

P lan

L ocal

U rbanisme

# Le Morne-Vert



## 4 . REGLEMENT

Prescrit le 05 juin 2010  
Arrêté le 30 novembre 2016  
Approuvé le 28 février 2018



# SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
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 U3 .....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES .....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1 .....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2 .....	87
GLOSSAIRE et DEFINITIONS .....	96

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie « GLOSSAIRE ET DEFINITION » située en fin de règlement*



# INTRODUCTION

---

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

## Adaptations mineures

---

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

## Aires de stationnement

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition 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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé 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 nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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

---

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

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- Les articles L.111-6 à 111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Les périmètres visés aux articles R.151-51, R.151-52 et R.151-53 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, lorsqu'ils existent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques en annexe.
- L'article L.102-13 du code de l'Urbanisme : Lorsque des travaux de construction ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
- Les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier (article R.151-51 à R.151-53).
- Les règles spécifiques des lotissements : Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U. Certains lotissements peuvent être concernés par le maintien de règles spécifiques au-delà du délai de 10 ans durant lesquels elles ont été applicables. Il n'existe pas de lotissement de ce type sur le territoire communal

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

4 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents, notamment le DAC.

### Règles de construction

---

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

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

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 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 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 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,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres 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, et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

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

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



**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

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

**2-5 :** Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

### **ARTICLE U1- 3 :**

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

##### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

### **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 doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

## **ARTICLE U1- 4 :**

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

#### **4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Les coffrets de distribution d'eau doivent être posés en limite de propriété et insérés dans la clôture\*.

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4.2.1 Eaux usées\***

###### Obligation de raccordement

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

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (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.

##### **4.2.2. 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\* comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales\* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales\*.

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

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

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

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial ou des logements collectifs, il est créé au sein de chaque local commercial ou immeuble collectif, un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

### **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 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 2 mètres de l'alignement\*.

Le front bâti peut être composé par l'un des éléments suivants : la construction principale, les bâtiments annexes\* et/ou le porche\* d'accès\*.

Les constructions doivent également s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

**6-2 Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises, 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 U1-7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement\* ou de toute limite qui s'y substitue,
- Soit être écartée de l'une ou des deux limites latérales d'une distance au moins égale à 3 mètres, mesurée perpendiculairement à la façade\*.

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

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade\* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 12 mètres et à condition que cela n'aggrave pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Ces mesures s'appliquent aussi par rapport aux limites de fond de parcelles, tout en imposant un retrait minimum de 3 mètres.

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

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

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

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

Lorsqu'une construction annexe\* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative :

- La marge de recul est de 2,5 mètres minimum mesurés au droit de la construction. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction au point le plus haut est de 5.80 mètres.
- Toutefois, pour les constructions annexes\* d'une emprise\* au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

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

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières 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 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 mesurés perpendiculairement à la façade\*. 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 Règles particulières :

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

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades\* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics\*.

**ARTICLE U1-9 :**  
**L'emprise au sol\* des constructions**

L'emprise au sol\* maximale des constructions doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement non collectif aux normes en vigueur.

**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:

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

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

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres au faîtage\* et 7 mètres à l'acrotère\*.
- La hauteur des constructions annexes\* ne peut excéder 5.80 mètres au point le plus haut.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1 :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

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

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

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

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

**11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

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

**11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Les toitures devront présenter des débords suffisants.

Les toitures-terrasses pourront être végétalisées.

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

**▪ Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis 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 ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- 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\*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales\***

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les antennes**

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

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

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

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

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

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

### 11-1-3 Les clôtures\* et les portails :

#### 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 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,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) 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.

Côté rue, la clôture\* doit être doublée d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

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\*

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

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

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

## **ARTICLE U1-12 :**

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

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

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

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement ; 0.5 place de stationnement par logement en cas de logements collectifs sociaux.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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 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 et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition :

- 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 Normes techniques :**

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

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

**12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

**ARTICLE U1-13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site :**

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

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

### 13-2 Dispositions générales :

#### 13-2-1 Les espaces libres :

- Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- 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 espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

#### 13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, 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. Les arbres remarquables ou de très grande taille doivent être conservés.

