

DEPARTEMENT DE LA GUYANE

Commune de REMIRE-MONTJOLY

Maître d'ouvrage :

SARL KAROMA

RESIDENCE JULIETTA

Permis d'Aménager

**PA10 : Projet de Règlement et
de Cahier des Charges du lotissement**

Bureau d'Etudes techniques :

3V Ingénierie

7 Rue bagasse - Balata Ouest

97351 Matoury

Port : 0694 41 77 52

Tél / fax : 05 94 31 84 74

Email : 3vingenierie@orange.fr

Vu pour être enregistré

à l'annexe N° PA 9733091110001

en date du 12 MAI 2011

Le Maire,

Le Maire, pour le Maire
et par délégation la 5ème Adjointe

MAZIA Mylène

TABLE DES MATIERES

1	ARTICLE1 : GENERALITES	3
2	ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES	3
3	ARTICLE 3 : RESEAUX VRD	3
	<i>3.1.1 Assainissement des eaux pluviales</i>	<i>3</i>

1 ARTICLE1 : GENERALITES

Les constructions futures feront l'objet d'une demande de permis de construire et devront respecter les règles d'urbanisme du P.O.S de la Commune de Rémire –Montjoly.

Le règlement applicable pour la « Résidence JULIETTA » sera le règlement du Plan d'Occupation des Sols de Rémire-Montjoly, Zone IINAa.

Ce règlement fixe les conditions et modes d'occupation des sols sur la zone considérée, il fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, ainsi que les hauteurs des constructions.

Le règlement du lotissement suivant complète le règlement du P.O.S dans les domaines de la gestion des eaux pluviales et le nombre d'étage à construire sur le site.

Ces règles seront caduques au bout de 10 ans, sauf en cas de demande de maintien à la majorité qualifiée des propriétaires et de décision favorable de l'autorité compétente.

Le P.O.S de Rémire-Montjoly (joint en annexe) est en cours de révision pour le passage en P.L.U. A terme, c'est donc le P.L.U qui s'appliquera sur La Résidence JULIETTA.

2 ARTICLE 2 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est comptée à partir du sol naturel

Le nombre d'étage maximal permis sur le lotissement est de 1. on aura donc affaire à des constructions en R+1.

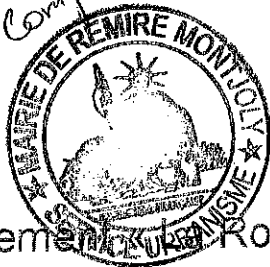
La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

3 ARTICLE 3 : RESEAUX VRD

3.1.1 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Afin de limiter l'accélération de la concentration des eaux pluviales canalisées dans les collecteurs principaux, les eaux des toitures seront captées par tranchées drainantes avant d'être canalisé vers le regard de raccordement en limite du lot.

Reçu 6
04 JUN 2012
Pièce 2 Complémentaires



On pour être annexé
à l'acte n° 19833091210001
en date du 06 NOV. 2012
Le Maire

Lotissement La Roche Granitique

C.D. n°2 Route de Attila-Cabassou



Le Maire, pour le Maire
et par délégation la 1^{ère} Adjointe

MAZIA Mylène

Règlement intérieur.

I) GENERALITES.

Le règlement de référence du lotissement « LA ROCHE GRANITIQUE »
Est celui du PLU en vigueur pour la zone.

II) ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU.

a) Article I – Les clôtures.

Les clôtures seront construites tels les contraintes du plu de la commune les
définissent soient 60 cm de soubassement et complétées par un grillage pour
une hauteur totale de 1.80 m.
Les soubassement seront enduites et peintes.

b) Article II – Les constructions.

Les lots 2 à 5 et 7 à 9 devront, outre le respect du règlement du PLU en
vigueur supportés une construction pour un maximum de 2 logements.
Les hauteurs sous faitage restreintes à 9.00 m.

c) Article III – Les Toitures.

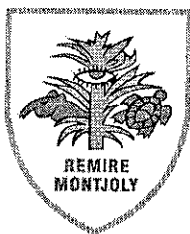
La couleur retenue pour l'ensemble des toitures des constructions et annexes
Sera « Terre d'Afrique ».

d) Article IV – Destination des lots 1 et 6.

Les lots 1 et 6 sont destinés à l'habitat collectif ou individuel et limitées aux
activités de services et/ou de commerces, la hauteur sous faitage étant celle
proposée par le règlement du PLU.

Fait à Rémire-Montjoly, le 15 novembre 2011

Patrick **SAINTE ROSE FANCHINE**.



Commune de Rémire-Montjoly

Lotissement Communal LACROIX

Règlement

Permis d'aménager n° : PA. 973.303.10.10004.

