

DEPARTEMENT DE LA GUYANE
COMMUNE DE MANA



PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Prescrit le : 23 juin 2001

Arrêté le : 30 mars 2005

Enquête publique du : 12 avril 2006 au 11 mai 2006

Approuvé le : 8 février 2007

Modifications 1 et 2 et Révision simplifiée 1 approuvées le : 27 juin 2008

Révision simplifiée 2 approuvée le : 17 septembre 2010

Modification 3 approuvée le : 23 février 2018



Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL.....	6
RAPPELS.....	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA.....	8
CARACTERE DES ZONES.....	8
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	8
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	14
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	15
CARACTERE DES ZONES.....	15
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	15
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI	21
CARACTERE DES ZONES.....	21
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	21
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION URBAINE	25
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	26
CARACTERE DES ZONES.....	26
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	32
CARACTERE DES ZONES.....	32
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	32
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	36
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	37
CARACTERE DES ZONES.....	37
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	38
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS	40

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mana, Département de la Guyane.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme restent applicables :

- R 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement ;
 - R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
 - R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, notamment :
- L'article L 146-1 du code de l'urbanisme (loi 86-2 du 3 janvier 1998 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) ;
 - Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
 - Le décret 48-633 du 31 mars 1948 relatif au régime des eaux dans les Départements de la Guyane, de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion.
- Les articles L 111-9, L 111 10, L 123- 5, L 123 -7, L 313-2 et l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural aux cas de sursis à statuer.
- L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- Les décrets 95-408 et 95-409 du 18 avril 1995 relatifs aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage.
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le « plan des servitudes » et en annexe dans le « tableau des servitudes ».
- L'article L 123-2-1 (modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n° 98-657 du 29 juillet 1998) qui limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- l'article L 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers, à moins que des dispositions contraires ne soient justifiées et motivées dans le rapport de présentation du PLU.
- L'article L 421-5 qui permet de refuser un permis de construire si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et électricité.
- Les règles spécifiques aux lotissements :
 - qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du P.L.U durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1,7è alinéa),
 - dont une majorité de coloris a obtenu le maintien (article L 315-2-1,2è alinéa) et qui sont listés en annexe.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines "U" et en zones naturelles "N".

1. Les zones urbaines et à urbaniser comprennent :

- 1.1. Les zones UA correspondant au bourg de Mana.
- 1.2. Les zones UB se développent à la périphérie du bourg de Mana et au centre de Javouhey. Elles comprennent les secteurs UB1 et UB2.
- 1.3. Les zones UI réservées au développement des activités artisanales et industrielles.
- 1.4. Les zones AU réservées au développement de l'urbanisation comprenant les secteurs AUa, AUb, AUc

2. Les zones naturelles comprennent :

- 2.1. Les zones A réservées aux exploitations agricoles avec un secteur AK spécifique lié à la présence de Kaolin dans le sol.
- 2.2. Les zones N de protection d'espaces pour la qualité des sites ou de risques naturels (zones inondables). Elles comprennent aussi les secteurs Nf destinés à l'exploitation forestière et le secteur Ni destiné aux activités touristiques ou de loisirs et les secteurs Nm où les industries extractives et minières sont autorisées sous conditions.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet de dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface occupée par les constructions sur le terrain. Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes édifiées au-dessus du sol naturel.

L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas réglementée (pylônes EDF, transformateurs, ouvrages d'art, châteaux d'eau...)

RAPPELS

Les dispositions suivantes concernent toutes les zones du PLU de la commune de Mana.

- 1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1, R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes est autorisée. Cette possibilité n'est offerte que pour les constructions régulièrement édifiées (article L 111.3)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

CARACTERE DES ZONES

Ces zones correspondent au centre ancien du bourg de Mana avec l'ensemble de sa trame historique.

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

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels et agricoles,
- 2- Les terrains de camping et caravaning,
- 3- Les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux nécessaires pour la construction de nouveaux bâtiments ou l'amélioration de l'environnement des bâtiments existants,
- 4- Les carrières,
- 5- Les démolitions des bâtiments à caractère traditionnel ayant une valeur architecturale ou patrimoniale et repérés au plan du patrimoine architectural.
- 6- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont la présence n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins de la vie quotidienne.