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

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

### ARTICLE 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 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 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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone **U2** regroupe les quartiers limitrophes du Carbet (Val d'Or et Bel Event), qui seront éventuellement raccordés aux réseaux collectifs d'assainissement.

La zone U2 comprend un secteur U2a qui englobe les ensembles de logements collectifs de la Vigie et de la Croix,

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 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 (article U2-2) 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 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

### ARTICLE U2-2 :

#### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,

- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

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

**2-5 :** Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

### **ARTICLE U2-3 :**

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

##### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

### **3-2 Les voies nouvelles\* :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur minimum de **5 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

## **ARTICLE U2-4 :**

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

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4.2.1 Eaux usées\***

##### Obligation de raccordement

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

##### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

##### **4.2.2. 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 comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial ou des logements collectifs, il est créé au sein de chaque local commercial ou ensemble collectif un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

#### **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 : Règles générales :**

##### **En zone U2 et dans le secteur U2a :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,



- 8 mètres de l'axe des autres routes publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 10 mètres des berges des rivières et ravines.

### 6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises, 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 U2-7 :

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

#### 7-1 Règles générales:

##### Dans la zone U2:

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

##### Dans le secteur U2a :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement\* ou de toute limite qui s'y substitue.

Les constructions peuvent s'écarter soit de l'une des limites latérales, soit 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 bâtiment à édifier. Une distance minimale de 3 mètres est exigée.

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

#### 7-2 Dispositions particulières :

##### 7-2-1 Exception pour les extensions de **constructions existantes** dans la zone U2 et le secteur U2r:

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade\* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres, et à condition que cela n'aggrave pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

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

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

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

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

Lorsqu'une construction annexe\* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative :

- La marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction au point le plus haut est de 5.80 mètres.
- Toutefois, pour les constructions annexes\* d'une emprise\* au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

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

**7-2-4** En application de l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières 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 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'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 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 Règles particulières :

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

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc. ...) réalisés sur les façades\* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 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

**9-1** L'emprise\* au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **40 % en zone U2 et 50 % dans le secteur U2a**.

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

## ARTICLE 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 ouvrages techniques.

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

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

#### 10-2 Règles générales :

- **Zone U2** : La hauteur des constructions ne peut excéder **9,5 mètres** au faitage\* ou 7 mètres à l'acrotère\*.
- **Secteur U2a** : La hauteur des constructions ne peut excéder **14,5 mètres** au faitage\* et 12 mètres à l'acrotère\*.

**10-3 Règles particulières :**

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

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes\* mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **5,80 mètres en zone U2 et dans les secteurs U2r et U2a.**

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

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

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

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

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Les toitures devront présenter des débords suffisants.

Les toitures-terrasses pourront être végétalisées.

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

**▪ Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

### 11-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les antennes**

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

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

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

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

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

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

### 11-3 Les clôtures\* et les portails :

#### 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 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,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

Côté rue, la clôture\* doit être doublée d'une haie végétale.

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 portillons d'accès\*

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

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

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

## **ARTICLE U2-12 :**

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

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **Nombre de places à réaliser :**

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

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

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

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

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

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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.

## 12-2 Normes techniques

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

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

## 12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## ARTICLE U2-13 :

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

#### 13-1 Analyse paysagère du site

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

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

#### 13-2 Dispositions générales :

##### 13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre en **zone U2 et 40 % dans le secteur U2a**. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- 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.

### **13-2-2 Aires de stationnement :**

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

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

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

## **ARTICLE U2-14 :**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR 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 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 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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 est constituée des quartiers ruraux de la commune, dans lesquels domine un habitat individuel.

La zone comporte un secteur U3a (localisé au quartier Saint-Maurice/ la Citerne dans lequel la densité sera un peu plus importante forte compte tenu d'une topographie favorable.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

### ARTICLE U3-1 :

#### Les occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article U3-2) 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 constructions sur les terrains dont la pente naturelle est supérieure à **25%**
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de terrains de camping et caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

### ARTICLE U3-2 :

#### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,

- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

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

**2-5 :** Les constructions à destination commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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

**2-7 :** A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux.

### **ARTICLE U3-3 :**

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

##### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

### **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 doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

## **ARTICLE U3-4 :**

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

### **4-1 Eau potable :**

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

### **4-2 Assainissement :**

#### **4.2.1 Eaux usées\***

##### Obligation de raccordement

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

##### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

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

#### 4.2.2. Eaux 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 issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### 4-4 Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial ou des logements collectifs, il est créé au sein de chaque local commercial ou ensemble collectif un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

### ARTICLE U3-5 :

#### Les superficies minimales des terrains constructibles

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

**ARTICLE U3-6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règles générales :**

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

- **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **8 mètres** de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- **10 mètres** des berges des rivières et ravines.