Maître d'ouvrage : **Commune de Rémire-Montjoly**
Avenue Jean Michotte – BP 147
97354 REMIRE-MONTJOLY

Maître d'œuvre : **BET AGIR**
43, Rue du 11 et 22 juin 1962
Immeuble ARUAG
97300 CAYENNE

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Objet du règlement

B - Modification du lotissement

C - Opposabilité

2. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET UTILISATION DU SOL

Article 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur

Article 12 – Stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations

4. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Objet du règlement

Le présent règlement vise à fixer les règles de construction et les servitudes d'intérêt général applicables au lotissement communal Lacroix situé sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly et concerne la parcelle cadastrée AL 902 d'une contenance de 8 047 m².

Ses prescriptions s'appliquent concurremment avec les règles du document d'urbanisme en vigueur à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du lotissement à l'exception de l'existant, bâti à la date de création du lotissement, et sauf indications contraires.

Ce règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

Ses dispositions ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Parti de division

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 6 lots à bâtir numérotés de UN (1) à SIX (06) et deux lots bâtis (7-A et 8-B), ainsi que voirie et espaces verts communs, dont les superficies sont les suivantes :

Lots à bâtir :

Lot n° 1 : 854 m²
Lot n° 2 : 810 m²
Lot n° 3 : 800 m²
Lot n° 4 : 800 m²
Lot n° 5 : 829 m²
Lot n° 6 : 896 m²



Vu pour être annexé

à l'arrêté N° PA 9A 309 10 10004
en date du 07 JAN. 2011

Le Maire, Jean BANTY

Lots bâtis à la date d'approbation du présent règlement :

Lot 7 (A): 974 m²
Lot 8 (B): 889 m²

Voiries et espaces communs :

1 194 m²

C – Modification du lotissement

Toute modification du lotissement doit être introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue, l'aspect et l'ordonnance du lotissement ou si elle ne respecte pas les dispositions en matière d'urbanisme en vigueur dans la commune.

D – Rappel

Conformément aux règles en matière d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme et le document d'urbanisme communal applicable.

2. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET UTILISATION DU SOL

Article 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage d'habitation. Le lotissement Lacroix est réservé à l'habitation à raison d'un seul logement par lot. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à cet usage ou à ceux édictés au sein du présent Article. Seules les petites activités (professions libérales), compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement, sont tolérées.
- L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement autorisées dans la limite des dispositions du présent règlement et du document d'urbanisme communal en vigueur.
- Les constructions et les installations liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.
- Les équipements publics et les constructions annexes liées à leur fonctionnement sous réserve que les équipements d'infrastructures nécessaires soient réalisés.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le lotissement.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations non mentionnées à l’Article 1 sont interdites, y compris sur les lots bâtis n° 7 et n° 8, et notamment :
 - Les constructions à usage de bureaux à l’exception de celles autorisées par l’Article 1^{er} du présent règlement.
 - Les constructions à usage de commerce, d’hôtel ou de service.
 - Les établissements industriels, classés ou non, ainsi que les constructions et installations à vocation d’activité ou de dépôt.
 - Les parcs de stationnement.
 - Les ouvertures et exploitations de carrières.
 - Les terrains de camping ou de caravanning.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la construction ou l’amélioration d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.
- Toute subdivision de lot en propriété ou en jouissance, à l’exception de celle rendue nécessaire pour la réalisation d’une infrastructure, d’un aménagement ou d’un équipement d’intérêt général, est formellement interdite.

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Les dispositions du document d’urbanisme communal en vigueur sont applicables. Il est à ce titre rappelé que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’acquéreur doit se conformer aux emplacements prévus par le lotisseur pour l’accès des véhicules. Il est précisé qu’un seul accès pour véhicules est admis par lot, y compris pour les lots n° 7 et n° 8.

L’emprise de toute voie sera définie au regard des options techniques d’aménagement retenues, conformément au document d’urbanisme applicable.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent pas être édifiées sur la limite séparative. La distance horizontale L de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de L.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux à l'exception du système d'assainissement des eaux usées.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 9 – Emprise au sol

Afin de garantir un cadre de vie verdoyant du lotissement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du lot, hors piscines.

Les constructions annexes isolées ne peuvent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

L'artificialisation des sols ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage et le nombre maximal de niveaux autorisés est de deux (R + 1 sans possibilité d'aménager les combles).

La hauteur des façades sur rues est limitée à 6 mètres.

Toutefois, la hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 11 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère, à l'intérêt ou au paysage urbain du lotissement et des lieux avoisinants.

Les constructions édifiées sur le lotissement quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent ainsi constituer un ensemble présentant une simplicité de volume et une unité de matériaux d'architecture et de composition compatibles avec l'harmonie de leur lieu d'implantation.

