



Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

-Révision du P.O.S. et
transformation en P.L.U.
approuvée le 19 mars 2012

-Révision du P.L.U. conseil
municipal 29 juin 2012

-Arrêt : conseil municipal 11
mars 2013

-Mise à enquête publique : du
20 juin au 22 juillet 2013

-Approbation : conseil
municipal du 08 octobre 2013

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
Division du territoire en zones	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	15
Dispositions applicables à la zone UC	21
Dispositions applicables à la zone UD	26
Dispositions applicables à la zone UX.....	31
Dispositions applicables à la zone UF.....	35
Dispositions applicables à la zone UV.....	37
Dispositions applicables à la zone UM	41
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
Dispositions applicables à la zone 1 AUa et 1AUc	50
Dispositions applicables à la zone 1 Aub	56
Dispositions applicables à la zone 1AUx	61
Dispositions applicables à la zone 1 AUtl	66
Dispositions applicables à la zone 2 AU	71
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	73
Dispositions applicables à la zone A	74
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	78
Dispositions applicables à la zone N	79
Dispositions applicables à la zone Nf et Nfl	82
Dispositions applicables à la zone Ntlc	86

Titre 1 | Dispositions générales

Division du territoire en zones

Les présentes dispositions réglementaires concernent l'intégralité de la commune de Saint-Laurent du Maroni.

Quatre types de zones, divisées en secteurs, fixent la vocation ainsi que les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Les zones urbaines : U

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le présent règlement distingue 8 types de zones urbaines :

- **La zone UA** correspondant à un secteur du centre-ville implanté dans le prolongement du Quartier Officiel et de la ville coloniale. Il est constitué d'une urbanisation dense organisée selon une trame orthogonale et un découpage parcellaire régulier. La typologie des constructions est variée, allant de l'immeuble collectif récent au bâtiment issu de l'architecture traditionnelle créole, en passant par la maison individuelle ou individuelle groupée ... Cette zone est destinée à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UB** correspondant aux premiers secteurs de développement urbain implantés en prolongement du centre-ville. Qualifiés par une urbanisation plutôt dense, ces espaces constituent aujourd'hui des secteurs à vocation principale d'habitat. L'objectif poursuivi par le PLU est de permettre et impulser une plus grande mixité de fonctions et d'usages au sein de ces quartiers. Ainsi, ces zones sont destinées à recevoir des constructions de vocations variées : habitat, commerces de petite, moyenne et grandes surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UC** correspondant à des secteurs d'urbanisation de moyenne densité à vocation essentiellement résidentielle. Ces zones se développent en périphérie du centre-ville proposant un urbanisme composé de maisons individuelles, individuelles groupées ou encore de petits collectifs. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.
- **La zone UD** correspond à un secteur de faible densité, destiné à l'habitation, situé au sud de la route de Saint-Jean.
- **La zone UM**, correspond au quartier militaire Némé de Saint-Jean.
- **La zone UX** correspond à un secteur équipé en termes de réseaux et voiries, destiné à l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.
- **La zone UF** correspond au secteur de l'aérodrome sur lequel ne sont autorisées que les activités et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome.
- **La zone UV** correspondant aux secteurs spécifiques des villages où l'organisation et l'occupation de l'espace sont particulières. Par la mise en œuvre de dispositions propres à ces secteurs, il s'agit de permettre aux villages de préserver leur organisation traditionnelle.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à court terme (1AU), secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **La zone 1 AUa** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.
- **La zone 1 AUb** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation relativement dense, comparable à celle de la zone Ub du centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni. Ces secteurs, classés en 1 AUb, viennent structurer l'enveloppe urbaine.
- **La zone 1 AUc**, située à l'entrée du village de Saint Jean, son ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des réseaux.
- **La zone 1 AUx** correspond au développement des espaces économiques nouveaux de la ville, ils sont situés en entrée de ville au carrefour Margot et au nord de la commune.
- **La zone 1 AUtl** située au droit de la « Pointe Balaté » ainsi que dans le village de Saint-Jean, est destinée à recevoir des constructions liées au développement d'activités touristiques et de loisirs.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

- **La zone 2 AU** correspond à des secteurs au caractère naturel, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones agricoles : A

Les secteurs classés en zone agricole sont des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments, constructions et ouvrages liés à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics sont seuls autorisés.

Deux secteurs composent la zone agricole :

- **Azs** secteur des zones de subsistance (arrêté préfectoral)
- **Ap** secteur agricole de production

Les zones naturelles et forestières : N

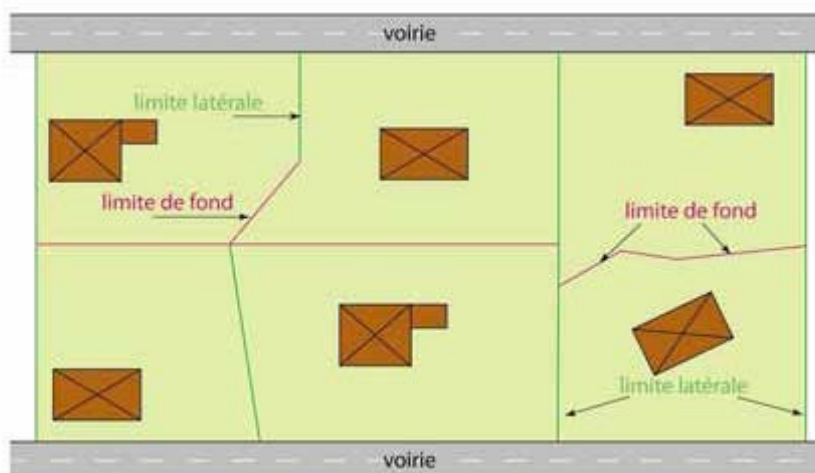
Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le présent règlement distingue 4 types de zones :

- **La zone N** correspondant aux secteurs naturels à protéger soit en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), soit en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...), soit en raison de risques ou nuisances s'exerçant sur le secteur (risques d'inondation, de mouvements de terrain...). La mise en œuvre des prescriptions liées à ce zonage permettra la protection et la préservation du patrimoine naturel. Ces espaces sont voués à demeurer inconstructibles.
- **La zone Nf** correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue. Ces secteurs sont dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers. La zone Nf comprend un sous-secteur **Nfl** destiné à l'accueil du public en zone forestière. Il s'agit des 3 forêts : Malgaches, Saint-Maurice et Saint-Jean.
- **La zone Ntlc** correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle.

