Commune de

Maripasoula

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME
Prescrit *par délibération du 06/03/2007*
Arrêté *par délibération du 22/06/2012*
Enquête publique *du 02/04/2013 au 02/05/2013*
Approuvé *par délibération du 26/06/2013*

Sommaire

Sommaire 3

1. Dispositions générales 4

1.1. Champ d'application 5

1.2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5

1.3. Division du territoire en zones 5

1.4. Emplacements réservés 6

1.5. Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme 6

1.6. Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme 6

1.7. Secteurs de protection en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme 7

1.8. Monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme 7

1.9. Adaptations mineures 8

1.10. Définitions communes 8

1.11. Glossaire 9

2. Dispositions applicables aux zones urbaines 12

2.1. Dispositions applicables à la zone Ua 13

2.2. Dispositions applicables à la zone Ub 16

2.3. Dispositions applicables à la zone Uf 19

2.4. Dispositions applicables à la zone Um 21

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser 24

3.1. Dispositions applicables à la zone 1AUb 25

3.2. Dispositions applicables à la zone 1AUe 28

3.3. Dispositions applicables à la zone 1AUv 31

3.4. Dispositions applicables à la zone 2AU 34

4. Dispositions applicables aux zones agricoles 36

4.1. Dispositions applicables à la zone A 37

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 40

5.1. Dispositions applicables à la zone N 41

5.2. Dispositions applicables à la zone Nf 44

5.3. Dispositions applicables à la zone Nh 47

5.4. Dispositions applicables à la zone Nl 50

1. Dispositions générales

1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Maripasoula.

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

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

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

1.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières délimitées sur des documents graphiques du règlement.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement sont :

- Zone Ua ;
- Zone Ub ;
- Zone Uf ;
- Zone Um.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement sont :

- Zone 1AUb ;
- Zone 1AUe ;
- Zone 1AUv ;
- Zone 2AU.

Les zones agricoles

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

- Zone A.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 du présent règlement sont :

- Zone N ;
- Zone Nf ;
- Zone Nh ;
- Zone Nl.

1.4. Emplacements réservés

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

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés à la dernière page des documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, identifiés sur les documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Maripasoula par une trame à points bleus, les constructions nouvelles sont interdites.

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

Sont autorisés les aménagements des berges, les équipements ou ouvrages nécessitant la proximité de l'eau ou d'exploitation portuaire.

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

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

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

Les secteurs couverts par des périmètres de protection des prises d'eau destinées à l'alimentation en eau potable (captages et forages) et les secteurs situés au voisinage d'équipements générant des nuisances (lagune, décharge)

sont identifiés sur les documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Maripasoula par une trame à rayures marrons.

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

Sont autorisés les installations, ouvrages et travaux strictement liés et nécessaires à l'exploitation du réseau d'eau potable, de traitement des eaux usées ou de gestion des déchets 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 équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils soient conformes aux dispositions réglementaires imposées par les arrêtés préfectoraux de protection des prises d'eau.

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

1.7. Secteurs de protection en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme

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

Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol sont identifiés sur les documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Maripasoula par une trame croisée noire.

Au sein de ces secteurs, sont autorisés les constructions, installations, exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol (mines, carrières) et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Peuvent également être admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 150 m² et qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et liée à l'activité minière autorisée.

1.8. Monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme

Les articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme disposent que « le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les différents monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique identifiés par le Plan Local d'Urbanisme de Maripasoula, et protégés au titre des articles L 123-1.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme sont localisés sur les documents graphiques du règlement et identifiés en violet.

Le nom de ces éléments, leur localisation et la propriété concernée sont précisés à la dernière page des documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Un descriptif est proposé dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé qu'en application du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la destruction de ces éléments sont soumis à permis de démolir et les travaux ayant pour objet la modification de ces monuments et sites sont soumis à déclaration préalable.

Tous les travaux exécutés sur ces monuments et sites doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt esthétique, historique et culturel. La restauration des monuments doit

permettre de conserver leurs caractéristiques architecturales spécifiques. Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

1.9. Adaptations mineures

Tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

1.10. Définitions communes

Article 6 des différentes zones

Modalités d'application de la règle

Champ d'application

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

Définition

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

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

Modalités de calcul

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

Article 7 des différentes zones

Modalités d'application de la règle

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

Règles d'implantation et calcul des retraits

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la limite séparative au point le plus proche de la construction, balcon compris. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

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

1.11. Glossaire

Accès

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

Affouillements et exhaussement de sol

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

Alignement

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

Balcon

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

Clôture

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

COS

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

Débord de toiture

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol

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

Entrepôt

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

Façade d'une construction

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

Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout du toit correspond à la hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

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

Installations classées

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

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

Limites séparatives du terrain

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

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

Retrait

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

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

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

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

Terrain naturel

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

Voie

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

2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.1. Dispositions applicables à la zone Ua

La zone Ua correspond aux parties urbanisées et équipées de la ville de Maripasoula concentrant toutes les fonctions d'un centre administratif (habitat, commerces, services, équipements…) et dans lesquelles l'assainissement des eaux usées est de type collectif (conformément au Schéma Directeur d'Assainissement).