Les façades rues comportent impérativement des ouvertures.

Clôtures :

Il est rappelé que l'édification de clôture est soumise à déclaration. Afin de ne pas gêner la circulation et d'éviter les stationnements dangereux, les clôtures doivent intégrer la réalisation d'une aire de stationnement privative avec portail en retrait de 5 mètres de l'alignement et pans coupés. Cet espace doit également intégrer un emplacement, en retrait de la voie, visant à stocker provisoirement en vue de leur ramassage les déchets.

Les éventuels portillons et portails d'entrée devront s'ouvrir sur l'aire de stationnement non close et non directement sur la voie de desserte.

Dans les cours non couvertes, les clôtures (mur plein, haie vive ou clôture grillagée) pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté pour une hauteur maximale de 2 mètres.

En façade sur rue, les clôtures seront maçonnées ou en haie vive. Dans le premier cas, la hauteur des soubassements pleins doit être de 0,80 mètre pour une hauteur totale de 1,80 mètre afin de garantir la cohérence du lotissement.

Les clôtures doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies, à l'exception de l'espace de stationnement privatif précité. En bordure de canaux de collecte des eaux pluviales, les clôtures devront être implantées à au moins 5 mètres des berges du canal.

L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures est interdit. Les clôtures édifiées en façade rue doivent être de couleur uniforme dans des teintes beige ou gris clair.

Les coffrets techniques (eau, électricité et télécoms) doivent être intégrés à la clôture.

Toitures :

Les toitures doivent être de couleur uniforme, dans des teintes compatibles avec l'existant et l'environnement immédiat. Sur le même lot, les teintes employées pour différentes constructions devront être identiques.

Les toitures ont au minimum deux pans. La pente moyenne doit être supérieure ou égale à 25 % et inférieure à 60 %. Ces dispositions sont applicables sauf considérations architecturales particulières avérées.

Les toitures des annexes ne peuvent avoir qu'un seul pan. Des débords doivent être prévus, notamment du côté des vents dominants.

Couleurs et matériaux :

Les façades doivent être de couleur uniforme, dans des teintes compatibles avec l'existant et l'environnement immédiat.

La référence des matériaux et des couleurs doit impérativement figurer dans la demande de permis de construire. Sur un même lot, la même couleur doit être employée pour l'ensemble des constructions, à l'exception des surfaces en bois.

Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons et conduits, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux bruts devant recevoir un traitement de finition ne pourront pas rester apparents.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Deux places de stationnement indépendantes doivent être réalisées sur le lot par logement créé. Pour les constructions accueillant une activité libérale visée à l'Article 1^{er} du présent règlement accueillant du public ou du personnel, il doit être réalisé une place de stationnement sur le lot pour 20 m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Il est rappelé que la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

Les stationnements visiteurs du lotissement, situés en dehors des lots définis au plan de composition d'ensemble, sont réservés à l'usage ad hoc.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement sont aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Un arbre de haute tige pour 100 m² de surface libre doit être planté.

4. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est déterminé par le tableau de répartition de la Surface Hors Œuvre Nette.

PA 10: REGLEMENT INTERNE**RÈGLEMENT**

02 OCT. 2012

Le Maire, pour le Maire
et par délégation la 1^{ère} Adjointe

MAZIA Mylène

ARTICLE 1

Le règlement applicable pour le lotissement "Le Grand Connétable" sera le règlement du plan d'occupation des sols approuvé de la commune de Rémire-Montjoly, zone IINAb. Ce règlement du POS fixe les conditions et mode d'occupation des sols sur le territoire considéré.

Le règlement du lotissement exposé ci-après complète le règlement du POS. Il est plus contraignant sur certains points, afin de préserver le caractère résidentiel du lotissement "Le Grand Connétable".

Le règlement du POS en vigueur, joint en annexe, est susceptible de modifications dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme. En cas de modification, c'est le nouveau règlement qui s'appliquera pour l'ensemble du lotissement. L'autorité compétente pourra le cas échéant, et après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie du présent règlement de lotissement, pour les mettre en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur, conformément à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2

La surface nette autorisée pour chaque parcelle est figurée dans le tableau ci-après.

Les parcelles créées ont pour vocation la construction de logements, certaines pouvant recevoir également des commerces.

Compte tenu du caractère résidentiel du lotissement, et dans le but de le préserver, seule est autorisée, sur chaque lot, l'édification d'une construction à usage d'habitation comportant au maximum un logement, à l'exception :

- des lots n° 6 ; 12 ; 17 ; 18 ; 20 ; 22 ; 23 ; 33 ; 37 ; 38 ; 39 sur lesquels est autorisée l'édification d'une construction comportant au maximum deux logements. Par contre ces parcelles devront garder une entrée commune.
- le même acquéreur pourra réunir les lots 4 et 5 en vue de réaliser deux constructions. La première construction comprendra au maximum une habitation, et la seconde construction comprendra au maximum un commerce de proximité et une habitation.

