



Commune de
SAINT-GEORGES de l'OYAPOCK

PLAN LOCAL D'URBANISME

IV. REGLEMENT

PRESCRIT LE : 17 septembre 2005

ARRETE LE : 27 janvier 2012

ENQUETE PUBLIQUE DU : 17 octobre au 23 novembre 2012

APPROUVE LE : 24 mai 2013

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 21 mars 2014

DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE : 20 août 2018

SOMMAIRE

Chapitre I - Dispositions générales.....	p 3
Chapitre II - Zones urbaines	p 5
Règles applicables à la zone UA	p 6
Règles applicables à la zone UB	p 12
Règles applicables à la zone UC.....	p 19
Règles applicables à la zone UD.....	p 26
Règles applicables à la zone UL.....	p 31
Règles applicables à la zone UM	p 37
Règles applicables à la zone UP	p 41
Règles applicables à la zone UX	p 46
Chapitre III - Zones futures d'urbanisation	p 53
Règles applicables à la zone 1AU	p 54
Règles applicables à la zone 2AU	p 62
Chapitre IV - Zones agricoles	p 65
Règles applicables à la zone A	p 66
Chapitre V - Zones naturelles	p 71
Règles applicables à la zone N	p 72
Annexes	p 80
Définitions	p 80
Glossaire	p 82

<p>CHAPITRE I</p> <p>-</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p>
--

Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Georges de l'Oyapock.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

S'ajoutent aux règles propres du PLU nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent PLU ;
- les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité ;
- les prescriptions mentionnées dans les articles L.145.1 et suivants et R.145.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones U (urbaines), zones AU (à urbaniser), zones A (agricoles) et zones N (naturelles et forestières) délimitées sur les documents graphiques du règlement.

Les zones U (urbaines)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UC ;
- la zone UD ;
- la zone UL ;
- la zone UM ;
- la zone UP ;
- la zone UX.

Les zones AU (à urbaniser)

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement sont :

- la zone 1AUa ;
- la zone 1AUb ;
- la zone 1AUe ;
- la zone 2AU.

Les zones A (agricoles)

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- la zone A.

Les zones N (naturelles et forestières)

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- la zone N ;

DISPOSITIONS GENERALES

- la zone Nf ;
- la zone Nh ;
- la zone NI ;
- la zone Nm.

Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement du PLU délimitent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre des articles L 123-2-c et R 123-11-d du Code de l'urbanisme.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme

L'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, identifiés sur les documents graphiques du règlement du PLU de Saint-Georges de l'Oyapock par une trame à points bleus, les constructions nouvelles sont interdites.

Sont autorisés les installations, ouvrages et travaux de protection contre les inondations.

Pour les constructions existantes, les travaux autorisés doivent contribuer à la réduction de la vulnérabilité de la construction aux risques d'inondation.

Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme

L'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Les secteurs situés au voisinage d'équipements générant des nuisances (lagune) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement du PLU de Saint-Georges de l'Oyapock par une trame à rayures violettes.

Au sein de ces secteurs de protection contre les nuisances, les constructions nouvelles sont interdites.

Sont autorisés les installations, ouvrages et travaux strictement liés et nécessaires au traitement des eaux usées à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

Pour les constructions existantes, les travaux autorisés doivent respecter la réglementation en vigueur et liée aux équipements générant des nuisances (décharge).

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme

L'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. »

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés sur les documents graphiques du règlement du PLU de Saint-Georges de l'Oyapock par une trame de couleur noire, l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines sont autorisées, ainsi que les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, à l'habitat ainsi que la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires et liées à la vocation minière de la zone.

Adaptations mineures

Tel que défini par l'article L.123-1 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 ».

CHAPITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg de Saint-Georges, dont il convient de protéger la trame bâtie et les caractéristiques architecturales traditionnelles. Il s'agit d'un secteur mixte dense qui concentre les principales fonctions de centralité administratives, commerciales et artisanales, d'hôtellerie et de restauration, les équipements collectifs, le port de pêche.