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les établissements artisanaux ou dépôts ne seront autorisés que s'ils sont liés à une activité commerciale et qu'ils présentent toutes garanties contre les nuisances.
- 2- Les installations génératrices de nuisances (dancing, salles de spectacle,...) devront également répondre à des normes d'isolation notamment phoniques explicitées lors de la demande d'autorisation.
- 3- Les ICPE autorisées (laveries, boulangeries ou autres) devront être dotées de dispositifs évitant les nuisances (bruits, fumées,...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Accès

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

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

Lorsque le terrain est riverain d'une RD et d'une autre voie publique ou privée, l'accès au RD sera soumis à autorisation du gestionnaire.

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

Les accès sont limités à un par parcelle.

Les bandes d'accès sur le domaine public devront être réalisées uniquement au droit des entrées. Les conditions de réalisation devront être précisées lors du dépôt de permis de construire et soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devra avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent.

Elles devront notamment :

- S'intégrer à la trame orthogonale du centre ancien.
- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 5 m avec une chaussée minimale de 3 m, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique, sauf dans le cadre d'un lotissement où les largeurs d'emprise de la chaussée et de la voirie devront être identiques à celles déjà existantes.
- Avoir une largeur d'emprise de 8 m avec une chaussée minimale de 5 m s'il y a plus de deux logements à desservir.

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

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les constructions ou installations autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif chargé d'évacuer les eaux usées, à l'exception des eaux pluviales d'origine publique ou privative.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur sa parcelle.

c) Electricité - Téléphone

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain. Cette clause vaut pour des opérations individuelles, pour des groupes de logements ainsi que

pour les lotissements.

ARTICLE UA. 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Toutes les parcelles existantes sont constructibles.

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

1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer, sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.

2- Les ouvrages des services publics industriels et commerciaux d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure 3 m à l'égout du toit pourront, en cas de contraintes techniques, avoir une implantation différente après avis de l'Architecte des Bâtiment de France et éventuellement du gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales.

3- Pour s'adapter à la configuration de certaines parcelles, et pour permettre de conserver de bonnes conditions de ventilation et de présentation des bâtiments ayant une valeur architecturale ou patrimoniale et repérés au plan de patrimoine architectural et urbain, certains retraits d'alignement pourront être autorisés, après avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Règles générales

1- Les constructions neuves réalisées dans le tissu ancien peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre pour les parties à rez-de-chaussée.

2- Des implantations différentes peuvent être autorisées par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans ce cas, la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture.

Cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

$$\begin{array}{l} \mathbf{L} > \mathbf{H/2} \\ \mathbf{L} > \mathbf{3\ m} \end{array}$$

3- Les constructions devront être implantées à au moins quatre mètres des limites de fond de propriété. Les locaux annexes ou garages à rez-de-chaussée peuvent être implantés sur les limites séparatives.

2. Données spécifiques dans le périmètre du plan de patrimoine architectural et urbain

Les bâtiments repérés au plan de patrimoine architectural et urbain doivent être conservés et restaurés, en conséquence, en cas de disparition, de ruine ou de démolition, ils seront remplacés par des constructions

identiques reprenant les mêmes implantations par rapport aux limites séparatives que celles disparues ou démolies.

Pour les constructions neuves, des implantations différentes que celles énoncées dans les règles générales peuvent être autorisées pour permettre les bonnes conditions de ventilation et de présentation des bâtiments contigus repérés à conserver dans le plan de patrimoine architectural et urbain.

Dans ce cas, la distance aux limites séparatives peut être ramenée à 1,90 mètres, et exceptionnellement à 1 mètre, dans le respect du code civil, et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

En dehors des constructions édifiées à l'alignement, une deuxième construction peut être édifiée en fond de parcelle à condition qu'elle soit à rez-de-chaussée et que son architecture soit en harmonie avec la construction principale. La distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

Les bâtiments repérés au plan de patrimoine architectural et urbain doivent être conservés et restaurés lors des travaux de restauration, ils seront remplacés par des constructions identiques reprenant les mêmes emprises au sol que celles existantes et des formes architecturales similaires.

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles édifiées à l'alignement ne doit pas excéder 8,5 m, mesurée de tout point du sol naturel à l'égout de la toiture, et 11,5 m au faîtage.

2- La hauteur des annexes de fond de cour ne peut excéder 4 m au faîtage et 3 m à l'égout.

3- Pour les édifices publics, seule la hauteur des ouvrages techniques n'est pas limitée.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments repérés au plan de patrimoine architectural et urbain doivent être conservés et restaurés..

Les éléments constitutifs de ces bâtiments seront restaurés : structure bois, hourdis, platelage bois, enduit à la chaux, toiture, menuiseries, modénature, volets, etc...

L'utilisation de techniques et de produits contemporains de substitution devra permettre de conserver le même aspect que celui d'origine.

1. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres.

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie enduite, en planches de bois, ou avec un muret en maçonnerie enduite surmontée d'une grille.

Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées en grillage avec poteaux support ou murs et murets réalisés sur les limites.

Les projets devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures en tôles sont interdites

2. Publicité

Les conditions d'installation des panneaux publicitaires ou enseignes lumineuses sont fixées par arrêté préfectoral ou municipal.

Dans le champ de visibilité des immeubles protégés, les installations des panneaux publicitaires devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les portatifs spéciaux sont interdits dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Les enseignes des magasins en façade des rambardes de balcons sont soumises à autorisation municipale et à l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la loi sur la publicité et les enseignes.

3. Saillies en façade

a) Auvents

Au niveau du premier étage, les auvents créés auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,50 m à partir de l'alignement sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure de la chaussée et à moins de 3 m de haut à l'égout à partir du niveau du trottoir.

Au niveau des autres étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m à compter de l'alignement et présenter des pentes identiques à celles des coyaux lorsqu'il en existera.

Au premier étage, la pente des auvents est fixée à 30%. D'une manière 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. Les auvents devront rester des constructions légères.

b) Toitures

Elles auront au minimum deux pans. La pente minimale moyenne devra être supérieure à 50%. Les débords sur rue seront au maximum de 1,50 m, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement de façade. Des retours de coyaux sont autorisés en pignon pour l'habitat en ordre discontinu.

c) Autres saillies

Les saillies extérieures au gros oeuvre (balcons, loggias,) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres. Les saillies du premier étage devront être à une côte en sous-face de 3 m par rapport au niveau du trottoir. Les rambardes des balcons devront être ajourées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies des immeubles existants repérés au plan du patrimoine.

Au rez-de-chaussée et en fondation toute saillie est interdite. Les saillies des climatiseurs sont interdites en façade ainsi que la pose de groupes en façade sur rue.

4. Matériaux de couverture et coloris

Les bacs acier ou aluminium sont interdits.

Les couvertures pourront être réalisées :

- en essences de bois (bardeaux de Wapa),
- en tôles ondulées grandes ou petites ondes, les coloris admis sont le gris naturel, le gris ral 7037, le rouge terre de volcan,
- en tuiles de tôles
- en tuiles

5. Traitement des pignons des toitures

Ils pourront être réalisés en planches de bardages peintes, en tuiles de tôles, en bardeaux

6. Percements de façade

Les percements devront s'inspirer du rythme des maisons traditionnelles avec dominante des verticales et un rapport compris entre 40 et 50 % entre les pleins et les vides. Les éléments traditionnels tels que volets pleins ou à lames ventilantes en bois pourront être associés à des traitements plus contemporains.

7. Matériaux de façade et coloris

Les matériaux utilisés pourront être les suivants :

- blocs de ciment enduits
- briques creuses ou pleines enduites, torchis
- bardages bois à planches horizontales

Les matériaux seront peints de tonalité claire pour les éléments maçonnés ou enduits avec une gamme chromatique qui pourra osciller entre le blanc, les ocres jaune, vert, bleu ou rosé.

Les menuiseries bois pourront être de tonalité plus soutenue.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux peints ou collés
- les parements divers collés
- les revêtements de façade en faïence ou carrelage
- les bardages de façade en tôles ondulées

ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT

Pour les équipements publics, le stationnement n'est pas réglementé.

En accord avec la mairie, les places de stationnement peuvent être aménagées dans la partie libre entre la chaussée et les façades ou dans les parties libres des parcelles.

ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de COS fixé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTERE DES ZONES

La zone UB, zone urbaine, correspond à la périphérie du bourg de Mana, au village Javouhey.

La zone UB comprend un secteur UB1 cité Javouhey de Mana et un secteur UB2 (rive droite de la Mana) soumis à des dispositions particulières.

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

ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels et agricoles.
- 2- Les terrains de camping et caravaning.
- 3- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la construction de bâtiments nouveaux ou dans la cadre de l'amélioration de l'environnement de bâtiments existants.
- 4- Les carrières.
- 5- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont la présence n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins de la vie quotidienne.

ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Certains établissements de petit artisanat ou dépôts à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
 - Pour les dépôts, qu'ils soient attenants à une activité commerciale de vente au détail ;
 - pour les dépôts et les établissements artisanaux, qu'ils offrent toutes garanties de sécurité et de protection contre les nuisances (bruits, poussières, fumées, vibrations) et qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant.
2. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisées que si l'isolation phonique ou acoustique est conforme à la législation en vigueur.
3. Dans le secteur UB1, cité Javouhey, les conditions d'occupation des sols pourront être adaptées dans le cadre du projet de restructuration qui sera élaboré.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande auprès du Concessionnaire de la voie.