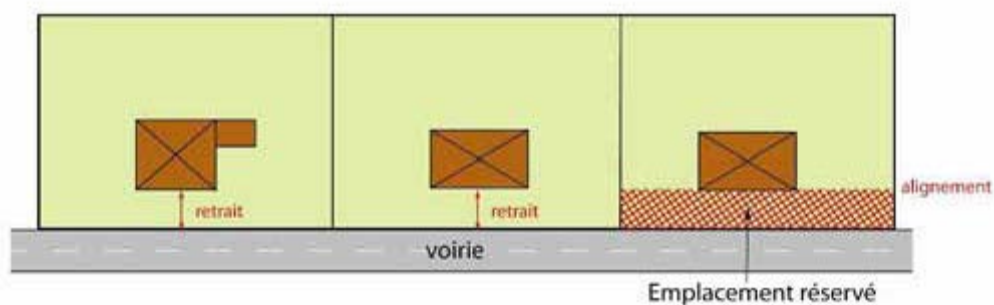
Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



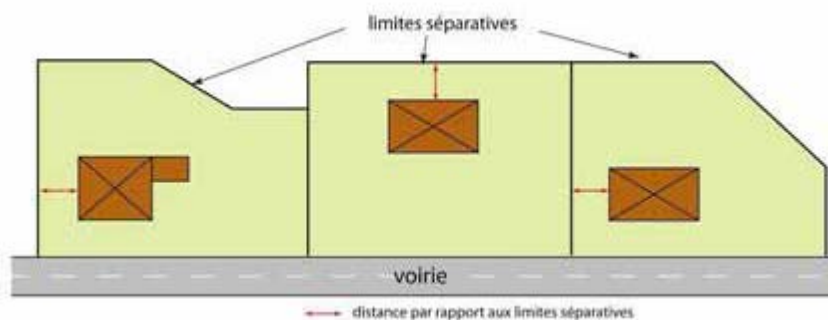
Le retrait par rapport aux voies (articles 6)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).
Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).



Titre 2 | Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au centre historique de la ville de Saint-Laurent-du-Maroni. Le périmètre de cette zone correspond au périmètre de l'AVAP.

Il est constitué d'une urbanisation dense et continue implantée selon une trame orthogonale sur un découpage parcellaire régulier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les parcs de stationnement couverts

Article UA-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec les caractères architecturaux et paysager de leur milieu environnant.
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur et aux exigences de respect des caractères architecturaux et paysagers de leur milieu environnant.

- 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 aléas figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Les accès ne peuvent être contigus.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur. Toutefois, dans le cas de la création d'une voie privée d'une longueur inférieure à 100 m et desservant moins de 2 lots et/ou moins de 2 logements, celle-ci pourra présenter une largeur moindre sans être inférieure à 5 mètres. Les travaux d'aménagement devront respecter les caractères architecturaux et paysagers de leur milieu environnant.

Article UA-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. 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 et conformes au S.D.A.

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UA-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes.

La bande constructible sur rue représentera 1/3 de la plus grande longueur de la parcelle historique.

Implantation des constructions par rapport au cours d'eau :

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5,00 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en réservant un passage libre d'aération sur au moins une des 2 limites séparatives latérales de la parcelle.

Les limites séparatives latérales peuvent être occupées par des constructions si la surface libre de toute construction n'est pas inférieure au tiers de la surface de la parcelle historique (soit 33% ou $416,66\text{m}^2/3=139\text{ m}^2$) dont la moitié est en un seul tenant attachée à au moins la moitié de la façade arrière du bâtiment sur rue.

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

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 deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $d \geq H \geq 5\text{ m}$.

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres : $d \geq H/2 \geq 3\text{ m}$.

Article UA-9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale au sol des constructions est de 67 %.

Les piscines non couvertes doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UA-10 – La Hauteur maximale des constructions

- Dans la bande constructible sur rue (1/3 de la plus grande longueur de la parcelle historique) :
La hauteur des constructions est réglée par la hauteur des bâtiments voisins appartenant à la même séquence architecturale. La séquence architecturale n'excède pas l'îlot dans lequel se situe l'immeuble. La hauteur des façades des nouvelles constructions se situe impérativement entre le niveau de la façade la plus basse et celui de la façade la plus haute des immeubles situés dans la même séquence architecturale, sans pouvoir excéder : R +1 + soubassements
- Au delà de la bande constructible sur rue :
La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle du bâtiment sur rue.

Article UA-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'architecture des nouvelles constructions devra respecter le caractère de la séquence et sera fondée sur les typologies identifiées du bourg(type 1, type 2, type 3, type 4...). Celles optant pour une architecture ne faisant pas appel aux modèles constitués par les typologies du bourg ne pourront toutefois pas s'affranchir du respect des morphologies locales et d'adaptation au climat. Les formes et matériaux de toiture devront être fondés sur les typologies du bourg. Le rythme et la composition des façades seront fondés sur les typologies du bourg.