ARTICLE 3

Toute subdivision d'un lot du lotissement, ou toute mise en copropriété d'un lot du lotissement sont interdites.

ARTICLE 4

Les villas et les bâtiments attenants devront être équipés de gouttières, raccordées au réseau d'assainissement des eaux pluviales du lotissement.

ARTICLE 5

Les toitures devront être de couleur uniforme, dans les teintes ocre ou brun. La pente moyenne des toitures sera supérieure ou égale à 30%, mais inférieure à 60%. Elles auront au minimum deux pans. Seules les annexes pourront n'avoir qu'un pan.

Les constructions comporteront maximum deux niveaux (R+1) et n'excéderont pas 8m en faitage.

ARTICLE 6

Les clôtures en façade de rues ne pourront avoir un soubassement plein supérieur à 0.80m et la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1.80m. Il sera interdit d'utiliser pour clôture du grillage souple que cela soit pour les clôtures en façade ou les clôtures mitoyennes. Les clôtures en façade devront être en sous bassement maçonné pour la partie basse et composé d'un habillage bois pour la partie supérieure.

Les coffrets EDF et d'eau potable devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE 7

Les entrées parcellaires devront être réalisées strictement suivant les plans de voirie, afin de permettre aux véhicules sortant ou entrant de la parcelle de ne pas stationner sur la voirie commune.

ARTICLE 8

Chaque parcelle devra s'équiper d'un système d'assainissement autonome pour ses eaux usées. Les installations seront conformes aux exigences du DTU 64.1 et soumises à l'approbation de la CCCL.

La fosse et les canalisations devront être dimensionnées en fonction du nombre de personnes (équivalent habitant).

Le champ d'épandage devra être conçu en fonction de la topographie et de la nature du terrain.

ARTICLE 9

Les parcelles concernées par les PPR devront en tenir compte dans leur aménagement.

Les parcelles 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 et 28, sont en partie concernées par la zone B3 du PPR Mouvements de terrain. Les propriétaires de ces parcelles devront à ce titre se conformer aux prescriptions du PPR Mouvements de terrain. Il leur sera demandé d'effectuer une étude géotechnique préalable à toute construction et de suivre strictement les préconisations lors des travaux.

Sur ces parcelles, toutes les infiltrations d'eau seront à proscrire afin de ne pas aggraver le risque de mouvement de terrain.

A la fin des travaux de construction, les propriétaires des parcelles concernées par le PPR Mouvements de terrain devront reboiser et végétaliser les sols mis à nu afin d'éviter les risques d'érosion.

ARTICLE 10

Les projets de construction devront tenir compte de l'environnement hydraulique et prévoir la mise hors d'eau des bâtiments d'habitation et des dépendances, par un procédé constructif adapté ou par la mise en place de remblai.

ARTICLE 11

Chaque parcelle devra s'équiper de systèmes de compensation des eaux pluviales.

Les eaux de toitures, en particulier, devront être recueillies dans des tranchées qui selon la nature du sol seront soit drainantes, soit d'infiltration.

ARTICLE 12

Les constructions en R+1 équipées d'un balcon devront positionner celui-ci afin qu'il ne crée aucun vis-à-vis sur les constructions voisines.

ARTICLE 13

L'aspect extérieur des façades côté rue ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au paysage. Ainsi, une attention particulière devra être apportée aux façades côté rue en terme architectural et en termes d'insertion paysagère dans le site.

ARTICLE 14

Les propriétaires des parcelles bordant la crique sont tenus d'en assurer l'entretien. Cet entretien a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non.

La végétation des berges (herbacée ou arbustive) sera conservée ou restaurée intégralement par replantation ; des élagages ou recépages raisonnés seront possibles.

Sur les parcelles bordant la crique, aucun bien immobilier (habitation, mur, abri) ni aucune clôture ne devra être édifié à moins de 5 m du cours d'eau (à partir du haut de la berge).