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devra avoir des caractéristiques adaptées aux opérations que ces voies doivent desservir et avoir au minimum :

- Une largeur d'emprise d'au moins 5 m avec une chaussée minimale de 3 m, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique.
- Une largeur d'emprise de 8 m avec une chaussée minimale de 5 m s'il y a plus de deux logements à desservir. Cette clause ne s'applique pas au secteur UB1 ou l'emprise pourra être ramenée à 7 m.

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

ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités ainsi que les lotissements doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, et à l'étude de zonage de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales (fossés, canalisations, les puits perdus, marécages et cours d'eau).

Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service et en accord avec le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité - téléphone

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

ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale des parcelles sera limitée à 2500 m² dans le secteur UB2, tant que le réseau d'assainissement collectif ne sera pas créé.

La surface est non réglementée dans le reste de la zone.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB1, les constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Etre implantées soit en limite d'emprise des voies existantes ou à créer, soit observer un recul de 3 m par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UB1, secteur à restructurer où existe un habitat de fait, le recul par rapport aux emprises des voies n'est pas réglementé.

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition qu'aucun bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit situé à une distance au moins égale à 3 m.

Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites de fond de parcelle.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale L de tout point du mur nu du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la différence de niveau H entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 3 m. Les saillies de couverture ne pourront s'approcher à moins de 1,50 m des limites.

$$\mathbf{L > H - 3 \text{ mètres et } L > 3 \text{ mètres}}$$

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le secteur UB 1 dans le cadre du plan d'aménagement prenant en compte des constructions existantes.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et, dans tous les cas, supérieure ou égale à 4 m.

Cette clause ne s'applique pas dans le secteur UB1

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 m à l'égout de la toiture et 11,5 m au faîtage. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel.

Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Clôtures

- L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.
- Les terrains, bâtis ou non, seront clôturés sauf s'ils permettent une utilisation publique.

a) Le long des limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m.

b) En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 m avec un soubassement plein de 0.60 m.

2. Trottoirs

Les pétitionnaires doivent aménager les accès aux éventuels garages en accord avec les gestionnaires des voies.

3. Toitures

Toutes les toitures des constructions édifiées à l'alignement auront au minimum deux pans. La pente minimale moyenne devra être supérieure à 30 %.

Les débords sur rue seront au maximum de 1.50 m, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement.

Les matériaux conseillés sont :

- La tôle ondulée
- Les bardeaux de bois

- Les tuiles.

ou ceux présentant un aspect similaire.

4. Publicité

Les conditions d'installation des panneaux publicitaires ou enseignes lumineuses sont fixées par arrêté préfectoral ou municipal.

Dans le champ de visibilité des immeubles protégés, les installations des panneaux publicitaires devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les portatifs spéciaux sont interdits dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Les enseignes des magasins en façade des rambardes de balcons sont soumises à autorisation municipale et à l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la loi sur la publicité et les enseignes.

5. Couleurs

Les façades devront présenter un aspect fini et être de tonalité claire.

L'indication des couleurs devra figurer lors du dépôt de permis de construire.

Les imitations de matériaux peints ou collés sont interdites. Les revêtements carrelés devront faire l'objet d'un descriptif particulier.

6. Pilotis

Les pilotis sont autorisés sous réserve que pour la ou les façades sur rue, 30 % au moins des surfaces soient pleines, traitées en claustras ou éléments menuisés.

7. Murs pignons

Ils devront présenter un aspect fini. Le permis de construire devra en préciser la couleur et la nature des matériaux mis en œuvre. Les retours des auvents de protection sont autorisés sur les murs pignon.

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement.
- Une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette de plancher créée pour les constructions à usage de commerce, bureaux, hôtels ou autres activités autorisées dans la zone.
- La surface à prendre en compte est de 25 m² par place de stationnement.
- Pour les équipements publics, le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes devront être maintenues.

Les arbres coupés ou morts devront être remplacés par d'autres arbres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Dans le secteur UB2, le C.O.S. applicable est de 0,1, il pourra être porté à 0,40 lorsqu'un réseau d'assainissement collectif sera réalisé.

Le COS maximal applicable dans le reste de la zone est de 0,6.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI

CARACTERE DES ZONES

Ces zones sont destinées à recevoir des établissements industriels, artisanaux et dépôts. Elles se situent aux abords du pont de Mana, au Nord de la RD8 (Dégrad Canard) et sur la sortie du bourg en direction d'Awala Yalimapo.