Les façades rendront compte :

- D'une correspondance des niveaux
- D'un rythme et d'une proportion des percements

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

En angle de rues, les façades donnant sur voies publiques ou privées seront travaillées et en aucun cas laissées en mur pignon aveugle.

Lors de modifications de façades existantes, la suppression d'ouverture est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. En cas de devanture se développant en rez-de-chaussée sur plusieurs unités foncières, la limite parcellaire devra être signifiée dans le traitement de la devanture.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1,00 m. La partie haute sera ajourée.

Les clôtures sur rue doivent assurer la continuité du bâti. Elles reprendront les matériaux constitutifs des façades sur rues des parties bâties et sont réglées en hauteur sur le premier niveau bâti de la façade sur rue.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles auront un aspect fini.

Les clôtures sur existantes traditionnelles seront réhabilitées à l'identique.

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère. En conséquence, la pente moyenne du toit calculée entre l'égout et le faîtage devra être supérieure à 40 %.

Toutefois, dans un souci de renouvellement urbain, les constructions optant pour une architecture résolument contemporaine pourront présenter une toiture plate ou d'inclinaison faible à pan unique.

De même, les toitures des constructions autorisées sur les limites séparatives au-delà de la bande de 15 mètres pourront n'avoir qu'un seul pan ou être réalisées en toiture-terrasse. La hauteur au faîtage de ces constructions devra rester inférieure à 4,00 mètres.

Pour les toitures des bâtiments sur rue, le faîtage sera parallèle à la rue, selon les faîtages des constructions voisines.

En angle de rue, la toiture pourra présenter 4 pans ou une composition en croupe pour éviter un effet de pignon.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 1,20 m sans pouvoir être à moins de 1,00 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur le auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées, de tonalité brun-rouge ou grise sont préconisées. Les teintes de toiture interdites sont le jaune, vert, bleu et blanc.

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Les bardeaux de bois et les tuiles de tôle peuvent être utilisés.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 1,50 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Lorsque la construction jouxte les limites séparatives et est construite à l'alignement, ils devront être réalisés d'une limite latérale à l'autre.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane. La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera, supérieure à 25 %.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. L'extrémité des auvents ne devra pas comporter de bandeau en partie supérieure. Les auvents devront rester des constructions légères.

En façade sur espace public du bâtiment, les stores rétractables respecteront les mêmes dispositions que les auvents à la seule différence que leur longueur dépliée pourra s'étendre jusqu'à 4,00 m par rapport à la limite de l'espace public. Un retrait de 50 cm devra, cependant, être observé par rapport à l'alignement du trottoir.

Saillies

Les saillies extérieures au gros-œuvre (brises soleil, balcons, loggias, corniches, ...) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres tout en étant à plus de 1,00 mètre de la bordure de trottoir en projection géométrique plane.

La sous face de ces saillies devra être à une cote minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du trottoir, ou à une cote de 2,30 mètres sur une longueur inférieure à 2,00 mètres.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture, et que leur sous face soit au moins située à 2,20 mètres de hauteur.

En fondation et au rez-de-chaussée, toute saillie est interdite.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visible depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article UA-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article UA-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux premiers secteurs de développement urbain, implantés soit en prolongement direct du centre-ville historique, soit au sein d'espaces, voués à une urbanisation future, sur la piste des Sables Blancs.

3 secteurs sont identifiés : UBa (la Charbonnière), UBb (les cultures, les écoles, Sables blancs, lac bleu), UBc pour le quartier situé à Saint-Jean.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour tous les secteurs de la zone UB

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les dépôts de carburant ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les parcs de stationnement couverts.

Article UB-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour tous les secteurs de la zone UB

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant (architecture, environnement naturel et patrimonial)
- Lorsqu'un commerce existe en r-d-c, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.

- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur UBc, les dispositions ci-dessus s'imposent ainsi que cet alinéa spécifique :

- Les bâtiments, constructions, installations, ouvrages, liés au patrimoine de l'administration pénitentiaire, au patrimoine historique, culturel ou cultuel, devant faire l'objet de réhabilitation, réfection, ou reconstruction devront respecter les dispositions et normes imposées par le service compétent relevant de la DRAC.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour tous les secteurs de la zone UB

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voiries

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largues, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Article UB-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Pour UBa et UBb :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Pour UBc : se conformer au système de réseau privé géré par l'Armée.

Assainissement

Pour tous les secteurs de la zone UB

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Assainissement pluvial

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. 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 et conformes au S.D.A.

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir ou avoir un profil empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Pour tous les secteurs de la zone UB

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Pour tous les secteurs de la zone UB

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UB-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pour tous les secteurs de la zone UB

Sans objet

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

Pour tous les secteurs de la zone UB

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m, compté à partir de l'alignement des voies.

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise de ces voies : $d \geq 5$ m, compté à partir de l'alignement des voies.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni, à 30,00 m de l'axe de la crique Saint-Laurent et à au moins 5,00 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UB-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les secteurs de la zone UB

1- Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m ;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m.

2- Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m,
- soit en limites (latérales et limite de fond)

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme..

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

Pour tous les secteurs de la zone UB

Non réglementé

Article UB-9 – Emprise au sol des constructions

Pour tous les secteurs de la zone UB

L'emprise au sol maximale est de 40%.

Article UB-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs de la zone UB

Dans la bande des 15 mètres, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Au-delà de la bande des 15 m, la hauteur des constructions devra être inférieure à 4,00 mètres à l'égout et 7,00 mètres au faîtage.

Cette hauteur est ramenée à 6 m au faîtage, dans le cas d'une implantation en limites séparatives.

Article UB-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour tous les secteurs de la zone UB

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Architecture climatique

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

Pour tous les secteurs de la zone UB

En angle de rues, les façades donnant sur voies publiques ou privées seront travaillées et en aucun cas laissées en mur pignon aveugle.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. En cas de devanture se développant en rez-de-chaussée sur plusieurs unités foncières, la limite parcellaire devra être signifiée dans le traitement de la devanture.

