduction d'un nouveau secteur U1b dans le plan de zonage avec son règlement, et la mise en place d'un nouvel emplacement réservé a5 sur la voie n°2 Sancé. Un espace paysagé protégé a également été défini à proximité.

PLU approuvé :



Projet de PLU modifié :



Evolution des surfaces des zones du PLU :

Zonage du PLU approuvé	Surface en hectares
1AU	6,77
1AUr	0,01
A	547,34
N1	515,27
N2b	0,45
N2c	8,07
N2d	0,84
N2e	1,64
U1	56,76
U1c	2,76
U1cr	0,02
U1r	2,29
U2	59,80
U2r	1,74
UP	6,90
UPr	0,09
	1210,76

Zonage du projet de PLU approuvé	Surface en Hectares
1AU	6,77
1AUr	0,01
A	547,34
N1	515,27
N2b	0,45
N2c	8,07
N2d	0,84
N2e	1,64
U1	56,76
U1b	0,19
U1c	2,58
U1cr	0,02
U1r	2,29
U2	59,80
U2r	1,74
UP	6,90
UPr	0,09
	1210,76

- ➔ La zone U1b a été créée au sein s'une zone classée U1c dans le PLU approuvé. De ce fait, le surface de la zone U1C a baissé de 0,19 ha dans le projet de PLU modifié.
- ➔ Un emplacement réservé a5 à également été ajouté sur le plan de zonage sur une surface de 1.31 ha, portant le nombre d'emplacement réservé à 5 dans le projet de PLU modifié.
- ➔ La modification a également instauré un « espace paysager protégé » au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (mesure compensatoire déterminée par l'évaluation environnementale afin de préserver les boisements de qualité aux alentours du site de la modification simplifiée du PLU). Cet espace paysager couvre 2057 m<sup>2</sup> et permet de mettre en valeur les espaces concernés et les préserver.
- ➔ Concernant le règlement, la modification porte sur plusieurs articles :
  - Articles 1 et 2: réglementation des occupations et utilisations des sols interdits et soumises à des conditions particulières : des précisions ont été apportés concernant les ICPE (au regard de la nouvelle réglementation). Le règlement du nouveau secteur U1b a été ajouté.
  - Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunication : des précisions ont été apportées concernant la gestion des eaux pluviales et la gestion des déchets (pour le secteur U1b) afin de prévenir les potentielles pollutions du milieu naturel.
  - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ajout du secteur U1b),
  - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
  - Article 10 : hauteur maximale des constructions (ajout pour le secteur U1b)
  - Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres (gestion des espaces libres) avec ajouts de précisions concernant les espaces paysagers protégés et la réglementation s'y appliquant et ajout d'un alinéa concernant l'aménagement

du talus le long de la RN dans le secteur U1b, afin d'assurer un recul paysagé de qualité. Des espaces locaux doivent être plantés.

→ Les modifications qui ont été apportées au règlement sont les suivantes : (parties modifiées / ajoutées en orange).

## 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 collectif et un secteur U1b destiné à recevoir une activité de distribution de carburant.

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 dans la zone U1 et le secteur U1c, 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, enregistrement 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 loisirs, d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

### Sont interdites dans le secteur U1b :

- 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, enregistrement 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,
- L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions de toute nature 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 en zone U1 et ses secteurs, 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 25 %.
- Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> 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 pour la protection de l'environnement, 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 pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où elles 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 150m<sup>2</sup> 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 :

1. 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,
2. 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.

**Dans le secteur U1b, un prétraitement par débourbeur / séparateur d'hydrocarbures doit être installé.**

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.

**Dans les secteurs U1b, un espace permettant le stockage des déchets ménagers et autres (batteries...), est aménagé de manière à limiter les pollutions susceptibles d'être générées.**

## **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 m<sup>2</sup>.

#### 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 les secteurs U1c et U1b**, 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 les secteurs U1c et U1b**, 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 les secteurs U1c et U1b**, 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 et dans le secteur U1b** : 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 toiture 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, garde-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 m<sup>2</sup>** 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 20m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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%.
- **Dans les secteurs U1c et en U1b**, 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 m<sup>2</sup> afin d'éviter d'avoir uniquement des espaces de pelouse.
- **Dans le secteur U1b**, une attention particulière devra être portée à l'aménagement paysager et la végétalisation du talus en bordure de RN. **Des espèces locales doivent être utilisées.**

### 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 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les aménagements sur «les espaces identifiés» doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

**Au sein de l'« Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :**

- les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur,
- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l'« Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès...).

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente et locale dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager à Préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

## 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 communications 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.