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

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

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

**6-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**6-2-3** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises, 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 U3-7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règles générales :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance égale à **3 mètres** au minimum.

Cette distance est portée à **6 mètres** en vis-à-vis des ouvertures.

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 Dispositions particulières :

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

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade\* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres et à condition que cela n'aggrave pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

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

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

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

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

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

Lorsqu'une construction annexe\* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative :

- La marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction au point le plus haut est de 5.80 mètres.
- Toutefois, pour les constructions annexes\* d'une emprise\* au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

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

**7-2-4** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières et des ravines. Les clôtures\* doivent également respecter ce retrait.

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

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

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 Règles particulières :**

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

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades\* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics\* et d'intérêt collectif.

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

**9-1** L'emprise au sol\* maximale des constructions de toute nature est fixée à **20 % en zone U3 et 40 % dans le secteur U3a**

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



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

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

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

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

**10-2 Règles générales :**

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

**10-3 Règles particulières :**

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

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes\* mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **5,80 mètres**.

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

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

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

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

- **Les toitures**

Les toitures devront préférentiellement être en pente. Les toitures devront présenter des débords suffisants.

Les toitures-terrasses pourront être végétalisées.

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires). Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

- **Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

#### **11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'eaux pluviales\***

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les antennes**

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

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

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

- **Les installations d'énergies alternatives**

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

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

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

### 11-3 Les clôtures\* et les portails :

#### 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 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,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

Côté rue, la clôture\* doit être doublée d'une haie végétale.

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 portillons d'accès \*

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

Les ouvertures des portails sur le domaine public sont interdites.

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

## **ARTICLE U3-12 :**

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

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **Nombre de places à réaliser :**

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

normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

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.

## 12-2 Normes techniques :

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

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

## 12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

**ARTICLE U3-13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

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

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

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

- **En zone U3, 70 %** 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. **Ce pourcentage est élevé à 50 % dans le secteur U3a.**
- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- 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.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

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

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

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

**ARTICLE U3-14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

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

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

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

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

**15-2 Gestion des eaux pluviales :**

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

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** correspond à la zone d'équipement collectif (stade).

### **ARTICLE UP-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 UP-2) est admise.

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

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UP-2,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier,
- 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 constructions de toutes natures à moins de 10 mètres des berges des rivières,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

### **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 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 U3-3 :**

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

##### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> 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.

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 à mobilité réduite

### **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 Eau potable :**

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

### **4-2 Assainissement :**

#### **4.2.1 Eaux usées\***

##### Obligation de raccordement

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



### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés 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. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### **4.2.2. Eaux pluviales\***

##### Conditions de raccordement

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

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

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

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits qui font l'objet d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

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

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

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

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

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

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

#### **4-4. 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. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

**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 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 Règles particulières :**

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

**ARTICLE UP-7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 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 Règles particulières :****7-2-1 Exemption pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade\* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

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

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

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières et des ravines. Les clôtures\* doivent également respecter ce retrait.

#### **ARTICLE UP-8 :**

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UP-9 :**

##### **L'emprise au sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **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 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12,5 mètres** au point le plus haut.

###### **10-3 Règles particulières :**

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

#### **ARTICLE UP-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.

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.

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

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15 degrés. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

**▪ Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

**11-2 Les éléments techniques :****▪ Les descentes d'eaux pluviales**

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

**▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le 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, 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.

## **ARTICLE UP-12 :**

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

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **Nombre de places à réaliser :**

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

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

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

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

#### **12-2 Normes techniques :**

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

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

#### **12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

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

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

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

**13-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**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 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 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.