Clôtures

Pour tous les secteurs de la zone UB

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère.

En UBa, lorsque la toiture est réalisée en bardeaux, les pentes de toit ne devront pas être inférieures à 50 %.

En UBb, UBc et UBa (dans le cas de toitures sans bardeaux), les pentes ne devront pas être inférieures à 30 %.

En angle de rue, la toiture pourra présenter 4 pans ou une composition en croupe pour éviter un effet de pignon.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial lorsqu'il existe.

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

En UBa les bardeaux de bois sont obligatoires pour les toitures des constructions neuves et les cas de réfections de toiture.

Saillies

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire, ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Pour les constructions implantées à l'alignement, les boîtes aux lettres en saillie sont interdites.

Article UB-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour tous les secteurs de la zone UB

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage hôtelier : 2 places par chambre.

Article UB-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB-14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs de la zone UB

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs péricentraux. Il s'agit des secteurs de la route de Saint-Jean, la RN1 en partie, et route de Fatima, Saint-Louis classés en UCa et UCb. Le secteur UCc concerne la rue Milien, le quartier des écoles, collège Albert Londres, ainsi que le quartier limitrophe à la zone UA rue Symphorien .

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, aux activités artisanales et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article UC 2 ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UC-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat, et entrepôts, attenantes à l'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison 1 arbre de haute tige pour 2 places.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique, pour des raisons de sécurité liée aux abords des voies à fort trafic.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur. Toutefois, dans le cas de la création d'une voie privée d'une longueur inférieure à 100 m et desservant au moins 2 logements, celle-ci pourra présenter une largeur moindre sans être inférieure à 5 mètres.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

Pour UCa et UCc :

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Pour UCb :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. 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 et conformes au S.D.A.

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir ou avoir un profil empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UC-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques existantes modifiées ou à créer : ce retrait doit être supérieur ou égal à 8,00 mètres.

Dans le cas de voies publiques de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'axe de ces voies.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni, à 30,00 m de l'axe de la crique Saint-Laurent et à au moins 5,00 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UC-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5 \text{ m}$;
- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m^2 et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative, inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

Article UC-9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 40%.

Article UC-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions des zones UCa et UCb ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage.

La hauteur maximale des constructions des zones UCc ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Article UC-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. En cas de devanture se développant en rez-de-chaussée sur plusieurs unités foncières, la limite parcellaire devra être signifiée dans le traitement de la devanture.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère.

La pente minimale des coyaux et auvents devra être supérieure à 25 %.

Toutefois, dans un souci de renouvellement urbain, les constructions optant pour une architecture résolument contemporaine pourront présenter une toiture plate ou d'inclinaison faible à pan unique.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 1,20 m en projection géométrique plane.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Saillies

Les saillies des climatiseurs, et boîte aux lettres sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article UC-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement
- Pour les constructions groupées, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux et pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 1 chambre.

Article UC-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD correspond à un secteur d'urbanisation de faible densité principalement voué à l'habitat, situé sur la route de Saint-Jean, entre les villages de Terre Rouge et Espérance.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation industrielle ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article UD 2 ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (de ferrailles, de matériaux de démolition) ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UD-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur.
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur. Toutefois, dans le cas de création de voie privée d'une longueur inférieure à 100 m et desservant au maximum 2 logements, celle-ci pourra présenter une largeur moindre sans être inférieure à 5 mètres.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UD-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être installé, respectant les normes en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du SPANC.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes au S.D.A.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir ou avoir un profil empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UD-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 800 m².

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 8,00 mètres : $d \geq 8 \text{ m}$.

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'emprise de ces voies : $d \geq 5 \text{ m}$.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni, et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UD-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5 \text{ m}$.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme..

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

Non réglementé.

Article UD-9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 20%.

Article UD-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage.

Article UD-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m). Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures présenteront au minimum 2 pans et la pente du toit calculée entre l'égout et le faîtage devra être supérieure à 30 %.

Toutefois, dans un souci de renouvellement urbain, les constructions optant pour une architecture résolument contemporaine pourront présenter une toiture plate ou d'inclinaison faible à pan unique.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 1,20 m en projection géométrique plane.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Saillies

Les saillies des climatiseurs et des boîtes aux lettres sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article UD-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement pour une chambre ;
- Pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant ;
- Pour les locaux à usage artisanal et commercial, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article UD-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX correspond à un secteur équipé en termes de réseaux et voiries, destiné à l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.

- la zone artisanale de Saint-Jean, située dans le prolongement Sud du centre-ville, intégrant le Port de l'Ouest.
- Le quartier de Saint-Maurice, lié à la présence de la rhumerie et la scierie existant sur le site.
- la zone vouée à l'installation d'activités économiques en entrée de ville, située à proximité de l'intersection entre la RN 1 et la route de Fatima.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UX-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie à sens unique est de huit mètres (8,00 m) de largeur.

L'emprise minimum d'une voie à double sens est de douze mètres (12,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UX-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. 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 et conformes au S.D.A..

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales

sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations de construction générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UX-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Article UX-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

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

Non réglementé.

Article UX-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UX-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services, et logements liés à l'activité, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Pour les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder douze mètres (12,00 m) à l'égout de toiture et quinze mètres (15,00 m) au faîtage.

La hauteur totale des superstructures techniques liées aux constructions destinées aux activités autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 25 m.

Article UX-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect des façades

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Les clôtures seront constituées d'un un soubassement d'une hauteur maximale de 0.60 m, le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés.