Vu pour être annexé

à l'arrêté N°

en date du

Le Maire,

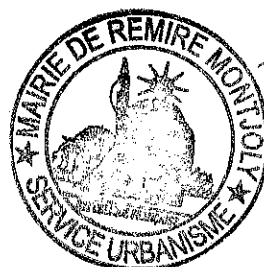
12 NOV. 2012



Jean-GANTY

Lotissement « LES BAMBOUS 2 »

Règlement



PA 973 309 12 10004
Pièces complémentaires
reçus le 16 OCT. 2012

Maître d'ouvrage : **Sarl OSS CAP**

9, Le Clos des Amourettes – ATTILA CABASSOU
97354 REMIRE-MONTJOLY

Sarl OSS CAP
9 Le Clos des Amourettes
Siret 528 669 146 000 11

Maître d'œuvre : **CAUSSE Frédéric – Architecte DPLG**
1, Avenue D'ESTREES
97300 CAYENNE

CAUSSE Frédéric
- Architecte DPLG -
1, AV. D'ESTREES, CAYENNE
TEL: 30 32.36 - FAX: 30.34.79

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Objet du règlement

B - Modification du lotissement

C - Opposabilité

2. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET UTILISATION DU SOL

Article 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur

Article 12 – Stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations

4. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Objet du règlement

Le présent règlement vise à fixer les règles de construction et les servitudes d'intérêt général applicables au lotissement « LES BAMBOUS 2 » situé en zone IINA sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly et concerne les parcelles cadastrées AC 867, AC 865 et AC 118 d'une contenance de 48 061,00 m².

Ces prescriptions s'appliquent concurremment avec les règles du document d'urbanisme en vigueur de la zone IINA, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du lotissement, et sauf indications contraires.

Ce règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

Ses dispositions ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Parti de division

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 11 lots à bâtir numérotés de UN (1) à ONZE (11), ainsi que voirie et espaces verts communs, dont les superficies sont les suivantes:

Lots à bâtir :

Lot n° 1 : 1497.50 m²
Lot n° 2 : 1083.18 m²
Lot n° 3 : 1080.00 m²
Lot n° 4 : 1074.20 m²
Lot n° 5 : 1296.00 m²
Lot n° 6 : 2293.08 m²
Lot n° 7 : 4479.64 m²
Lot n° 8 : 898.57 m²
Lot n° 9 : 600.80 m²
Lot n° 10 : 931.46 m²
Lot n° 11 : 1027.35 m²

Voiries et espaces communs :

Lot n° 25: 2011.82m²

C – Modification du lotissement

Toute modification du lotissement doit être introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue, l'aspect et l'ordonnance du lotissement ou si elle ne respecte pas les dispositions en matière d'urbanisme en vigueur dans la commune.

D – Rappel

Conformément aux règles en matière d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme et le document d'urbanisme communal applicable.

2. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET UTILISATION DU SOL

Article 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage d'habitation : Le lotissement LES BAMBOUS 2 est réservé à l'habitation à raison d'un seul logement par lot. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à cet usage ou à ceux édictés au sein du présent Article. Seules les petites activités (professions libérales), compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement, sont tolérées.
- L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement autorisées dans la limite des dispositions du présent règlement et du document d'urbanisme communal en vigueur.
- Les constructions et les installations liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.
- Les équipements publics et les constructions annexes liées à leur fonctionnement sous réserve que les équipements d'infrastructures nécessaires soient réalisés.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le lotissement.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations non mentionnées à l'Article 1 sont interdites, et notamment :
 - Les constructions à usage de bureaux à l'exception de celles autorisées par l'Article 1^{er} du présent règlement.
 - Les constructions à usage de commerce, d'hôtel ou de service.
 - Les établissements industriels, classés ou non, ainsi que les constructions et installations à vocation d'activité ou de dépôt.
 - Les parcs de stationnement.
 - Les ouvertures et exploitations de carrières.
 - Les terrains de camping ou de caravanning.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la construction ou l'amélioration d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Toute subdivision de lot en propriété ou en jouissance, à l'exception de celle rendue nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure, d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt général, est formellement interdite.

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables. Il est à ce titre rappelé que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'acquéreur doit se conformer aux emplacements prévus par le lotisseur pour l'accès des véhicules. Il est précisé qu'un seul accès pour véhicules est admis par lot.

L'emprise de toute voie sera définie au regard des options techniques d'aménagement retenues, conformément au document d'urbanisme applicable.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent pas être édifiées sur la limite séparative. La distance horizontale L de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de L.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux à l'exception du système d'assainissement des eaux usées.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 9 – Emprise au sol

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage et le nombre maximal de niveaux autorisés est de deux (R + 1).

Toutefois, la hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 11 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère, à l'intérêt ou au paysage urbain du lotissement et des lieux avoisinants.

Les constructions édifiées sur le lotissement quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent ainsi constituer un ensemble présentant une simplicité de volume et une unité de matériaux d'architecture et de composition compatibles avec l'harmonie de leur lieu d'implantation.

Les façades rues comportent impérativement des ouvertures.

Clôtures :

Il est rappelé que l'édification de clôture est soumise à déclaration.