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

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond au secteur de projet de la Vigie / Morne Moulinguet. Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, ayant pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.

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

Cette zone comprend un « Espace Paysager à Préserver » (EPP).

Le plan local d'urbanisme ne définit que très peu de règles, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme qui définira les règles applicables.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 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 2AU-1 :**

#### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **ARTICLE 2AU-2 :**

#### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes 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 voiries ;
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la fréquentation du public tel que des aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.
- La réhabilitation et l'extension limitée sans changement de destination ni surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone,
  - que l'extension autorisée soit limitée à dans la limite de 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par construction.
  - de respecter le règlement du PPRN.

**Au sein de l' « Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-19 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 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 2AU-3 :**

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

#### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 2AU-4 :**

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

Non réglementé.

**Article 2AU-5 :**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

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

**ARTICLE 2AU-6 :**

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies ou emprises publiques à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement\*.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres routes publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 10 mètres des berges des rivières et ravines.

**ARTICLE 2AU-7 :**

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance égale à **4 mètres** au minimum.

**ARTICLE 2AU-8 :**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-10 :**  
**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-13 :**  
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Au sein de l' « Espace Paysager à préserver » défini selon l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que la suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace Paysager Protégé doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**ARTICLE 2AU-14 :**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

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

**ARTICLE 2AU-15 :**  
**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

**15-2 Gestion des eaux pluviales :**

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

**ARTICLE 2AU-16 :**

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

---

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

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

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

Cette zone comprend un « Espace Paysager à Préserver » (EPP).

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

### **ARTICLE A1-1 :**

#### **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 A1-2) est admise.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article A1-2,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article A1-2,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- 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 constructions de toutes natures à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

### **ARTICLE A1-2 :**

#### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics\*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe de l'exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. Néanmoins, la surface à construire doit être en

rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs de l'élevage et le matériel utilisé pour l'exploitation ;

- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale ;
- Les constructions à destination d'habitation, d'une surface de plancher\* maximale de 150 m<sup>2</sup>, destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments,
- Les extensions limitées des constructions existantes (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) de l'ordre de 20 % de la surface de plancher\* existante et dans la limite totale de la surface de plancher\* maximale de 150 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire,
- Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ils doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.
- L'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et ayant une existence légale et la reconstruction, sans création de surface de plancher\* supplémentaire.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;
- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

**Au sein de l' « Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-19 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 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 A1-3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> 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 **5 mètres au maximum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

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

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

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

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

### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

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

#### **4.2.2. Eaux 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\* comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales\* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### 4-4. 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. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

#### Article A1-5 :

##### Les superficies minimales des terrains constructibles

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

#### ARTICLE A1-6 :

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

##### 6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **20 mètres** de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale.

Aussi, les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres des rivières et ravines.

##### 6-2 Règles particulières :

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

#### ARTICLE A1-7 :

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

##### 7-1 Règle générale :

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

##### 7-2 Règles particulières :

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

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

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

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

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières et des ravines. Les clôtures\* doivent également respecter ce retrait.

## ARTICLE A1- 8 :

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

#### 8-1 Règles générales :

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

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

#### 8-2 Règles particulières :

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

## ARTICLE A1-9 :

### L'emprise\* au sol des constructions

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

**9-2** L'emprise\* au sol maximale des constructions est limitée à **150 m<sup>2</sup>** pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2.

## ARTICLE A1-10 :

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition :

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

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

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

**10-2 Règles générales :**

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à destination d'activités économiques.

**10-3 Règles particulières :**

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

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

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

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

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

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent présenter une pente minimale de 15 degrés.

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

**▪ Les façades\***

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

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

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

**11-2 Les éléments techniques :****▪ Les descentes d'eaux pluviales**

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

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

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

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

#### ▪ Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade\*. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### ▪ Les installations d'énergies alternatives

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

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

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

### 11-3 Les clôtures\* :

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

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

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

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

## ARTICLE A1-12 :

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

#### 12-1 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.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Non réglementé

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

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

## 12-2 Normes techniques

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

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

## 12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### **ARTICLE A1-13 :**

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

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

**Au sein de l' « Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme,** il est rappelé que la suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace Paysager Protégé doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

### **ARTICLE A1-14 :**

#### **Le coefficient d'occupation du sol**

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

**ARTICLE A1-15 :**

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

**15-1 Performances énergétiques des constructions :**

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

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

**15-2 Gestion des eaux pluviales\* :**

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

**ARTICLE A1-16 :**

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

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2

La zone **A2** correspond aux parties de territoire situées en zone agricole où il convient d'encadrer strictement les possibilités d'urbanisation.