Article UA 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UA 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat sont autorisés à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Article UA 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Les voies devront avoir :

- une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique ;
- une largeur d'emprise de 8 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article UA 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement

4-2-1 : Eaux usées

- Toutes les constructions ou installations nouvelles requérant un système d'assainissement devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UA 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UA 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 7 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 6$ mètres

Cette distance minimale peut être réduite à 4 mètres pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces principales et pour les constructions annexes (garages, abris,...) :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Article UA 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

11-1 : Les clôtures

L'utilisation de tôles est interdite.

11-1-1 : Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

11-1-2 : En façade sur rue

Pour toute construction en retrait du domaine public, les clôtures devront être édifiées à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

11-2 : Les saillies**11-2-1 : Les auvents**

Les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures.

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), ils sont limités à 2 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-2-2 : Autres saillies

Les saillies (brise-soleil, balcon, loggia, corniche) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 1,50 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-3 : Les couleurs

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites.

11-4 : Les pilotis

Les pilotis sont autorisés.

11-5 : Les murs pignons

Les murs pignons devront présenter un aspect fini.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 12 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100=4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UA 13 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UA 14 :**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers aux abords du centre-bourg traditionnel (Emilio Pascal et Espérance) ainsi que le quartier Gabin.

Il s'agit de secteurs de densité moyenne (tissu moins dense que le centre ancien), caractérisés par une mixité des fonctions mais à dominante résidentielle.

Article UB 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UB 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat sont autorisés à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Article UB 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs à la RN2 depuis les parcelles de la zone sont interdits.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Les voies devront avoir :

- une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique ;
- une largeur d'emprise de 8 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article UB 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-4 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles requérant un système d'assainissement devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

4-5 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UB 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

Article UB 6 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- en retrait des autres voies, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article UB 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (calculée par rapport à la projection au sol du débord de toiture lorsqu'il y en a) au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 6$ mètres

Cette distance minimale peut être réduite à 4 mètres pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces principales et pour les constructions annexes (garages, abris,...) :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 11 :**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

11-1 : Les clôtures

L'utilisation de tôles est interdite.

11-1-1 : Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

11-1-2 : En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

11-2 : Les saillies**11-2-1 : Les auvents**

Les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures.

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), ils sont limités à 2 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-2-2 : Autres saillies

Les saillies (brise-soleil, balcon, loggia, corniche) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 1,50 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-3 : Les couleurs

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites.

11-4 : Les pilotis

Les pilotis sont autorisés.

11-5 : Les murs pignons

Les murs pignons devront présenter un aspect fini.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 12 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100=4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UB 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UB 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominante résidentielle de densité assez faible, qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif (conformément au schéma directeur d'assainissement en vigueur). Il s'agit des quartiers Maripa et Adimo.

Article UC 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UC 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat sont autorisés à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Article UC 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs à la RN2 depuis les parcelles de la zone sont interdits.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Les voies devront avoir :

- une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique ;
- une largeur d'emprise de 8 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article UC 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UC 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 6 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- en retrait des autres voies, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article UC 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (calculée par rapport à la projection au sol du débord de toiture lorsqu'il y en a) au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 6$ mètres

Cette distance minimale peut être réduite à 4 mètres pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces principales et pour les constructions annexes (garages, abris,...) :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 11 :**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

11-1 : Les clôtures

L'utilisation de tôles est interdite.

11-1-1 : Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

11-1-2 : En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

11-2 : Les saillies**11-2-1 : Les auvents**

Les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures.

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), ils sont limités à 2 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-2-2 : Autres saillies

Les saillies (brise-soleil, balcon, loggia, corniche) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 1,50 mètre à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-3 : Les couleurs

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites.

11-4 : Les pilotis

Les pilotis sont autorisés.

11-5 : Les murs pignons

Les murs pignons devront présenter un aspect fini.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 12 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100=4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UC 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UC 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

Cette zone correspond au poste frontière présent au droit du pont sur l'Oyapock ; seules les constructions liées à ce type d'équipement y sont autorisées.

