



P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Le Saint - Esprit

4 . Règlement écrit

1ère modification du PLU



Approuvée le

ADUAM

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 est consacrée aux parties du territoire communal à préserver de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N1 comprend également un secteur N1a identifié au niveau de la place des fêtes qui permet la réalisation d'aménagements en lien avec le caractère du lieu (restauration...).

Cette zone comprend également :

- des éléments identifiés au document graphique en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisés en **zone N1 et son secteur N1a** et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- 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 à l'information du public, les bâtiments légers d'une superficie maximale de 20 m² pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune.
- Les 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.

En sus, sont autorisés dans le secteur N1a :

- La restauration : constructions à usage de buvette, restauration de plein air avec une emprise au sol maximale de 20 m² par implantation et dans la limite de 6 implantations.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Les équipements de plein air à usage collectif à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'un espace public, ainsi que les éléments d'accompagnement (vestiaires sanitaires),

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits **dans toute la zone N1 et son secteur N1a** :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - La construction de nouveaux logements.
 - Les hébergements.
- L'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - Les salles d'art et de spectacle.
 - Les équipements sportifs.

- Les autres équipements recevant du public.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions dans la zone N1 et son secteur N1a et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - Les extensions des constructions (légalement autorisées ou existantes avant les autorisations d'urbanisme), dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension comprise).
 - La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la démolition-reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire au-delà de 150m².
 - Les constructions annexes, non destinées à du logement, d'une surface de plancher maximale de 25 m², limitées à une seule par unité foncière. Aucune extension des constructions annexes ne sera permise.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2. La hauteur des constructions

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions dans la zone N1 est de :

- 8.50 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation,
- 3.50 mètres au faîtage pour les annexes
- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Dans le secteur N1a, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres au faîtage.

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

Dispositions particulières :

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

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

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux ou traces.

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

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

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

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

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- La localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- La conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le site et le paysage.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

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

2. Toitures et couvertures

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

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. 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.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

Les clôtures doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation de la faune sauvage)

5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées », qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 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 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Ces espaces sont repérés au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement.

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

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

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente 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.

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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 la voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol.

Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux de toiture des bâtiments agricoles seront infiltrées directement dans les terrains, par tout dispositif approprié.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

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