Dans les cours non couvertes, les clôtures (mur plein, haie vive ou clôture grillagée) pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté pour une hauteur maximale de 2 mètres.

En façade sur rue, les clôtures seront maçonnées ou en haie vive. Dans le premier cas, la hauteur des soubassements pleins doit être de 0,80 mètre pour une hauteur totale de 1,80 mètre afin de garantir la cohérence du lotissement.

Les clôtures doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies.

L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures est interdit. Les clôtures édifiées en façade rue doivent être de couleur uniforme dans des teintes beige ou gris clair.

Les coffrets techniques (eau, électricité et télécoms) doivent être intégrés à la clôture.

Toitures :

Les toitures doivent être de couleur uniforme, dans des teintes compatibles avec l'existant et l'environnement immédiat.

Les toitures ont au minimum deux pans. La pente moyenne doit être supérieure ou égale à 25 % et inférieure à 60 %. Ces dispositions sont applicables sauf considérations architecturales particulières avérées.

Les toitures des annexes ne peuvent avoir qu'un seul pan. Des débords doivent être prévus, notamment du côté des vents dominants.

Couleurs et matériaux :

Les façades doivent être de couleur uniforme, dans des teintes compatibles avec l'existant et l'environnement immédiat.

Sur un même lot, la même couleur doit être employée pour l'ensemble des constructions, à l'exception des surfaces en bois.

Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons et conduits, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux bruts devant recevoir un traitement de finition ne pourront pas rester apparents.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Pour les constructions accueillant une activité libérale visée à l'Article 1^{er} du présent règlement accueillant du public ou du personnel, il doit être réalisé une place de stationnement sur le lot pour 20 m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Il est rappelé que la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

Les stationnements visiteurs du lotissement, situés en dehors des lots définis au plan de composition d'ensemble, sont réservés à l'usage ad hoc.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement sont aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Un arbre de haute tige pour 100 m² de surface libre doit être planté.

4. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est déterminé par le tableau de répartition de la Surface Hors Œuvre Nette.

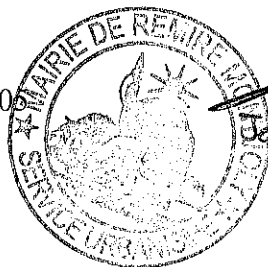


Lotissement LES PAPILLONS

Règlement

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° PA 823 30 10 1000 5 02
en date du 03 SEP. 2012
Le Maire,

Permis d'aménager n° : 973 309 10 1000



[Signature]
Jean GANTY.

PROMOTEUR : **SCI AMOCO**

ZI DE DEGRAD DES CANNES

97354 REMIRE-MONTJOLY

SIRET : 501 814 495 00013 – APE : 6820B

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute demande de PC doit prendre en compte la réglementation RTAA DOM

A - Objet du règlement

Le présent règlement vise à fixer les règles de construction, applicables au lotissement LES PAPILLONS sis a ATTILA CABASSOU, situé sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly et concerne l'ensemble des parcelles cadastrées AS 1018 d'une contenance de 9716 M² et AS 212 d'une contenance de 711M²

Ses prescriptions s'appliquent concurremment avec les règles du document d'urbanisme en vigueur à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du lotissement.

Ce règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

Ses dispositions ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Parti de division

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 11 lots à bâtir numérotés de UN (1) à Onze (11).

C – Modification du lotissement

Toute modification du lotissement doit être introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue, l'aspect et l'ordonnance du lotissement ou si elle ne respecte pas les dispositions en matière d'urbanisme en vigueur dans la commune.

D – Rappel

Conformément aux règles en matière d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme et le document d'urbanisme communal applicable.

2. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET UTILISATION DU SOL

Article 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage d'habitation.

Le lotissement Les Papillons est réservé à l'habitation à raison d'une seule construction par lot de deux logements maximum, excepté pour le lot 09, où une construction comprenant 3 logements peut être autorisée. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à cet usage ou à ceux édictés au sein du présent Article. Seules les petites activités (professions libérales), compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement, sont tolérées.

- L'extension mesurée des constructions existantes régulièrement autorisées dans la limite des dispositions du présent règlement et du document d'urbanisme communal en vigueur.
- Les constructions et les installations liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.
- Les équipements publics et les constructions annexes liées à leur fonctionnement sous réserve que les équipements d'infrastructures nécessaires soient réalisés.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le lotissement.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations autres que celles précédemment mentionnées sont interdites telles que :
- Les constructions à usage de bureaux à l'exception de celles autorisées par l'Article 1^{er} du présent règlement et par le document d'urbanisme communal

- Les constructions à usage de commerce, d'hôtel ou de service.
- Les établissements industriels, classés ou non, ainsi que les constructions et installations à vocation d'activité ou de dépôt.
- Les parcs de stationnement.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la construction ou l'amélioration d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables. Il est à ce titre rappelé que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'acquéreur doit se conformer aux emplacements prévus par le lotisseur pour l'accès des véhicules. Il est prévu qu'un seul accès pour véhicules et par lot.