Article UD 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UD 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités du poste frontière.

2-2 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone.

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- 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.

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 ci-dessus.

2-4 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-5 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UD 3 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès directs à la RN2 depuis les parcelles de la zone sont interdits en dehors des carrefours déjà aménagés.

Article UD 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 : Eau potable**

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, ou à défaut par une adduction privée sous réserve de l'obtention d'une autorisation préfectorale.

4-2 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UD 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UD 6 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- pour les autres voies : soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article UD 7 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UD 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 6$ mètres

Cette distance minimale peut être réduite à 4 mètres pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces principales et pour les constructions annexes (garages, abris,...) :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UD 9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UD 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Article UD 11 :**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Non réglementé.

Article UD 12 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places (450/100= 4,5)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UD 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UD 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

La zone UL correspond site de l'ancien dispensaire. Elle est destinée aux activités touristiques et de loisirs (hôtellerie, restauration, base nautique, etc.).

Article UL 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- Le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UL 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement et de gardiennage.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UL 3 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 : Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

L'emprise minimale des voies est fixée à 8 mètres de largeur ; l'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article UL 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 : Eau potable**

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront

à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UL 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter en retrait, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 10 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 6 mètres : $L \geq 6$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq H$
- $L \geq 6$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 11 :**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

11-1 : Les clôtures

L'utilisation de tôles est interdite.

11-1-1 : Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

11-1-2 : En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

11-2 : Les saillies

11-2-1 : Les auvents

Les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures.

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), ils sont limités à 2 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-2-2 : Autres saillies

Les saillies (brise-soleil, balcon, loggia, corniche) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 1,50 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-3 : Les couleurs

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites.

11-4 : Les pilotis

Les pilotis sont autorisés.

11-5 : Les murs pignons

Les murs pignons devront présenter un aspect fini.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100=4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UL 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UL 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UM

Cette zone correspond aux terrains militaires du camp Bernet de la Légion Etrangère ; seules les activités de l'Armée y sont autorisées.

Article UM 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article UM 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités de l'Armée.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UM 3 :

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

Non réglementé.

Article UM 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, ou à défaut par une adduction privée sous réserve de l'obtention d'une autorisation préfectorale.

4-2 : Assainissement

4-2-1 : Eaux usées

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UM 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UM 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UM 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 1 mètre : $L \geq 1$ mètre.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UM 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UM 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UM 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UM 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non réglementé.

Article UM 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article UM 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UM 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

Cette zone correspond à l'aérodrome et ses abords ; seules les activités liées à l'aérodrome y sont autorisées.

Article UP 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Article UP 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 : Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités de l'aérodrome.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UP 3 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 : Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

L'emprise minimale des voies est fixée à 12 mètres. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article UP 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 : Eau potable**

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-6 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles requérant un système d'assainissement devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service.

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

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

4-7 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article UP 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UP 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UP 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 1 mètre : $L \geq 1$ mètre.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UP 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UP 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UP 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UP 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non réglementé.

Article UP 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article UP 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UP 14 :
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

La zone UX correspond aux sites dédiés aux activités économiques et englobe également les installations de la centrale hydroélectrique de Saut-Maripa.

Cette zone se décline en quatre secteurs :

- le secteur UXa correspond à l'emprise de la ZAE et aux parcelles concernées par la construction du quai de transfert. Ce secteur est destiné à recevoir des activités artisanales, commerciales et de bureaux ainsi que les ouvrages ou équipements publics ;
- le secteur UXb correspondant à la cimenterie, et destiné à accueillir des activités industrielles ;
- le secteur UXc correspondant aux installations de la centrale hydroélectrique de Saut-Maripa et réservé aux activités liées à cette centrale ;
- le secteur UXp correspondant à la zone du port de pêche et aux activités inhérentes.

Article UX 1 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone (secteurs UXa, UXb et UXp) :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le seul secteur UXa :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'industrie.

Dans le seul secteur UXb :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination de commerce.

Dans le seul secteur UXc :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat, de commerce et de bureaux.