Article UX-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les constructions à usage de bureau, activité tertiaire : 25 m² d'espace de stationnement pour 30 m² de surface de plancher créée ;
- Pour les locaux à usage industriel et artisanal, il est exigé 25 m² d'espace de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée ;

Article UX-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Dispositions applicables à la zone UF

La zone UF correspond au périmètre de l'aérodrome, ainsi que les accès permettant l'entrée des véhicules.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce et à l'artisanat ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UF-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées au bureau, et à la fonction d'entrepôt en lien avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article UF-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non règlementé.

Article UF-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions et installations devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UF-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations techniques seront implantées soit en limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci avec un minimum de 5 m.

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

Sans objet

Article UF-9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UF-10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article UF-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article UF-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article UF-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF-14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone UV

La zone UV correspond aux secteurs spécifiques des villages.

Le secteur Uva desservi en assainissement collectif concerne Paddock.

Le secteur UVb concerne les villages de Jérusalem, Paradis, Balaté, Pierre, Terre Rouge, Prospérité, Espérance, et Sparouine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UV-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article UV 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UV-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations ...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.

- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UV-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 6 m de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UV-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Pour le secteur UVa :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour le secteur UVb : en l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

Ordures ménagères :

• Ramassage

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UV-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UV-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de dix mètres (10,00 m) : $d \geq 10$ m.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière seront distantes de 4 m. Cette distance est mesurée au nu de la façade.

Article UV-9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de chaque construction sera limitée à une surface de 200 m².

Article UV-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage.

Article UV-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

Les paraboles visibles en façade sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront végétalisées.

Toitures

Les toitures présenteront au minimum deux pans et la pente du toit calculée entre l'égout et le faîtage devra être supérieure à 30 %.

Toutefois, dans un souci de renouvellement urbain, les constructions optant pour une architecture résolument contemporaine pourront présenter une toiture plate ou d'inclinaison faible à pan unique.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Saillies

Les saillies des climatiseurs et des boîtes aux lettres sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article UV-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Article UV-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UV-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UM

La zone UM correspond au secteur particulier du camp militaire de Saint-Jean, dénommé quartier Némé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UM-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerces, bureaux et services, autres que celles visées à l'article UM-2 du présent règlement.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UM 2 ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casses pour véhicules automobiles), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UM-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités militaires (locaux administratifs, dépôt de munitions, logements de service, locaux d'enseignement ...).
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur. Toutefois, dans le cas de création de voie privée d'une longueur inférieure à 100 m, celle-ci pourra présenter une largeur moindre, sans être inférieure à 4m. Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter un rond-point, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UM-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, ou dans un délai maximal de 2 ans à compter de la mise en place de ce réseau, sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux. A défaut de réseau public, le raccordement en eau potable se fera sur le réseau d'alimentation existant du camp militaire de Saint-Jean.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe ou dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en place de ce réseau. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, semi-collectif ou collectif devra être créé dans le respect des normes en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsqu'un réseau collectif sera réalisé. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du service gestionnaire spécialisé. L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté. Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans le réseau public, dès lors qu'il existe.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil). Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, les indications fournies par la Collectivité. En l'absence de réseau, ou 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 conformes au S.D.A. Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article UM-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 8,00 mètres : $d \geq 8$ m.

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'emprise de ces voies : $d \geq 5$ m.

Le recul par rapport aux voies publiques et privées, existantes, modifiées ou à créer (hormis voies nationale et départementale) est porté à 3,00 mètres.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni, et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article UM-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5 \text{ m}$.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 5 m.

Article UM-9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UM-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Article UM-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

Toitures

Les toitures présenteront au minimum 2 pans et la pente du toit calculée entre l'égout et le faîtage devra être supérieure à 30 %.

Toutefois, dans un souci de renouvellement urbain, les constructions optant pour une architecture résolument contemporaine pourront présenter une toiture plate ou d'inclinaison faible à pan unique.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 1,20 m en projection géométrique plane.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Saillies

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article UM-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UM-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Titre 3 | Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

La zone 1 AU correspond aux secteurs d'urbanisation future, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour les secteurs 1AU a et 1AUb et à la réalisation des équipements et réseaux pour 1AUc.

1AUa correspond aux zones de centralités de la ZAC Saint-Maurice, au secteur d'aménagement des Malgaches, au village Saint-Jean, secteur Est RD 11, secteur Nord RN1 et au secteur du nouvel hôpital.

1AUb correspond aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs, classés en 1 AUb, se situent aux abords sud est de la rue Paul Castaing et concernent partiellement des secteurs constructibles dans la ZAC St Maurice.

1AUc est situé en bordure de la voie d'accès au village Saint –Jean, son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des équipements et des réseaux.

1AUx correspond à 2 secteurs destinés à l'activité économique : 1AUxa vocation industrielle au Nord de la commune, 1AUxb : vocation commerciale en bordure de la RN1 au carrefour Margot.

1AUti correspond au secteur de la Pointe Balaté, à vocation tourisme et loisirs ainsi que le secteur situé sur les berges du Maroni dans le village Saint-Jean dont la vocation précitée intègre la dimension culturelle.

La zone 2 AU correspond aux secteurs Malgaches Nord, S.E . Paul Castaing, Nord de la commune, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article 1AUa et 1AUc- 2 ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les dépôts de carburant ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AU - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'enseignement supérieur, l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant ;
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres à haute tige seront répartis sur l'ensemble de l'unité foncière du projet.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant. Il en est de même pour les parcs de stationnement dont la couverture serait à vocation de production d'énergie renouvelable.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;

- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 1AU - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé.

Article 1AU - 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3 \text{ m}$.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article 1AU – 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d \geq 3 \text{ m}$.

Au-delà de la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$;

- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme..