L'emprise de toute voie sera définie au regard des options techniques d'aménagement retenues, conformément aux dispositions d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 9 – Emprise au sol

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 11 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère, à l'intérêt ou au paysage urbain du lotissement et des lieux avoisinants.

Les constructions édifiées sur le lotissement quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent ainsi constituer un ensemble présentant une simplicité de volume et une unité de matériaux d'architecture et de composition compatibles avec l'harmonie de leur lieu d'implantation.

Les façades rues comportent impérativement des ouvertures.

Clôtures :

Il est rappelé que l'édification de clôture est soumise à déclaration.

En façade sur rue, les clôtures seront maçonnées.

Dans le premier cas, la hauteur maximum des soubassements pleins doit être de 0,80 mètre pour une hauteur totale de 1,80 mètre (claustrats ou grillages rigides ou ferronneries) afin de garantir la cohérence du lotissement.

L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures est interdit. Les clôtures édifiées en façade rue doivent être de couleur uniforme dans des teintes beige ou gris clair.

Les coffrets techniques (eau, électricité et télécoms) doivent être accessibles aux concessionnaires.

Toitures :

Les toitures doivent être de couleur uniforme, compatible avec l'environnement existant les teintes employées doivent être identiques à la première construction réalisé.

Sur le même lot, les teintes employées pour différentes constructions devront être identiques.

Les toitures ont au minimum deux pans. La pente moyenne doit être supérieure ou égale à 25 % et inférieure à 60 %. Ces dispositions sont applicables sauf considérations architecturales particulières avérées.

Il est rappelé que ces règles s'appliquent concurremment avec le document d'urbanisme communal.

Couleurs et matériaux :

Les façades doivent être de couleur uniforme, dans des teintes compatibles avec l'existant et l'environnement immédiat.

La référence des matériaux et des couleurs doit impérativement figurer dans la demande de permis de construire. Sur un même lot, la même couleur doit être employée pour l'ensemble des constructions, à l'exception des surfaces en bois.

Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons et conduits, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux bruts devant recevoir un traitement de finition ne pourront pas rester apparents.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement sont aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Un arbre de haute tige pour 100 m² de surface libre doit être planté

Article 14 – coefficient d’Occupation du Sol (COS)

Les dispositions du document d’urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Article 15 – Dépassement du COS

Les dispositions du document d’urbanisme communal en vigueur sont applicables.

Règlement intérieur du lotissement « Village Mahury »

Vu pour être annexé

à l'arrêté N°

en date du

Le Maire, -2 SEP. 2011

Maître d'ouvrage : SARL Ecosys

Paysagiste pépiniériste: EARL Pépinière Des Mines

Suivi des travaux de terrassement : GEOTEC Guyane

Viabilisateur/BE : ETPI/STRG

Bureau d'étude assistant environnement : CAEX REAH



Le Maire, pour le Maire
par délégation la 5ème Adjointe

MAZIA Myline

Sommaire

PREAMBULE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL.....	2
Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	2
Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	3
Article 3 : Accès et voirie	3
Article 4 : Desserte par les réseaux	3
Article 5 : Caractéristiques des terrains.....	3
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	3
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	3
Article 9 : Emprise au sol	4
Article 10 : Hauteur maximum des constructions.....	4
Article 11 : Aspect extérieur	4
Article 12 : Stationnement.....	5
Article 13 : Espaces libres et plantations.....	5
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	6
Article 14 : Coefficient d'occupation du Sol (COS)	6
Article 15 : Possibilités de dépassement de COS.....	6

PREAMBULE

Le lotissement d'activités se situe au pied du Mont Mahury à proximité de la zone industrielle de Dégrad des Cannes, le long de la Route Nationale n° 3, sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly.

Au regard des caractéristiques paysagères du site d'implantation de l'opération, il apparaît nécessaire d'assurer une bonne insertion des constructions et des aménagements susceptibles d'être réalisés.

Le présent règlement est établi sur les bases du règlement du document d'urbanisme actuellement applicable sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly. Il est rappelé que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans la zone INAe du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent concurremment avec les règles du document d'urbanisme en vigueur. En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut, selon les dispositions applicables du Code de l'Urbanisme. Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit. Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

Toute modification du lotissement doit être introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme. Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue, l'aspect et l'ordonnance du lotissement ou si elle ne respecte pas les dispositions en matière d'urbanisme en vigueur dans la commune de Rémire-Montjoly.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant notamment l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à une insertion paysagère efficiente.

