



Département de la Martinique

Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

Commune du Prêcheur

1ère déclaration de projet
emportant
mise en compatibilité du POS
(au titre de l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme)

3- PIÈCES MODIFIÉES



POS approuvé par délibération de Conseil Municipal du 22 mars 2002

Enquête publique du au

1ère Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS
approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Sommaire

1. REGLEMENT DE LA ZONE ND.....	2
2. PLAN DE ZONAGE MODIFIE	9

NB : en orange : le règlement modifié par la mise en compatibilité

1. REGLEMENT DE LA ZONE ND DU POS DU PRÊCHEUR

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

Les zones ND sont des zones naturelles, non équipées qu'il est important de protéger pour préserver l'équilibre écologique. Font partie de cette zone, le périmètre du site classé de l'Anse Céron, les secteurs de la forêt littorale, les fortes pentes, thalwegs et lits des rivières etc...

La zone ND comprend :

- Le secteur NDa : anciennes habitations Céron, Anse Couleuvre, dans lesquelles peut être autorisée la réutilisation de murs existants pour la réalisation d'unités d'hébergement touristique intégrés dans l'environnement.

Il comprend :

- o NDa1 : Habitation Anse Couleuvre
- o NDa2 : Habitation Céron
- Le secteur NDb : plage du bourg sur lequel peuvent être implantés des équipements légers pour la pêche, la plaisance, les sports de plage.
- Le secteur NDc : partie littorale de l'Anse Belleville, dans lequel est autorisé le maintien des activités commerciales et artisanales sans création de SHON supplémentaire.
- Le secteur NDt : secteur de Grande Savane, accueillant le projet du DOMAINE Martiniquais de l'Expérimentation (DOME).

Concernant les habitations Céron et de l'Anse Couleuvre, la réutilisation de murs des anciennes habitations peut être autorisée pour la création d'unités d'hébergement touristique intégrées dans l'environnement.

Le territoire du Prêcheur est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral en janvier 2014, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

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.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément à cet article du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

1.1 – Occupations et utilisations du sol admises sans conditions dans toute la zone

- Les aménagements légers tels que décrits à l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations générales telles que réservoir d'eau, station d'épuration, pylônes électriques etc...

1.2 – Occupations et utilisations du sol admises sans conditions

Dans les secteurs NDa :

- Les unités d'hébergements et autres services liés au tourisme à condition qu'elles s'implantent en réutilisant les murs des anciennes constructions et que la SHON créée dans chacun des secteurs soit limitée à 250 m².

Dans le secteur NDb :

- Les abris légers, kiosques, abris de pêche, destinés à favoriser les sports de plage et les activités liées à la mer.

Dans le secteur NDc :

- L'entretien, la réparation, la mise aux normes d'hygiène des constructions accueillant les activités commerciales et artisanales existantes, sous réserve que la réalisation préalable des travaux de stabilité de la falaise qui surplombe ces constructions, garantisse la sécurité des biens et des personnes.

Dans le secteur NDt :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹ prévues dans le cadre du Domaine Martiniquais de l'Expérimentation,
- Les constructions destinées aux bureaux et au commerce intégrées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'hébergement touristique dans la limite de 80 m² de surface de plancher totale dans la totalité du secteur,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

¹ **Constructions et installations nécessaires aux services publics** : le terme recouvre des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service 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 : culture, santé, loisirs, tourisme, action sociale...

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE ND.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 1 et notamment :

- Les lotissements de toute nature
- Toutes les installations classées soumises à autorisation visées à l'article 3 de la loi 76 663 du 13 juillet 1976.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès soit assurée de façon satisfaisante.

Toute voie publique ou privée commune ouverte à la circulation doit avoir une emprise minimale de 6 m.

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

ARTICLE ND.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités touristiques doit être alimentée en eau potable ~~et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.~~ Il en va de même pour les occupations du sol mentionnées à l'article 1.

4.2 – Assainissement

~~Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.~~

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

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.

4.3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou traitées selon les cas.
- Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans le terrain par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées et traitées selon les cas.
- 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.

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.

ARTICLE ND.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 m. de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale, de 10 m. des bords de rivières.

ARTICLE ND.7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 m. au moins des limites séparatives.

Dans le secteur NDt, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives,

ARTICLE ND.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Dans le secteur NDt, Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ND.9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de tout point d'une construction à usage d'habitation à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6 m 50.

Dans le secteur NDt, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ND.11 – ASPECT EXTERIEURS

La réglementation définie ici vise à assurer la meilleure intégration des constructions au site.

Dans la zone NSD et les secteurs NDa, NDb et NDc :

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 couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron-tuile, vert ou gris-sable.

11.4 – les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect semblable à celui des façades principales. Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Dans le secteur NDt :

- Les constructions et installations à édifier ne doivent pas, par leur architecture ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures terrasses sont autorisées,
- La couleur des façades sera choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron, s'insérant au mieux dans le paysage
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :
 - o en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
 - o 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.
- 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 ND.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicule correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sont les conditions indiquées en annexes.

Dans le secteur NDt, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- 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 préférences aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

ARTICLE ND.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

13.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Obligation de planter

- 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 des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 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 toitures peuvent être végétalisées,
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées,
- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé COS pour la zone ND. Toutefois, dans chacun des secteurs NDa1 et 2, une SHON de 250 m² est autorisée dans le respect des articles 1 à 13 ci-dessus.

ARTICLE ND.15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

2. PLAN DE ZONAGE MODIFIE



