



P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Les

Anses d'Arlet

Règlement
zone 1AU

1ère modification du PLU



Approuvée le 8 juin 20202

ADUAM

AGENCE DE DEVELOPPEMENT DURABLE,
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT
DE MARTINIQUE



ZONE 1AU

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des constructions à destination d'équipements et d'ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,
- Et celles visées par l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, et sous condition du respect du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à destination de restaurants, bars, buvettes,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées,
- La restauration et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la surface de plancher autorisée,
- Les constructions à destination artisanale qui n'entraînent pas dans la catégorie des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines à destination d'habitation,
- Les salles de spectacles, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines,
- Les constructions à destination hôtelières ou par-hôtelières de moins de 300 m², les restaurants, les structures d'accueil (types meublés de tourisme ou bungalows de vacances),
- Les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,

Dans le secteur 1AUbr :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone N).

Dans les secteurs 1AUta et 1AUtb :

- Les constructions à destination hôtelière ou par-hôtelière, les restaurants, les structures d'accueil de type meublé de tourisme et bungalows de vacances,
- Les commerces de détail à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers et ne représentent pas plus de 10 % de surface de plancher autorisée,
- Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'hébergement des personnels,
- Les installations de travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées.

Dans le secteur 1AUa uniquement :

- Les constructions et installations hôtelières ou para-hôtelières,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

- Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelière, les restaurants, les structures d'accueil (types meublés de tourisme ou bungalows de vacances),
- Les commerces et services,
- Les équipements publics et ouvrages publics.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant

des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

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

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Sur le secteur 1AUd, en plus des règles ci-dessus :

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 sont dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Le service assainissement de l'Espace Sud 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.

4.4 – Réseaux divers

Non règlementé.

Dans le secteur 1AUd uniquement :

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés :

Dans le secteur 1AUd uniquement :

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un reculement minimum de :

- 12 m de l'axe des routes départementales,
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées,
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et de la limite inférieure du Domaine Public Maritime,
- 5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques,

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 3.50 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher sur le secteur 1AUd.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3.5 m en zone 1Aua et 1AUd, 4 m en zone 1Aub et 1Auc.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

10-1. La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 7.50 m en tout point pour les constructions individuelles,
- 10.50 m en tout point pour les immeubles collectifs. Cette hauteur est portée à 14.50 m en tout point dans le secteur 1AUa.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9.50 m au faitage.

10-2. La hauteur maximale des constructions annexes ne peut en aucun cas excéder 3.50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Règle générale :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

11-1. Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

11-2. Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11-3. Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, de préférence marron, tuile ou rouille.

Dans le secteur 1AUd, les toitures de couleurs gris perle sont autorisées.

11-4. Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

11-5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

11-6. Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m de haut.

11-7. Les installations d'énergie alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

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

Dans le secteur 1AUd uniquement :

11-8. Les installations de récupération d'eau de pluie

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction, en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées en annexe, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 13 suivant.

Sur le secteur 1AUd, en plus des règles ci-dessus :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols en privilégiant les dalles engazonnées.
- Stationnement des cycles non motorisés : il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1.5 m² pour 1000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

13-1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être demandé un plan de masse dans lequel figure les plantations maintenues, supprimées ou créées.

13-2. Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m² de terrain.

Dans le secteur 1AUd, Le recul laissé le long de la RD37 devra être paysagé et arboré.

13-3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

13-4. Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m² par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m² chacun.

13.5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

Sur le secteur 1AUd, en plus des règles ci-dessus :

13-6 Les haies vives, composées d'essences locales sont obligatoires.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.