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

ARTICLE UI. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UI :

Sont interdits :

- 1- Les lotissements à usage d'habitation.
- 2- Les constructions à usage exclusif de commerce de détail.
- 3- Les carrières.
- 4- Les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE UI. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone :

- 1- Les constructions à usage d'activité, d'artisanat, de bureaux, de commerce de service,
- 2- les commerces, les hôtels et leurs annexes,
- 3- les équipements collectifs d'infrastructures et superstructures s'ils sont nécessaires au développement des activités autorisées dans la zone,
- 4- les installations classées si elles ne sont pas susceptibles d'entraîner pour le voisinage de quelconques inconvénients,
- 5- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisées,
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
 - que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m² par parcelle.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets,
- 7- les lotissements à usage d'activité ou de bureaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne à la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de manœuvrer et de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement des parcelles situées en arrière.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés et aménagés en fonction des besoins de l'opération et en accord avec le gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies auront une emprise de 12 m au moins. Cette largeur pourra être réduite à 6 m lorsque la voie ne dessert qu'une seule parcelle.

Les chaussées devront répondre aux besoins pour l'évolution de véhicules lourds.

ARTICLE UI. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ainsi que les lotissements doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement séparatif chargé d'évacuer l'ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes), à l'exclusion de toutes les eaux pluviales d'origine publique ou privative.

A défaut d'existence d'un réseau, les eaux usées devront être traitées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lors de la création d'une antenne du réseau, le raccordement des constructions existantes à celui-ci devra être fait dans un délai maximum de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité - téléphone

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UI. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les parcelles créées auront une surface minimale de 1000 m². Les morcellements ne doivent pas aboutir à la création de délaissés inconstructibles.

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

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de :

- 35 m de l'axe des routes départementales.
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.
- 25 m de la berge de la Mana, à l'exception des ouvrages tels que cales ou appontements.

ARTICLE UI. 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur (L) des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

$$\begin{array}{l} \mathbf{L} > \mathbf{H/2} \\ \mathbf{L} > \mathbf{5\ m} \end{array}$$

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

ARTICLE UI. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, l'occupation des parcelles devra permettre l'évolution des véhicules lourds dont la présence est nécessaire pour les activités et aux véhicules d'incendie et de secours.

ARTICLE UI. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

ARTICLE UI. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures en tôles de récupération sont interdites.

Les constructions devront présenter un aspect fini.

ARTICLE UI. 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger, y compris les accès, est de 25 m².

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules lourds, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UI. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20 % de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement et convenablement entretenus.

Les espaces en façade sur voirie devront être obligatoirement plantés d'arbres à haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent règlement.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION URBAINE

CARACTERE DES ZONES

Les zones AU correspondent aux secteurs non équipés ou partiellement équipés destinés à une urbanisation future.

Ces zones comprennent plusieurs secteurs affectés d'un indice :

- Les secteurs AUa situés dans la continuité des bourgs de Mana et Javouhey, sont destinés à une urbanisation avec des densités ou des formes identiques à celle des bourgs. Certains terrains devront faire l'objet de remblaiement avant leur urbanisation et dans le respect des côtes de références définies notamment dans l'Atlas des zones inondables.
- Les secteurs AUB correspondent à des hameaux à caractère plus rural pouvant accueillir des équipements. Ils sont situés en bordure du CD8 au lieu-dit Charvein, ou secteur Bassin Mine d'Or où se réalise une opération EPAG, ou secteur Couachy.
- Les secteurs AUc sont considérés comme des réserves foncières pour de futurs aménagements.

L'équipement de ces zones pourra se faire soit dans le cadre de zones d'aménagement concerté, soit dans le cadre d'opération d'aménagement type lotissement ou groupe d'habitation sauf pour la zone AUB. L'occupation de certaines parties de ces zones considérées comme inondables ne pourra se faire qu'après réalisation de remblais.

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

ARTICLE AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1- les installations agricoles sources de nuisances,
- 2- les installations à usage industriel,
- 3- toutes les constructions sont interdites dans le secteur AUc.