La zone A2 constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans le respect de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme sur les risques naturels concernant le territoire du Morne-Vert.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 novembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

### **ARTICLE A2-1 :**

#### **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 A2-2) est admise.

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

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

### **ARTICLE A2-2 :**

#### **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 respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent :

- 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 aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole,
- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale ;

- Les extensions limitées des constructions existantes (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) de l'ordre de 30 % de la surface de plancher\* existante et dans la limite totale de la surface de plancher\* maximale autorisée (150 m<sup>2</sup>),
- Les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher\* maximale de 150 m<sup>2</sup>, destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal,
- Les constructions à destination d'activités agricoles qui relèvent de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont nécessaires et au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU ;
- Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique situées dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, conduit par un exploitant exerçant à titre principal, sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* au total et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m du bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme, atelier de transformation des produits issus de l'exploitation agricole, doivent être implantées au siège d'exploitation, ce dernier comprenant les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.
- Conformément à l'article L 341-7 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

### **Article A2-3 :**

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

##### **3-1 Les accès\* :**

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### 3-2 Les voies nouvelles\* :

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

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

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

## ARTICLE A2-4 :

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

#### 4-1 Eau potable :

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

#### 4-2 Assainissement :

##### 4.2.1 Eaux usées\*

##### Obligation de raccordement

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

##### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

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

##### 4.2.2. Eaux 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'eau pluviale\*, 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 comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### **4-4. 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. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

### **Article A2-5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

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

### **ARTICLE A2-6 :**

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

#### **6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **20 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation.**

Aussi, les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

## 6-2 Règles particulières :

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

## ARTICLE A2-7 :

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

#### 7-1 Règle générale :

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

#### 7-2 Règles particulières :

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

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

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

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

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

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières et des ravines. Les clôtures\* doivent également respecter ce retrait.

## ARTICLE A2-8 :

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

#### 8-1 Règles générales :

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

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

**8-2 Règles particulières :**

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

**ARTICLE A2-9 :****L'emprise au sol\* des constructions**

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

**9-2** L'emprise au sol\* maximale des constructions est limitée à **150 m<sup>2</sup>** pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique.

**ARTICLE A2-10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

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

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

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

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **6,5 mètres** au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à destination d'activités économiques.

**10-3 Règles particulières :**

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

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

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

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

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

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent présenter une pente minimale de 15 %.

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

**▪ Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

**11-2 Les éléments techniques :****▪ Les descentes d'eaux pluviales**

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

**▪ Les édicules et gaines techniques**

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

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

**▪ Les antennes**

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

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

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

**▪ Les installations d'énergies alternatives**

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

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade\*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade\* ou des éléments qui la composent.

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

### **11-3 Les clôtures\* :**

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

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

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

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

## **ARTICLE A2-12 :**

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

#### **12-1 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.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

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

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



## 12-2 Normes techniques

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

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

## 12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher\* et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### ARTICLE A2-13 :

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

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

### ARTICLE A2 -14 :

#### Le coefficient d'occupation du sol

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

### ARTICLE A2-15 :

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

##### 15-1 Performances énergétiques des constructions :

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

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

##### 15-2 Gestion des eaux pluviales :

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

**ARTICLE A2-16 :**

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

---

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone **N1** est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation.

Elle comprend les grands espaces boisés et les espaces boisés en espace agricole (notamment les abords des rivières et des ravines).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme sur les risques naturels concernant le territoire du Morne-Vert.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 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**

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 N1-2) est admise.

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 pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;

- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics\* et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial ;
- L'amélioration sans extension des constructions existantes (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) avant la date d'approbation du PLU, 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**

Les accès\* devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de défense contre l'incendie et la protection civile.