Article 1AU - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU - 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU - 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AU - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AU - 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AU - 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU -14 - Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUa et 1AUc - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article 1AUa et 1AUc- 2 ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les dépôts de carburant ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUa et 1AUc - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'enseignement supérieur, l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant ;
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres à haute tige seront répartis sur l'ensemble de l'unité foncière du projet.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant. Il en est de même pour les parcs de stationnement dont la couverture serait à vocation de production d'énergie renouvelable.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;

- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa et 1AUc - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUa et 1AUc - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Un assainissement par un dispositif non collectif est possible, il devra respecter les normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public. Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique si nécessaire. Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

• Ramassage

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Article 1AUa et 1AUc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m².

Article 1AUa et 1AUc - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m.

Pour les constructions de plus de deux niveaux (R+2) qui présenteraient des attiques au dernier niveau, leurs façades doivent présenter un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement sur le domaine public.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article 1AUa et 1AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d \geq 3$ m.

Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m ;
- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme..

Article 1AUa et 1AUc - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $d \geq H \geq 5 \text{ m}$.

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres : $d \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$.

Article 1AUa et 1AUc - 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale au sol des constructions est de 65 %.

Article 1AUa et 1AUc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder treize mètres (13,00 m) à l'égout de toiture et seize mètres (16,00 m) au faîtage.

Toutefois dans le cadre de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hôpitaux, ...), la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17 m à l'égout du toit et 19 m au faîtage.

Article 1AUa et 1AUc - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

En angle de rues, les façades donnant sur voies publiques ou privées seront travaillées et en aucun cas laissées en mur pignon aveugle.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m). Elles auront un aspect fini.

Toitures

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur le auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées, sont préconisées.

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 1,50 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. Les auvents devront rester des constructions légères.

Saillies

Les saillies extérieures au gros-œuvre (brises soleil, balcons, loggias, corniches, ...) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres tout en étant à plus d'un mètre de la bordure de trottoir en projection géométrique plane.

La sous face de ces saillies devra être à une cote minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du trottoir, ou à une cote de 2,30 mètres sur une longueur inférieure à 2,00 mètres.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture, et que leur sous face soit au moins située à 2,20 mètres de hauteur.

En fondation et au rez-de-chaussée, toute saillie est interdite.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article 1AUa et 1AUc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article 1AUa et 1AUc - 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa et 1AUc -14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1Aub -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article 1Aub 2 ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les dépôts de carburant ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1Aub - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :
 - o elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - o les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;

- 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 aléas figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUb - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public. Energies et télécommunications : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique si nécessaire. Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

***Ordures ménagères :**

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

• Ramassage

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Article 1Aub - 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m².

Article 1Aub - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m.

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres (5,00 m) de l'axe de ces voies : $d \geq 5$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni, à 30,00 m de l'axe de la crique Saint-Laurent et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article 1Aub - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m ;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m.

Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des 2 limites séparatives en observant un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m.
- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUb - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $L \geq H \geq 5 \text{ m}$.

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres : $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$.

Article 1AUb - 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale au sol des constructions est de 60 %.

Article 1AUb - 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Article 1AUb - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

En angle de rues, les façades donnant sur voies publiques ou privées seront travaillées et en aucun cas laissées en mur pignon aveugle.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur maximale de 1 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur le auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées, sont préconisées.

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 1,50 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. Les auvents devront rester des constructions légères.

Saillies

Les saillies des climatiseurs et des boîtes aux lettres sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire, ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article 1AUb - 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement individuel, une place par logement en habitat collectif.

Article 1AUb - 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb - 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone 1AUx

1 AUx correspond à 2 secteurs destinés à l'activité économique : **1AUxa** à vocation industrielle au Nord de la Commune, **1AUxb** à vocation commerciale à proximité du carrefour Margot.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUx-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur 1AUxa :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation, autre que celle visé à l'article 1AUx-2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Pour le secteur 1AUxb :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation, autre que celle visé à l'article 1AUx-2
- Toute construction à vocation industrielle ou artisanale
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUx-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie à sens unique est de huit mètres (8,00 m) de largeur.

L'emprise minimum d'une voie à double sens est de douze mètres (12,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUx-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, industrielles et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées (secteur dédié), dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. 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 et conformes au S.D.A..

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations de construction générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

Ordures ménagères

Les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article 1AUx-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUx-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Article 1AUx-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Article 1AUx-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUx-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUx-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services, et logements liés à l'activité, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Pour les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder douze mètres (12,00 m) à l'égout de toiture et quinze mètres (15,00 m) au faîtage.

La hauteur totale des superstructures techniques liées aux constructions destinées aux activités autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 25 m.

Article 1AUx-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Les clôtures seront constituées d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.60 m, le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés.

Article 1AUx-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les constructions à usage de bureau, activité tertiaire : 25 m² d'espace de stationnement pour 30 m² de surface de vente;
- Pour les locaux à usage industriel et artisanal, il est exigé 25 m² d'espace de stationnement pour 60 m² de surface de vente ;

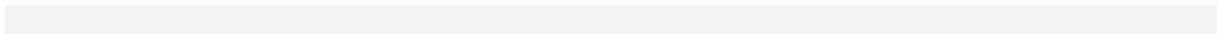
Article 1AUx-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUtl -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'activité industrielle, artisanale ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUtl 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUtl - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation touristique et de loisirs, autorisée par la zone.
- Les constructions destinées au bureau, les installations ou ouvrages liés à l'artisanat à condition que :
 - o elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant (architecture, environnement naturel et patrimonial).
- Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.

- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments, constructions, installations, ouvrages, liés au patrimoine de l'administration pénitentiaire, au patrimoine historique, culturel ou cultuel, devant faire l'objet de réhabilitation, réfection, ou reconstruction devront respecter les dispositions et normes imposées par le service compétent relevant de la DRAC.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUtl - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUtl - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Un assainissement par un dispositif non collectif est possible.