ARTICLE AU. 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

A l'exception des secteurs AUc, sont notamment admises les occupations et utilisations ci-après :

- 1- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et constructions individuelles, d'équipements touristiques, de bureaux, de commerces, d'activités artisanales et d'équipements divers, sous réserve que :
 - Les terrains soient préalablement mis hors d'eau pour certains,
 - l'opération porte sur un terrain dont la superficie est au moins égale à 1 hectare, et qu'elle respecte les schémas de secteur approuvés par la collectivité,
 - les équipements d'infrastructure soient réalisés.
- 2- En outre, les commerces autorisés ainsi que les établissements artisanaux dans les opérations d'ensemble devront respecter l'ensemble des clauses suivantes :
 - qu'ils offrent toute garantie de sécurité et de protection contre les nuisances (bruits, poussières, vibrations,...),
 - qu'ils soient par leur volume et leur aspect compatibles avec le milieu environnant,
 - que les accès et le stationnement des véhicules soient adaptés aux fonctions. Ces éléments devant figurer sur la demande de permis de construire.
- 3- Lors de la transformation de locaux d'habitation en commerces, ceux-ci devront respecter les clauses de l'article AU. 2.2.
- 4- Dans les secteurs AUB, les installations liées à des activités agricoles peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de servitudes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation.

5- Les parcs de stationnement, à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

6- Dans l'ensemble de la zone, les affouillements, exhaussements de sols nécessaires pour l'aménagement, les équipements d'infrastructures et de superstructures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

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

Lorsque le terrain est riverain d'une RD et d'une autre voie publique, l'accès à la RD sera interdit. Cette clause ne s'applique pas aux installations techniques ou services publics liés à l'exploitation de la voie et aux stations-service.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devra avoir des caractéristiques adaptées aux opérations que ces voies doivent desservir et avoir au minimum :

- Une largeur d'emprise de 5 m avec chaussée de 3 m lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ;

- Une largeur d'emprise de 8 m avec chaussée de 5 m s'il y a plus de deux logements à desservir.

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

ARTICLE AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

Toutes les constructions à usage d'habitation devront être alimentées en eau potable, soit à partir du réseau public, soit à partir de dispositifs individuels de production d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement si il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et à l'étude de zonage de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les égouts pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau. Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service et selon les indications fournies par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité - téléphone

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain. Cette clause vaut pour des opérations individuelles, pour des groupes de logements ainsi que pour les lotissements.

ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans le cadre des opérations autorisées par l'article AU2 et dans le cadre d'un assainissement non collectif, la surface minimale sera conforme aux dispositions du règlement sanitaire ou des prescriptions de la D.S.D.S..
2. Les morcellements ne doivent pas aboutir à la création de délaissés inconstructibles.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à au moins :
 - 35 m de l'axe des routes départementales
 - 10 m de la limite d'emprise des canaux ou des voies importantes de liaison qui seront créées,
 - 25 m des berges ou des criques.
2. En bordure des autres voies, les constructions devront observer un recul minimum de 3 m ou respecter les plans d'aménagements élaborés et approuvés par la collectivité.
3. Les ouvrages des services publics, les aménagements à caractère touristique pourront avoir une implantation différente notamment aux abords des criques ou rivières.

ARTICLE AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions, y compris les terrasses et les balcons, doivent être implantées à une distance (L) des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites séparatives de fond de parcelles au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

$$L > H/2$$

Cette distance (L) ne peut être inférieure à 3 m.

$$L > 3 \text{ m}$$

Les débords de toitures ne seront pas pris en compte dans le calcul de (L).

Les constructions à usage d'artisanat ou de dépôts devront être implantées à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites séparatives des fonds de parcelle supérieure à 5 m.

L > 5 m

2. Dans le cadre d'opération d'ensemble dans les secteurs AUa, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance (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

L > H

2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m pour les constructions quelle que soit leur destination.

ARTICLE AU. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 40 % de la superficie de l'îlot de propriété dans les secteurs AUa et 20% dans les secteurs AUb.

ARTICLE AU. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation de bureaux ou commerces ne pourra pas excéder 9 m à l'égout de la toiture et 13 m au faîtage.

2. La hauteur des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Clôtures

Elles pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté sur une hauteur maximale de 2 m.

Dans le cas de constructions en retrait d'alignement les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement.

En façade sur rue, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.60 m, celle de l'ensemble de la clôture à 2 m.

2. Toitures

Non réglementé.

3. Couleurs

Les façades devront présenter un aspect fini.

4. Matériaux

Les différents murs devront présenter un aspect fini.

5. Pilotis

Les pilotis sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
2. Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette.
3. Pour les équipements publics, le stationnement n'est pas réglementé.
4. Pour les établissements commerciaux, une place pour 20 m² de surface de vente.
5. Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement pour 20 m² de surface hors œuvre nette.
6. Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
7. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², accès compris.