### **ARTICLE N1-4 :**

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

##### **4-1 Eau potable :**

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

##### **4-2 Assainissement :**

###### **4.2.1 Eaux usées\***

###### Obligation de raccordement

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

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

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

#### 4.2.2. Eaux 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 comme les eaux de toiture. Le service assainissement de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales\* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### 4-4 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. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

### 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 à l'alignement\* ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement\* et de 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 sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement\*.

**ARTICLE N1-8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE N1-9 :****L'emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE N1-10 :****La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE N1-11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**ARTICLE N1-12 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE N1-13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés à l'article 2 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés\* repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 et suivants 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** correspond aux parties de territoire situées en zone naturelle où il convient d'encadrer strictement les possibilités d'urbanisation.

La zone N2 constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans le respect de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 05 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**

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 N2-2) est admise.

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

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article N2-2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N2-2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- 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 constructions de toutes natures à moins de 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

### **ARTICLE N2-2 :**

#### **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 pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique d'une surface de plancher\* maximale de 150 m<sup>2</sup>;
- L'amélioration, la démolition/reconstruction, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (ayant une existence légale, à l'exception des ruines) dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher\* existante avant l'approbation du PLU et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

### Article N2-3 :

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

##### 3-1 Les accès\* :

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

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

Il peut également être refusé si les accès\* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher\* projetés ou si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### 3-2 Les voies nouvelles\* :

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

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

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

#### **ARTICLE N2-4 :**

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

##### **4-1 Eau potable :**

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

##### **4-2 Assainissement :**

###### **4.2.1 Eaux usées\***

###### Obligation de raccordement

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

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

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

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

###### **4.2.2. Eaux 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 comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

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

#### **4-4. 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. Cet espace de stockage des ordures ménagères doit impérativement être adapté à la taille de l'opération.

### **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 **6 mètres** par rapport à l'alignement\* et 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

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

### **ARTICLE N2-7 :**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **4 mètres**.

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

### **7-2 Implantation par rapport aux cours d'eau**

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

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges des rivières et des ravines. Les clôtures\* doivent également respecter ce retrait.

## **ARTICLE N2-8 :**

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

### **8-1 Règles générales :**

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

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

### **8-2 Règles particulières :**

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

## **ARTICLE N2-9 :**

**L'emprise\* au sol des constructions**

L'emprise au sol\* maximale des constructions est limitée à **150 m<sup>2</sup>** pour les constructions à destination d'habitation et / ou d'hébergement touristique.

## **ARTICLE N2-10 :**

**La hauteur maximale des constructions**

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

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

## **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.

### **Dispositions générales à prendre en compte :**

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent présenter une pente minimale de 15 %.

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

##### **▪ Les façades\***

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* des constructions. L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdite.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

#### **11-2 Les éléments techniques :**

##### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

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

##### **▪ Les rampes de parking**

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

##### **▪ Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les antennes**

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade\*. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les installations d'énergies alternatives**

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

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

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

### 11-3 Les clôtures\* :

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

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

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

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

## ARTICLE N2-12 :

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

#### 12-1 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.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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.

### **12-3 Normes de stationnement pour les deux-roues**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

#### **ARTICLE N2-13 :**

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

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

**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.

#### **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 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 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.

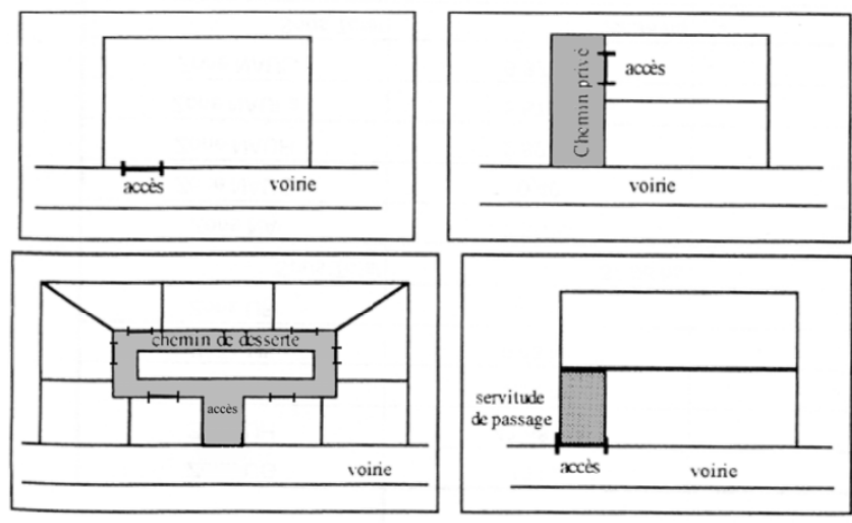
## GLOSSAIRE et DEFINITIONS

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 ou construction annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

### Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux-vannes (rejets des toilettes).