Article UX 2 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone (secteurs UXa, UXb et UXp) :

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone.

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

2-6 : Sont autorisés les ouvrages permettant de réceptionner les déchets issus de collectes, à la condition que ces déchets et dépôts issus de ces collectes soient entreposés dans des bennes dédiées et dont le système de fermeture prévu empêche tout risque de nuisance olfactive et visuelle.

Dans le seul secteur UXc :

Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité du barrage hydroélectrique de Saut-Maripa.

Dans le seul secteur UXp :

Les constructions, installations et bâtiments à destination d'entrepôts et de stockage à condition qu'ils soient liés à l'activité du port de pêche.

Article UX 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs à la RN2 depuis les parcelles de la zone UXa sont interdits. La création de nouveaux accès à la RN2 depuis la zone UXb est interdite.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

L'emprise minimale des voies est fixée à 10 mètres de largeur.

Article UX 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 : Eau potable**

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées****Dans les seuls secteurs UXa et UXp :**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles requérant un système d'assainissement devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les seuls secteurs UXb et UXc :

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Pour cet article 4, il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les seuls secteurs UXa et UXp :

Non règlementé

Dans le seul secteur UXb et UXc :

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- en retrait des autres voies, avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article UX 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à l'égout de la toiture, avec un minimum de 2 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 2$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 2 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 2$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Article UX 10 :**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 : Règle générale**

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

10-2 : Règles particulières

La hauteur des constructions à destination d'habitation, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 11 :**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer parfaitement dans leur environnement, grâce notamment à :

- une simplicité et une harmonie des volumes ;
- un choix des matériaux adapté et une harmonie des couleurs.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les clôtures et portails

L'utilisation de tôles est interdite.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les portails ouvrants ou coulissants devront être du même type, de la même hauteur et de la même couleur que les clôtures.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100= 4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination de commerce :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

Pour les constructions à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement pour 250 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article UX 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article UX 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des secteurs d'urbanisation future équipés partiellement en réseaux techniques (réseau d'électricité et d'eau potable à proximité) et en réseau viaire.

Dans ces zones, l'urbanisation s'effectue de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements (eau, électricité et voirie) internes à la zone ». La zone 1AU intègre le projet de la lagune.

La zone 1AU se décline au total en trois secteurs :

- le secteur 1AUa, correspondant au quartier Savane (aujourd'hui déjà bâti en grande partie), à un secteur en continuité d'Adimo, au projet de village au nord de la piste de l'aérodrome et au village Martin ;*
- le secteur 1AUB qui concerne les abords du château d'eau en surplomb du carrefour de la route du pont ;*
- le secteur 1AUe destiné à l'implantation du projet de cité scolaire.*

Les secteurs 1AUa et 1AUB sont à vocation principalement résidentielle.

Pour le secteur 1AUB, seul l'assainissement autonome est envisageable donc l'urbanisation y sera de faible densité.

Article 1AU 1 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUB :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;

Dans le seul secteur 1AUe :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts ;

Dans l'ensemble de la zone (secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUe) :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article 1AU 2 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUB :

2-1 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat sont autorisés à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

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

- 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.

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 ci-dessus.

Dans le seul secteur 1AUe :

2-1 : Toute construction, installation et bâtiment à condition qu'ils soient destinés à des équipements scolaires.

2-2 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone (secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe) :

2-1 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-2 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de protection contre les nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Article 1AU 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Les accès directs à la RN2 depuis les parcelles de la zone sont interdits.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Les voies devront avoir :

- une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique ;
- une largeur d'emprise de 8 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

Article 1AU 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions à destination d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement

4-2-1 : Eaux usées

Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUe :

- Toutes les constructions ou installations nouvelles requérant un système d'assainissement devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans le seul secteur 1AUb :

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article 1AU 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUe :

Non réglementé

Dans le seul secteur 1AUb :

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- en retrait des autres voies, avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article 1AU 7 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUe :**

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (calculée par rapport à la projection au sol du débord de toiture lorsqu'il y en a) au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Dans le seul secteur 1AUb :

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (calculée par rapport à la projection au sol du débord de toiture lorsqu'il y en a) au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq 3$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 6 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 6$ mètres

Cette distance minimale peut être réduite à 4 mètres pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces principales et pour les constructions annexes (garages, abris,...) :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUe :**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la parcelle.