En l'absence de réseau, il est admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public. Energies et télécommunications : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé

au réseau électrique si nécessaire. Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

• Ramassage

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Article 1AUtl - 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUtl - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m.

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres (5,00 m) de l'axe de ces voies : $d \geq 5$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

Article 1AUtl - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m ;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m.

Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des 2 limites séparatives en observant un recul minimal de 3,00 m : $d \geq 3$ m.
- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUtl - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $L \geq H \geq 5 \text{ m}$.

Cette distance est réduite pour les façades en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres : $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$.

Article 1AUtl - 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale au sol des constructions est de 60 %.

Article 1AUtl - 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Article 1AUtl - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Architecture climatique

Les constructions devront tenir compte du climat. L'enveloppe des bâtiments sera étudiée de telle sorte que soient favorisées :

- la ventilation naturelle des pièces principales,
- les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,
- l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Aspect des façades

En angle de rues, les façades donnant sur voies publiques ou privées seront travaillées et en aucun cas laissées en mur pignon aveugle.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur maximale de 1 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur le auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les tôles ondulées peintes ou pré-laquées, sont préconisées.

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 1,50 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. Les auvents devront rester des constructions légères.

Saillies

Les saillies des climatiseurs et des boîtes aux lettres sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire, ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Article 1AUtl - 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1AUtl - 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUtl - 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone 2 AU

Les secteurs concernés se situent en partie Ouest de la route de Fatima, au sud de Paul Castaing et au nord du territoire communal. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification (secteur Ouest fatima) ou révision du PLU (secteur Paul Castaing et Nord RN1).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 AU - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Sans objet

Article 2 AU - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Sans objet

Article 2 AU - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Sans objet

Article 2 AU - 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet

Article 2 AU - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN ;

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD ;

Hormis sur les voies nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer supérieur ou égal à 10,00 mètres : $d \geq 10$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 20,00 mètres des berges des cours d'eau.

Article 2 AU - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, en observant un recul minimal de 10,00 mètres : $d \geq 10$ m.

Article 2 AU - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans objet

Article 2 AU - 9 – Emprise au sol des constructions

- Sans objet

Article 2 AU - 10 – Hauteur maximale des constructions

- Sans objet

Article 2 AU - 11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Sans objet

Article 2 AU - 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Sans objet

Article 2 AU - 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU - 14 – Coefficient d'occupation des sols

- Sans objet

Titre 4 | Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Quatre secteurs composent la zone agricole :

- **Azs** secteur des zones de subsistance (arrêté préfectoral)
- **Ap** secteur agricole de production

Article A - 1 – Les Occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur Ap :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, les hôtels.
- Les carrières.
- Les décharges de toute nature.
- Les terrains de camping et de caravanes.

Pour le secteur Azs

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, les hôtels et à l'habitation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanes.

Article A - 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour tous les 2 secteurs de la zone A (Ap et Azs) :

- sont autorisées les installations techniques, ouvrages et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.
- sont autorisés les installations, ouvrages et travaux strictement liés et nécessaires à la gestion des déchets à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.
- les travaux autorisés sur les constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur applicables aux équipements générant des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.

Pour le secteur Ap sont autorisés :

- Les bâtiments et installations agricoles à la condition que leur implantation dans la zone liée à l'activité agricole, soit justifiée le cas échéant par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole.
- La transformation des abris et annexes en maison d'habitation sous réserve que cette transformation soit en lien avec l'activité agricole et permettent le logement des agriculteurs sur leur lieu d'exploitation.
- Les logements destinés aux actifs agricoles liés aux exploitations agricoles professionnelles
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m² maximum de surface de plancher (existant+ extension)
- Les bâtiments destinés au stockage de matériel agricole ou de récoltes.
- Les serres et les tunnels sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de plancher.

- Les installations ou annexes (abris-carbets) liées à la production agricole.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes, maisons d'hôtes, carbets) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou à proximité de l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- Les aires naturelles de camping : limités à 6 emplacements situés dans un rayon de 100 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.

Pour le secteur Azs sont autorisées :

Les installations légères sans mur, à condition que les toitures soient végétalisées et qu'elles respectent le milieu naturel.

Article A - 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise minimale des voies de desserte est fixée à 10 mètres. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Article A - 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, soit en capacité de disposer de puits, forages... respectant les normes sanitaires.

Assainissement des eaux usées :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome avec avis conforme du SPANC.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

Ordures ménagères :

• Ramassage

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction neuve, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article A - 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A – 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'emprise des voies existantes ou à créer. Le retrait sera de 75 m pour les routes nationales et 35 m pour les routes départementales.

Article A - 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Article A - 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A - 9 – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A - 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage.

Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Article A - 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire. Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

Article A - 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Article A - 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article A - 14 – Le coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Titre 5 | Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspondant aux secteurs naturels à protéger soit en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), soit en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...).

Article N-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Secteur N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle ;
- Tout déboisement et défrichement ;
- Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;
- Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux, sauf autorisation sous condition fixée dans l'article N2.
- Les campings et dépôts de caravanes.

Article N-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- 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 le risque inondation figurant dans les documents graphiques.
- Pour tous les secteurs de la zone N, les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'exploitation de carrières faisant l'objet d'une autorisation et figurant avec une trame spécifique dans les documents graphiques.

Article N-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Non réglementé.

Article N-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement des eaux usées :

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome avec avis conforme du SPANC.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

Article N-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sans objet.