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).

### 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.

### 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.

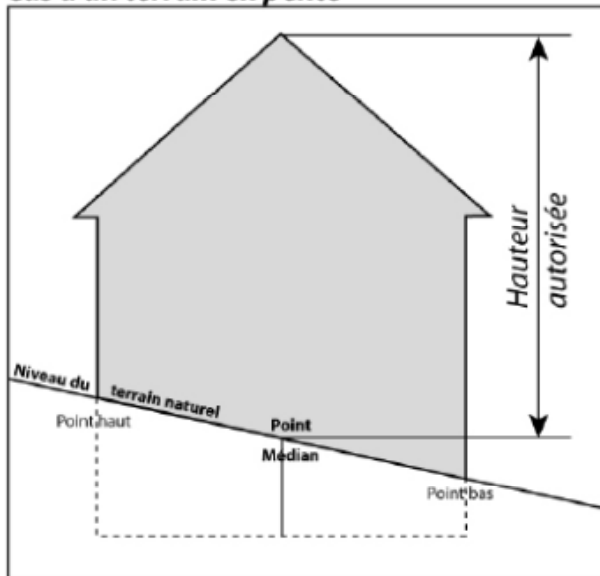
### Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

### Hauteur 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.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

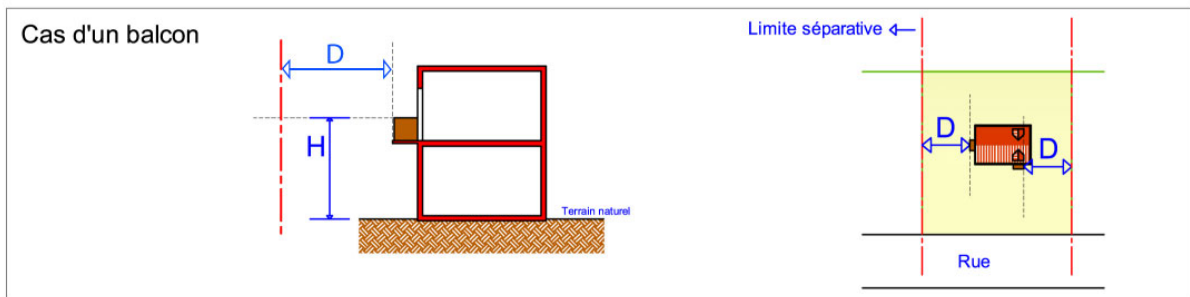