ARTICLE AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues.

Les arbres coupés ou morts devront être remplacés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain affecté au stationnement des véhicules.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre des opérations autorisées :

1. Le C.O.S maximum applicable aux secteurs AUa sera de 0.30 pour les constructions à usage d'habitation. Il pourra être porté à 0.60 pour les constructions à usage de commerce et de bureaux.
2. Dans les secteurs AUb le COS maximal sera de 0,1
3. Dans les secteurs AUc, le COS est nul.
4. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DES ZONES

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, ayant pour vocation première l'agriculture, les installations pouvant prendre des formes diversifiées selon les types d'exploitations pratiquées. Les carrières sont également autorisées. Dans le secteur AK en raison de la présence d'un gisement de kaolin des installations à usage industriel, d'industries extractives pourront être autorisées.

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

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les lotissements,
- 2- Les établissements commerciaux et industriels autres que ceux liés à l'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol (carrières, eau souterraine, agroalimentaire.....),

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

D'une manière générale, les constructions et occupations du sol ne sont admises que si les équipements correspondants sont réalisés.

Sont notamment admises :

1. Les constructions à usage d'habitation et les extensions mesurées des bâtiment existants à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et à condition qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent.
2. Les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'activités de transformation de produits agricoles et les dépôts liés à la vocation de la zone.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières, sous réserve du paragraphe 1 de l'article A2.
5. Les activités liées à la présence d'eaux souterraines et à leur production
6. Les constructions à usage de tourisme et de loisirs de type tourisme rural ou « accueil à la ferme ».
7. Les équipements d'intérêt public.
8. Les lotissements à vocation agricole

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les constructions devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès directs sur les voies publiques sont interdits s'il existe une autre voie desservant la parcelle.

Les accès à la RN 1 et aux RD ne pourront se faire que par des carrefours aménagés et après avis des concessionnaires des voies.

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante autorisée.

2. Voirie

Les voies ne pourront avoir une emprise inférieure à 8 m.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

Toute construction devra être alimentée en eau potable. Toutefois, si la construction est à usage familial, un captage individuel peut être toléré mais doit faire l'objet d'une déclaration à la Direction de la Santé et du Développement Social.

Si la construction est à usage de tourisme et loisirs, de tourisme rural (type accueil à la ferme) l'alimentation en eau devra être assurée par le réseau public ou par un captage public ou privé autorisé.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée doit évacuer ses eaux usées vers des dispositifs d'assainissement installés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité et à l'étude de zonage de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les ouvrages devront dans ce cas respecter 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux

Lorsqu'une ligne publique électrique ou téléphonique sera enterrée, les branchements privés devront être aussi enterrés.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains constructibles n'est pas réglementée. Toutefois, dans le cadre d'un assainissement non collectif, la surface minimale sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire.

ARTICLE A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à au moins :

- 75 m de l'emprise de la RN 1
- 35 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées
- 10 m des berges des canaux
- 25 m des berges des rivières

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions autorisées seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives
2. Les ouvrages techniques compte tenu des contraintes amenées par les services concessionnaires des réseaux, pourront être implantés différemment.

ARTICLE A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments.

$$\mathbf{L} > \mathbf{H}$$

Une distance d'au moins 6 m est exigée

$$\mathbf{L} > \mathbf{6\ m}$$

Pour certains locaux, les distances devront respecter le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments à usage agricoles, agro industriels, équipements de carrières ou dépôts liés aux activités de la zone n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone est limitée à :

- 250 m² pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 5 hectares
- 500 m² pour les terrains dont la superficie est supérieure à 5 hectares.

L'emprise au sol des équipements touristiques susceptibles d'être autorisées est limitée à 500 m².

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité touristique ne devra pas excéder 7 m à l'égout. Cette hauteur étant mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

Cette hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions à usage agro-industriel, les constructions liées à l'exploitation des carrières ou des autres activités autorisées ainsi que pour les ouvrages ou équipements d'intérêt public.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES

La zone N correspond aux zones naturelles à préserver. Elle comprend les secteurs Nf réservés aux activités d'aménagements forestiers réalisés par l'O.N.F. (aspect de production de bois, de protection, de recherche et d'accueil du public) et les secteurs NI où des structures d'hébergement touristique (tourisme nature) et des équipements de loisirs peuvent être réalisés, les secteurs Nm à vocation minière. La zone Ne correspond au site d'implantation d'une centrale hydroélectrique, ouvrage d'intérêt général.