Il est rappelé que l'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les installations et travaux divers sont soumis aux dispositions réglementaires ad hoc du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol admises sont identiques au Plan d'occupation des Sols de Rémire-Montjoly.

En sus et afin de garantir le respect des caractéristiques naturelles et paysagères du terrain d'assiette de l'opération, les activités susceptibles de créer des nuisances à l'environnement sont interdites. Les projets doivent présenter toutes les garanties nécessaires à leur insertion urbaine et paysagère.

La zone basse (lots 1 à 10) est dédiée préférentiellement aux activités artisanales ou de petites industries de manière à confiner les éventuelles nuisances liées.

La zone haute (lots 11 à 29) est dédiée aux activités de commerce, d'artisanat et de service autorisées par le document d'urbanisme communal. Les constructions de cette zone doivent rechercher une intégration paysagère efficiente et réduire au strict minimum les atteintes au caractère naturel du site d'implantation du lotissement.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 9 : Emprise au sol

Afin de garantir un cadre verdoyant au lotissement et de permettre son insertion paysagère, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du lot.

Au regard des contraintes hydrauliques de ce secteur communal, l'imperméabilisation des lots ne peut excéder 70 % de leurs superficies. Au-delà, des mesures compensatoires (parkings perméables, végétalisation importante,...) sont nécessaires.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions à usage d'habitation doivent avoir au maximum deux niveaux (R+1).

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

Article 11 : Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

I Aspect architectural

Les coloris et les matériaux adoptés doivent garantir l'insertion du projet. Sont notamment interdits les enduits extérieurs, ou tout autre revêtement mural, de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement. Les façades visibles depuis les voies du lotissement ou la Route Nationale contiguë à l'opération doivent faire l'objet d'un traitement particulier garantissant une harmonie d'ensemble et l'intégration du projet.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Sont notamment autorisés tous les matériaux qualitatifs : bois, verre, brique, aluminium, bardage métallique laqué de teinte dominante grise ou de teinte sombre (bleu foncé, vert foncé, noir, marron foncé, ...).

Les installations techniques éventuelles (dispositifs de climatisation, paraboles,...) devront être disposés de façon à ne pas porter atteinte au site et être le moins visibles possible.

Aucun panneau publicitaire autre que celui nécessaire à la localisation de l'entreprise n'est accepté. Tout panneau occultant la visibilité sur un accès est proscrit.

II Clôtures

Les parcelles doivent être bordées de haies végétalisées occultantes sur leurs pourtours, préférées aux murs pour des raisons de gestion des eaux de ruissellement et d'esthétique. Les clôtures grillagées, avec un soubassement limité, peuvent être autorisées sous réserve que celles-ci soient d'un aspect et d'un coloris garantissant leur intégration.

Les portails et portillons doivent eux aussi participer à l'intégration du bâti. Afin de ne pas gêner la circulation sur les voies du lotissement, les portails, avec pans coupés, doivent être réalisés en retrait de l'alignement.

Les clôtures ne doivent en aucun cas porter atteinte au fonctionnement hydraulique de la zone.

S'agissant du gabarit et des contraintes d'implantation des clôtures, les conditions fixées par le document d'urbanisme communal restent applicables.

III Toitures

Les caractéristiques générales des toitures doivent être conformes au document d'urbanisme communal.

Les couvertures d'un même projet doivent être exécutées en matériaux similaires par leurs tailles, leurs aspects et leurs teintes. Les coloris, comme l'ensemble des accessoires (faîtage, rives, chatières,...), doivent garantir une intégration paysagère du bâti.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément au Plan d'Occupation des Sols, les surfaces libres des constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

S'agissant des espaces situés en zones identifiées à fortes contraintes d'aménagement au sein du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (surplombs des lots 8, 11,

14 et 17 à 23), il est rappelé que ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'aucun aménagement ou déboisement. Quoiqu'il en soit, l'ensemble des acquéreurs reste soumis aux dispositions réglementaires ad hoc dudit plan et du document d'urbanisme communal.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable aux constructions à usage d'habitation autorisées, en lien avec les activités, est de 0,2. Leur Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) est en tous les cas limitée, conformément, aux dispositions applicables en zone INAe du Plan d'Occupation des Sols, à 100 m².

Dans les autres cas, il n'est pas fixé de COS, les possibilités maximales d'occupation des sols résultant des règles fixées par le présent règlement et le document d'urbanisme communal.

Article 15 : Possibilités de dépassement de COS

Conformément au Plan d'Occupation des Sols.