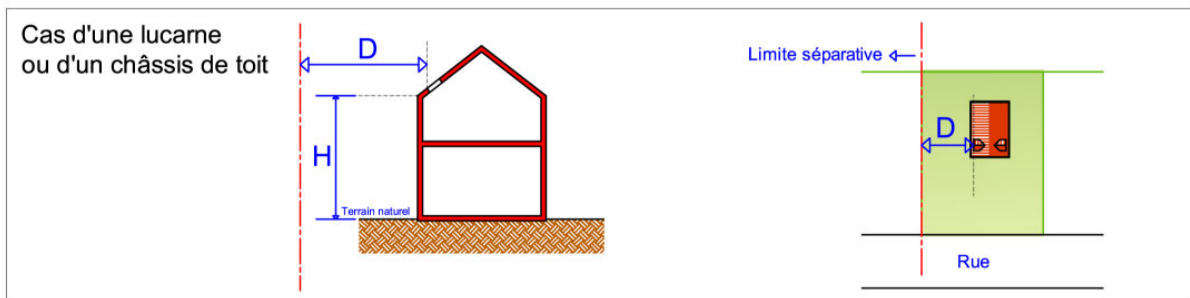
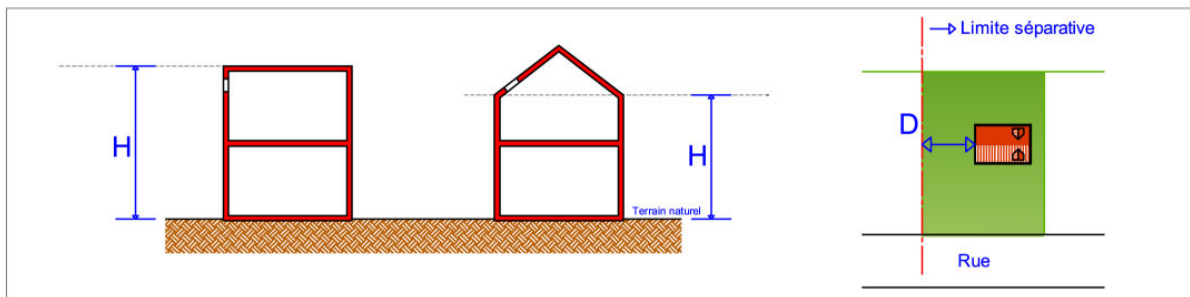
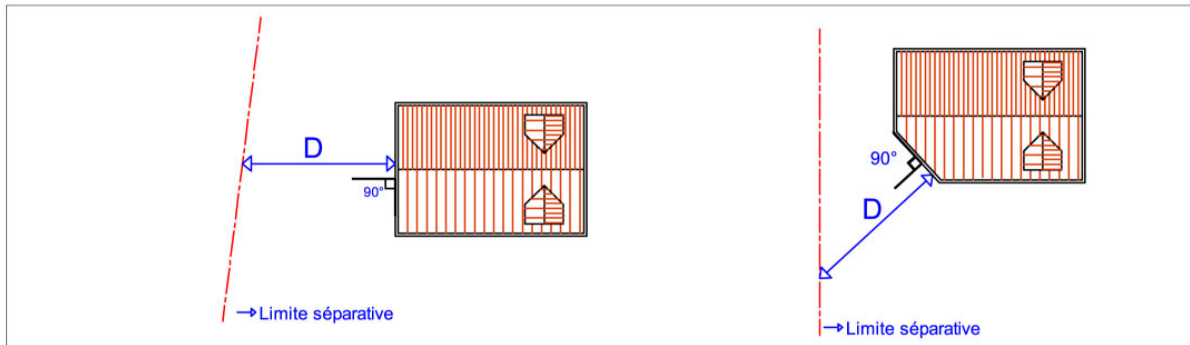
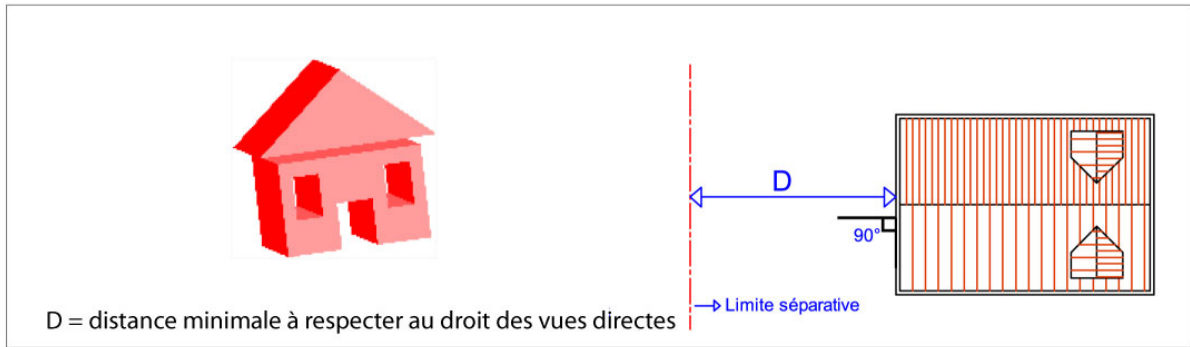
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- 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.



Porche d'accès :

Construction en saillie qui abrite la porte d'entrée d'un édifice.

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 naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.