



P  
lan

L  
ocal

U  
rbanisme

Le

François



2ème  
modification  
simplifiée

3. Règlement

Approuvée le .....

**ADUAM**

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



VILLE DU  
**FRANÇOIS**  
*terre d'avenir*



# LA ZONE N1

---

La zone N1 est une zone naturelle et forestière de la commune. Les zones naturelles et forestières correspondent à des espaces généralement non équipés à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur caractère d'espaces naturels et des risques.

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les types d'occupations et d'utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnés à l'article 2.

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

Sous réserve des prescriptions du PPR :

### Sont admises sous conditions

Les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, et en particulier :

- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les postes d'observation de la faune
- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation automobile lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à la lutte contre les inondations.
- La réhabilitation sans création de SHON des installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

### 6-1. Les voies

Les constructions peuvent être implantées en retrait des voies de circulation avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

## **6 - 2. Les emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins des berges des canaux et des cours d'eau.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives des terrains.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

### **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 de la voie publique, selon des normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.  
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non réglementé.

# LA ZONE N3

---

Il s'agit d'enclave bâtie située en zone naturelle. La zone N3 correspond à un secteur de tailles et de capacité d'accueil limité.

La zone N3 comprend un secteur N3e localisé à la Pointe Courchet dans lequel un projet de centrale photovoltaïque au sol sera développé.

Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone, y compris dans le secteur N3e :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 2

- ◆ Les constructions destinées à l'hébergement touristique,
- ◆ les constructions destinées à des bureaux,
- ◆ les constructions destinées à des commerces,
- ◆ les constructions destinées aux activités industrielles l'industrie,
- ◆ les lotissements,
- ◆ les constructions destinées à des entrepôts,
- ◆ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976,
- ◆ les terrains destinés au camping et à l'accueil saisonnier et permanent des caravanes,
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

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

Sont autorisés sous conditions dans la zone N3 (hors secteur N3e) :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation à raison d'une construction par parcelle cadastrale existante à la date d'approbation du présent règlement,
- ◆ L'amélioration, la reconstruction et l'extension de 30% des constructions existantes,
- ◆ Les constructions à usage artisanal à condition que les nuisances et/ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation.
- ◆ Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration préalable visées à l'article 3 de la loi No 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées.

Sont autorisés sous conditions dans le seul secteur N3e :

- ◆ Les installations et occupations du sol liées à la production d'énergie renouvelable d'origine solaire.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.

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

### 3-1. Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la

destination de la construction ou des constructions envisagées. Il est notamment admis que des constructions puissent être desservies par un passage piéton public ou aménagé sur le fond voisin. Dans ce cas la largeur minimale requise est de 2 mètres.

### **3 - 2. Accès**

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de protection civile.

La sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position et du nombre des accès sur les voies publiques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, etc, 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, accessibles aux personnes à mobilité réduite et indépendants des accès automobiles.

### **3-3. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que le raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

## **ARTICLE 4 - ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4-1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

### **4-2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4-3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, l'aménagement sur le terrain doit garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

### **6-1. Les voies**

Les constructions doivent respecter par rapport aux voies une distance minimale de recul de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RN6
- 12 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 m par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation générale
- 5 m par rapport à l'axe des voies piétonnes

### **6 - 2. Les emprises publiques**

Les constructions doivent respecter par rapport aux emprises publiques autres que les voies une distance de recul minimale de 2 m

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul de 3m par rapport aux limites séparatives des terrains.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée et/ou du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faîtage de la construction nouvelle.

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

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **6,50** mètres au faîtage.  
La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du*

*Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

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

### **11 -1. La toiture**

Les toitures sont obligatoirement en pente. Elles doivent présenter une inclinaison de 30 %.  
Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

### **11 - 2. Les façades**

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques...) est interdit.

### **11 - 3 - Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.  
Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut.

## **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 de la voie publique.  
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres

13 - 2. Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13 - 3. 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 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

- les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur,

- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l'« Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès...).

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

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

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

~~Il n'est pas fixé de COS, mais une SHON de 120 m<sup>2</sup> et une SHOB de 150 m<sup>2</sup> sont autorisées.~~

Non réglementé.