Le reste des zones doit être préservé en raison de la qualité des sites pour leur intérêt paysager, écologique, faunistique et floristique et de l'existence des risques d'inondation.

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

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions ou installations à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nf, NL et Nm
 - Les constructions légères dont la surface n'excédera pas 12 m² de SHON à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- 2) Dans les secteurs Nf :
 - La réalisation des pistes, bretelles d'accès à condition qu'elles soient liées aux aménagements forestiers réalisés par l'ONF ou nécessaires pour des opérations publiques
 - L'édification de structures d'accueil légères (type carbets) à condition qu'elles soient liées aux activités d'aménagements forestiers pour l'accueil du public, la réalisation d'hébergements.
 - Les équipements ou installations liés à l'exploitation forestière (scierie, ouvrages techniques)
 - Les logements pour les personnels dont la présence est indispensable sur les lieux d'exploitation ou de production et après avis de l'ONF.
- 3) Dans les secteurs NI :
 - Les aménagements et équipements à condition qu'ils soient liés au développement de l'activité touristique (hébergement, restaurant, bar, services liés) les équipements divers d'accompagnement ou de loisirs (équitation, quad, promenade, cales de mise à l'eau, pontons, piste).
- 4) Dans les secteurs Ne:
 - Les constructions liées au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général et à leur surveillance.
- 5) Dans les secteurs Nm
 - Les ouvrages techniques liés aux activités minières
 - Les constructions légères à usage de logement pour les personnels des exploitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès devront être adaptés aux besoins des opérations. Tous les accès à la RN1 devront être étudiés avec le gestionnaire de la voie qui en définira les conditions de réalisation, les lieux d'implantation.

-Pour le secteur Ne, l'accès routier sera adapté aux besoins des installations. Le recalibrage de la piste forestière devra être effectué par la société d'exploitation. L'emprise de la route d'accès sera au minimum de 3,5 mètres de façon à permettre notamment la circulation des véhicules de secours.

2. Voirie

L'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée aux occupations du sol permises est interdite.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction d'eau

Toute construction devra être alimentée en eau potable, que celle-ci provienne d'une adduction publique ou d'un captage privé autorisé.

Dans le secteur Ne, l'absence de personnel permanent sur place ne nécessite pas la réalisation de dispositif de desserte des réseaux d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée doit évacuer ses eaux usées vers des dispositifs d'assainissement installés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et à l'étude du zonage de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

Dans le secteur Ne, l'absence de personnel permanent sur place ne nécessite pas la réalisation de dispositif de desserte des réseaux d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

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

3. Autres réseaux

Dans l'ensemble de la zone, les réseaux créés, électricité, téléphone, devront être enterrés. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nf et aux réseaux publics d'électricité haute tension.

Dans le secteur Ne, la desserte électrique sera assurée en autoconsommation.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées devront être implantées à au moins :

- 75 m de l'axe de la RN1,
- 35 m de l'axe des CD,
- 20 m de l'axe des autres voies,
- 25 m des berges des rivières ou criques à l'exception des équipements à caractère touristique dans les secteurs NI.
- dans le secteur Ne, l'implantation des ouvrages d'intérêt général nécessitant d'être construits sur l'eau sont exemptés de la règle d'implantation par rapport aux berges.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées devront être édifiées à au moins 10 m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions de type carbets susceptibles d'être autorisés est limitée à 3 m à l'égout et à 7 m au faîtage.
- Dans les secteurs NI, cette hauteur est portée à 4.5 m à l'égout et 10 m au faîtage pour les installations à caractères touristiques ou de loisirs.
- Dans le secteur Ne, la hauteur des ouvrages techniques n'est pas réglementée.
- Dans le secteur Nm, les constructions à usage d'habitation pour le personnel des exploitations ne devront pas excéder 7m à l'égout de la toiture.
- La hauteur des ouvrages techniques n'est pas réglementée dans les secteurs Nm et Nf.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions

Les constructions autorisées devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les toitures seront au minimum à deux pentes. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages techniques ou locaux liés à l'exploitation forestière dans le secteur Nf et à l'activité minière dans le secteur Nm. Dans le secteur Ne, la forme des toitures des ouvrages techniques n'est pas réglementée.

2. Les clôtures

Dans le secteur Ne, les installations devront être clôturées afin d'assurer la sécurité des personnes.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra être assuré en dehors des voies publiques. Des places de parkings devront être créées.

ARTICLE N. 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

A l'issue des exploitations minières dans le secteur Nm, les lieux devront être remis en état avec remodelage des terrains et plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.