Article N-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Article N-9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N-10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article N-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article N-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N-14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone Nf et Nfl

La zone Nf correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue avec présence avérée d'oiseaux. Ces secteurs sont dédiés à la production de bois d'œuvre, de bois à usage énergétique et d'autres produits forestiers. La zone Nf permet l'accueil des installations, ouvrages et constructions liées à l'exploitation forestière. Elle comprend **un sous-secteur Nfl** destiné à l'accueil du public en zone forestière. Il s'agit des 3 forêts péri-urbaines : les forêts des Malgaches, de Saint-Maurice et de Saint-Jean ainsi qu'un secteur de 14 hectares au sud de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nf et Nfl-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les secteurs Nf et Nfl

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant porter atteinte à la vocation de la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'exploitation agricole et au commerce ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ainsi que la fonction d'entrepôt autres que celles prévues à l'article Nf et Nfl-2 ;
- Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux aménagements et occupations du sol autorisés, dans un rayon de 20 m autour des équipements et constructions autorisés au Nf2 ;
- Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;
- Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ;
- Les campings et dépôts de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les extractions de matériaux sauf autorisation sous condition fixée dans l'article Nf et Nfl-2.

Article Nf et Nfl 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

En Nf et Nfl :

- L'exploitation de carrières faisant l'objet d'une autorisation et figurant avec une trame spécifique dans les documents graphiques.

En Nfl :

- Les déboisements et défrichement liés aux activités touristiques, de loisir, de sport et découverte de la nature, dans un rayon de 20 m autour des équipements ou constructions autorisés ;
- L'implantation de carbeta ou de gîtes à condition qu'ils soient en lien avec la vocation touristique du secteur.

En Nf :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ainsi que la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à la vocation forestière de la zone ;

En Nf et Nfl :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que :

- o la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité liée à la vocation forestière autorisée sur la zone et qu'elle soit située à proximité de celle-ci ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nf et Nfl -3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les secteurs Nf et Nfl

Accès

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation devra être réalisée sur un terrain qui doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Le choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée et devra se porter sur celui qui présenterait le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 6 mètres (6,00 m) de largeur.

Article Nf et Nfl-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Pour les secteurs Nf et Nfl

Eau potable

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination dont la destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

En l'absence de réseau public il sera envisageable d'avoir recours à un système de production privée d'eau potable, à partir du moment où celui-ci est autorisé par l'autorité sanitaire.

Assainissement des eaux usées :

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome avec avis conforme du SPANC.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Article Nf et Nfl-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les secteurs Nf et Nfl

Non réglementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer supérieur ou égal à 10,00 mètres : $d \geq 10$ m.

Les constructions doivent être édifiées à 20,00 mètres des berges des cours d'eau.

En Nfl, les constructions pourront être édifiées à 5,00 mètres des cours d'eau.

Article Nf et Nfl-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs Nf et Nfl

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 10,00 mètres : $d \geq 10$ m.

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

Non réglementé.

Article Nf et Nfl-9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nf et Nfl-10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nf et Nfl-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Nf et Nfl-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nf et Nfl-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nf et Nfl-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ntlc

La zone Ntlc correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle.

La zone Ntlc correspond aux secteurs dont la vocation s'oriente vers les loisirs au sein d'espaces naturels. Cette zone permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme, au sport, à la culture et à la découverte de la nature tout en maintenant le caractère paysager du site. L'aménagement de ces espaces ne doit pas compromettre leurs qualités environnementales, esthétiques, biologiques et le rapport à la nature doit être préservé.

Cette zone se situe au nord de la commune à proximité du village Paddock.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ntlc-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole, ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation et ses annexes autres que celles prévues à l'article Ntlc-2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'à la fonction d'entrepôt autres que celles prévues à l'article Ntlc-2 ;
- Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux aménagements et occupations du sol autorisés ;
- Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;
- Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux ;
- Les campings et dépôts de caravanes.

Article Ntlc-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage de tourisme, de loisir, de sport, de découverte de la nature, les équipements publics et les parcs de stationnement liés à ces installations à condition qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - o qu'elles soient ouvertes au public ;
 - o qu'elles ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - o la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité liée à la vocation touristique et de loisirs autorisée sur la zone et soit située à proximité de celle-ci ;
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à la vocation naturelle et de loisir autorisée sur la zone ;
- 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 risques figurant dans les documents graphiques.

- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ntlc-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination devra être réalisée sur un terrain qui doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Le choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée et devra se porter sur celui qui présenterait le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'emprise minimum d'une voie est de 6 mètres (6,00 m) de largeur.

Article Ntlc-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination dont la destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

En l'absence de réseau public il sera envisageable d'avoir recours à un système de production privée d'eau potable, à partir du moment où celui-ci est autorisé par l'autorité sanitaire.

Assainissement

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être créé dans le respect des normes en vigueur avec avis conforme du SPANC.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 2 logements, les prescriptions relatives à la présentation des déchets ménagers en vue de leur collecte sont celles fournies par la collectivité en charge de la compétence d'élimination des déchets ménagers.

Article Ntlc-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sur les voies Nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer supérieur ou égal à 10,00 mètres : $d \geq 10$ m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des monuments historiques et le service instructeur de la commune.

Les constructions doivent être édifiées à 5,00 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Article Ntlc-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des monuments historiques et le service instructeur de la commune.

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

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

Non réglementé.

Article Ntlc-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ntlc-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article Ntlc-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Aspect des façades

Toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures présenteront au minimum deux pans et la pente du toit calculée entre l'égout et le faîtage devra être supérieure à 30 %.

Les capteurs ou panneaux solaires seront intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

Saillies

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Couleurs et matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs maçonnés seront enduits et peints et présenteront un aspect fini.

Les imitations de matériaux peints ou collés ainsi que l'utilisation du carrelage ou faïence en façade sont interdites.

Les façades en bois pourront être peintes au moyen de peintures microporeuses ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois (lasure ou vernis).

Article Ntlc-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ntlc-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ntlc-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.