Dans le seul secteur 1AUb :

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

11-1 : Les clôtures

L'utilisation de tôles est interdite.

11-1-1 : Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

11-1-2 : En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

11-2 : Les saillies

11-2-1 : Les auvents

Les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures.

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), ils sont limités à 2 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-2-2 : Autres saillies

Les saillies (brise-soleil, balcon, loggia, corniche) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 1,50 mètres à partir d'une hauteur de 3 mètres.

11-3 : Les couleurs

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites.

11-4 : Les pilotis

Les pilotis sont autorisés.

11-5 : Les murs pignons

Les murs pignons devront présenter un aspect fini.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 12 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- En 1AUa : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.
- En 1AUb : deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur, avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

- pour 450 m² de surface de plancher et 2 logements il doit être réalisé au minimum 5 places ($450/100= 4,5$)
- pour 450 m² de surface de plancher et 6 logements, il doit être réalisé au minimum 6 places.

Pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non réalisation des places nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Soit aménager des surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit verser une participation, en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.

Article 1AU 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU comporte au total quatre zones urbanisables à long terme.

Il s'agit :

- du secteur situé au nord de la ZAE et entre l'aérodrome et Adimo ;*
- d'une partie des terrains militaires ;*
- de la future zone industrielle située entre la route du pont et la piste de Saut Maripa et qui va notamment accueillir une centrale biomasse ;*
- de la zone à proximité du poste frontière du pont sur l'Oyapock, ayant pour objectif à terme d'accueillir des activités à vocation commerciale.*

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation en fonction des nouveaux besoins. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2AU 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

Article 2AU 3 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

Article 2AU 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS**

Sans objet.

Article 2AU 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

Article 2AU 6 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- pour les autres voies : soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article 2AU 7 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 1 mètre : $L \geq 1$ mètre.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 2AU 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 2AU 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2AU 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2AU 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Sans objet.

Article 2AU 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Article 2AU 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Article 2AU 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, ayant pour vocation première l'agriculture. Il s'agit d'une zone destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol et du sous-sol.

Ces espaces concernent les abords du bourg et de la piste Saut-Maripa et une partie des abords de la route du pont. Ils concernent également un vaste secteur depuis le bourg jusqu'à la crique Labombe dans la partie Nord-Ouest, jusqu'au niveau de Tampac dans la partie Nord, et aux abords de Trois Palétuviers.

Article A 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat, d'hôtel, de bureaux, d'industrie, d'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Article A 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2-1 : Toute construction, installation ou bâtiment à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'élevage, constructions et bâtiments d'exploitation destinés au stockage du matériel agricole, à l'entreposage, au conditionnement, à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation agricole. Les ouvrages et constructions à destination d'enseignement agricole sont également admis.

2-2 : Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions mesurées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la mesure où ils respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exercice de l'activité agricole et aux logements du personnel ;
- ils ne peuvent être édifiés avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent ;
- il ne peut y avoir qu'une seule construction à destination d'habitation par parcelle.

2-3 : Les annexes touristiques des exploitations agricoles, sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement sur le site de l'exploitation ou construites dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

2-4 : Les ouvrages techniques de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tel que énergie éolienne) ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, à condition :

- qu'il ne s'agisse pas de projets de type ferme photovoltaïque ;
- qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-5 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- 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.

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 ci-dessus.

2-6 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-7 : Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-8 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Article A 3 :

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

3-1 : Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs à la RN2 sont interdits :

- s'il existe une autre voie privée ou publique desservant la zone ;
- s'il existe un carrefour aménagé à moins de 250 m ;
- s'il existe un accès déjà existant à moins de 100 m ;
- si les conditions de visibilité ne sont pas assurées.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

3-2 : Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

L'emprise minimale des voies est fixée à 8 mètres.

Article A 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 : Eau potable

Toutes les constructions autorisées requérant l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, ou à défaut par une adduction privée sous réserve de l'obtention d'une autorisation préfectorale.

4-2 : Assainissement

4-2-1 : Eaux usées

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les écoulements d'eaux pluviales ne devront être dirigés vers les parcelles voisines.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article A 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

Article A 6 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- à un minimum de 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 20 mètres compté à partir des berges.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article A 7 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres : $L \geq 10$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article A 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 4 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article A 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions autres que celle à destination d'habitation, il n'est pas fixé de règles.

Article A 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non réglementé.

Article A 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article A 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Article A 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend différents secteurs :

Le secteur N :

Ce secteur correspond aux espaces naturels de protection forte, situés en grande partie au Nord et Sud de la commune, et quelques espaces au sein du bourg. Ces espaces sont placés sous mesure de sauvegarde pour des motifs de sensibilités paysagères, environnementales (ZNIEFF, savanes-roches, abords du captage d'eau de la crique Gabaret) ou de contraintes naturelles (risque d'inondation identifié dans le SDAEP).

Dans ce secteur est toutefois autorisée l'implantation de structures légères destinées au public en vue de permettre le développement du tourisme de nature, de découverte, l'écotourisme.

Le secteur Nf :

Il couvre les forêts soumises au régime forestier et est réservé aux activités d'exploitations et d'aménagements forestiers de l'ONF (aspect de production de bois, de protection, de recherche et d'accueil du public). Il s'agit principalement d'un grand secteur situé au Nord de la crique Armontabo.

Le secteur Nh :

Il s'agit de secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées », destinés à conforter et pérenniser les villages de Blondin, Tampac et Trois Palétuviers, dans le cadre d'un développement encadré. Il s'agit d'y permettre un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà commencée, sans porter atteinte à la vocation des zones naturelles qui les entourent, et de prendre en compte la capacité relativement limitée des réseaux d'eau potable et d'électricité qui ne permet pas d'envisager une densification de ces secteurs.

Le secteur NI :

Il s'agit des espaces de loisirs et tourisme existants ou pour lesquels une mise en valeur des sites est envisagée, à travers des aménagements légers (chemins piétonniers...) et la réalisation de structures d'hébergement touristiques légères (type carbet) : cela concerne le site de Saut Maripa, le quartier Onozo, les berges du fleuve depuis Onozo jusqu'au site de l'ancien dispensaire, les berges de certaines criques situées en zone urbaine, l'îlet Guinguincoin et un petit secteur en bordure du fleuve en face d'Oïapoque.

Le secteur Nm :

Ce secteur correspond au champ de tir utilisé par l'Armée, situé entre la piste de Saut Maripa et le fleuve, dans le secteur de la crique Lanou.

Article N 1 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- Les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Dans le seul secteur N :

Dans les parties de la zone N identifiées comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, d'équipements publics à usage collectif ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans les parties de la zone N situées en dehors des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôts, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'équipements publics à usage collectif ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le seul secteur Nf :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le seul secteur Nh :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie, d'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le seul secteur NI :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôts, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.

Dans le seul secteur Nm :

- Les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôts, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'équipements publics à usage collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Article N 2 :**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

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

- 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.

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 ci-dessus.

2-2 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.

2-3 : Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

2-5 : Dans les parties de la zone concernées par le secteur de protection contre les nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

Dans le seul secteur N :

- Les constructions légères destinées à un usage de loisirs ou à l'accueil du public en vue de développer le tourisme de nature et l'écotourisme, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- Dans les parties de la zone identifiées comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des

dispositions générales du présent règlement : « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme ».

Dans le seul secteur Nf :

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation forestière, à la recherche forestière et agro-forestière et au tourisme de nature, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone ;
- L'édification de structures légères d'accueil et d'hébergement, à condition qu'elle soit liée aux activités autorisées ;
- Les constructions légères destinées à un usage de loisirs ;
- La réalisation de pistes et sentiers de découverte, à condition qu'elle soit liée aux constructions et utilisations du sol autorisées ou nécessaires pour des opérations d'intérêt général.
- Dans les parties de la zone identifiées comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme ».

Dans le seul secteur Nh :

- Toute construction, installation ou bâtiment à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, et notamment des activités agricoles, de loisirs, de plein air, d'animation, des activités agro-touristiques, éco-touristiques et culturelles ;
- Les extensions mesurées des constructions, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement ;
- Les constructions à destination d'habitation, à condition que leur surface de plancher finale n'excède pas 170 m².

Dans le seul secteur NI :

- Les aménagements et installations et leurs équipements d'accompagnement, à condition qu'ils soient liés au développement de l'activité touristique (hébergement de type carbet, services liés et équipements divers d'accompagnement) ou de loisirs (cale de mise à l'eau, équitation, promenade,...) ;
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone.

Dans le seul secteur Nm :

- Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux entraînements de tir de l'Armée.

Article N 3 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Dans l'ensemble des secteurs :**

Les accès devront être adaptés aux besoins des opérations.

Les accès directs à la RN2 sont interdits :

- s'il existe une autre voie privée ou publique desservant la zone ;
- s'il existe un carrefour aménagé à moins de 250 m ;
- s'il existe un accès déjà existant à moins de 100 m ;
- si les conditions de visibilité ne sont pas assurées.

L'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée aux occupations du sol autorisées est interdite. Dans le cas contraire, tout nouvel accès doit faire l'objet d'une permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Dans le seul secteur Nh :

L'emprise minimale des voies est fixée à 8 mètres.

Article N 4 :**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 : Eau potable**

Toutes les constructions autorisées requérant l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, ou à défaut par une adduction privée sous réserve de l'obtention d'une autorisation préfectorale.

4-2 : Assainissement**4-2-1 : Eaux usées**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles devront disposer d'un assainissement autonome ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement et de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4-2-2 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans la zone considérée sans perturber les écoulements naturels.

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

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Article N 5 :**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

Article N 6 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 ;
- à un minimum de 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions en bordure des cours d'eau et des canaux devront être édifiées avec un retrait minimal de 10 mètres compté à partir des berges.

Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la RN 2 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article N 7 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres : $L \geq 10$ mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N 8 :**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur Nh :

Non réglementé.

Dans le seul secteur Nh :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 4 mètres :

- $L \geq \frac{1}{2} H$
- $L \geq 4$ mètres

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N 9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur Nh :

Non réglementé.

Dans le seul secteur Nh :

L'emprise au sol maximale est fixée à 15 % de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N 10 :

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur Nh :

Non réglementé.

Dans le seul secteur Nh :

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures :

- L'utilisation de tôles est interdite.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.
- Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Dans le seul secteur Nh :

Les façades devront présenter un aspect fini.

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour l'usage de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics à usage collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article N 13 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Article N 14 :

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Il comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1- Définitions

Article 6 des différentes zones

Modalités d'application de la règle :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi que des sentes, chemins réservés à la circulation piétonne et cycliste et des voies d'eau.

Définition :

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Modalités de calcul :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Le retrait ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article 7 des différentes zones

Modalités d'application de la règle :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation et calcul des retraits :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la limite séparative au point le plus proche de la construction, balcon compris. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture (sauf lorsqu'il est précisé que cette distance est calculée par rapport à la projection au sol du

débord de toiture), ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

Le retrait ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

Notion d'ouvertures créant des vues directes

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Par ailleurs, les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

Les ouvertures et les vues particulières suivantes :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

2- Glossaire

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Affouillements et exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14°) du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions. Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvents. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrepôt :

Au sens du présent règlement, est considérée comme relevant de la destination d'entrepôt toute construction à usage de stockage ayant une emprise au sol supérieure à 20 m².

Surfaces libres :

Au sens du présent règlement, les surfaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation, c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Il s'agit des limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Retrait :

Il s'agit de la distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Surface de plancher (rappel de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.