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…).
- les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions destinées à l'activité industrielle, à l'activité artisanale, à l'activité commerciale et aux services, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article Ua 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau collectif d'assainissement dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 9 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Ua 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Ua 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2.2. Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub correspond aux parties urbanisées et équipées de la ville de Maripasoula dont les densités sont moindres qu'en zone Ua et dans lesquelles l'assainissement des eaux usées est de type individuel (conformément au Schéma Directeur d'Assainissement).

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…).
- les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions destinées à l'activité industrielle, à l'activité artisanale, à l'activité commerciale et aux services, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article Ub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 5 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ub 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Ub 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Ub 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2.3. Dispositions applicables à la zone Uf

La zone Uf correspond à l'aérodrome de Maripasoula et ses abords. Elle est caractérisée par des terrains affectés aux installations aéroportuaires et aux activités qui leur sont liées.

Article Uf 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'artisanat, d'industrie,
- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…),
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières.

Article Uf 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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 d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article Uf 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Uf 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article Uf 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uf 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Uf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Uf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Uf 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Uf 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2.4. Dispositions applicables à la zone Um

La zone Um correspond au campement militaire Lunier situé en périphérie de la ville de Maripasoula, sur la berge du Lawa. Elle est caractérisée par des terrains affectés aux installations militaires et aux activités qui leur sont liées.

Article Um 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, installations et bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie,
- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…),
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières.

Article Um 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, aménagements et utilisations du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités du campement militaire.

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

Non réglementé.

Article Um 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article Um 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Um 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Um 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Um 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 9 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Um 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Um 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Um 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Um 14 : Coefficient d’occupation du sol

Non réglementé.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

3.1. Dispositions applicables à la zone 1AUb

La zone 1AUb correspond aux secteurs d'urbanisation future équipés partiellement en réseaux techniques et dans lesquels l'assainissement des eaux usées est de type individuel (conformément au Schéma Directeur d'Assainissement). Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation comparable à celle de la zone Ub et viennent confirmer, structurer et renforcer la ville de Maripasoula.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…).
- les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article 1AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions destinées à l'activité industrielle, à l'activité artisanale, à l'activité commerciale et aux services, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 1AUb 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article 1AUb 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Article 1AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUb 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 1AUb 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AUb 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 1AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3.2. Dispositions applicables à la zone 1AUe

La zone 1 AUe correspond à un secteur d'urbanisation future équipé, situé à proximité de l'aérodrome et destiné à l'accueil futur des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services de la ville de Maripasoula.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, installations et bâtiments à destination d'hébergement hôtelier,
- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…),
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions, installations et bâtiments à destination d'habitation, à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 1AUe 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article 1AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Article 1AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUe 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à 9 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AUe 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AUe 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 1AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3.3. Dispositions applicables à la zone 1AUv

La zone 1AUv correspond aux villages majeurs et pôles intermédiaires distribués le long du Maroni : New Wacapou, Elaé, Kayodé, Taluen, Twenké, Antecume Pata et Pidima. Elle est caractérisée par des ensembles bâtis plus ou moins importants et formalisés par l'habitat partiellement desservi par des équipements. L'organisation et l'occupation de l'espace y étant particulières, les dispositions propres à ces secteurs visent à préserver la qualité de vie tout en assurant une desserte en équipements de première nécessité et permettant la création de services et commerces.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1AUv 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…).
- les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article 1AUv 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions destinées à l'activité industrielle, à l'activité artisanale, à l'activité commerciale et aux services, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un village, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée,
- pour les monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme ».

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 1AUv 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article 1AUv 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

Article 1AUv 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUv 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUv 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUv 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUv 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUv 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AUv 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AUv 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 1AUv 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3.4. Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs dédiés à une urbanisation future mais dont les réseaux situés à la périphérie immédiate n'existent pas ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sont classés en zone 2AU des espaces de vastes superficies, situés en continuité des zones urbanisées, dont l'urbanisation future permettra d'étoffer et d'étendre les capacités d'accueil de la ville de Maripasoula, des villages majeurs et pôles intermédiaires distribués le long du Maroni. Ces espaces seront affectés prioritairement à des opérations de logements et activités, commerces en lien avec la vocation dominante d'habitat, ainsi que tout type d'équipement collectif, favorisant la création de véritables quartiers.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU qui définira les règles applicables.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Cette zone englobe les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

4.1. Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, ayant pour vocation l'agriculture. Il s'agit d'espaces et sites d'exploitation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique et économique, et pour la préservation des caractéristiques des paysages ruraux de la commune. Ces espaces concernent les abords de la ville de Maripasoula et la périphérie des villages majeurs et pôles intermédiaires distribués le long du Maroni : New Wacapou, Elaé, Kayodé, Taluen, Twenké, Antecume Pata et Pidima.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions et ouvrages à destination agricole à condition qu'ils soient liés et strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'habitation lorsqu'une présence permanente est liée et strictement nécessaire à l'activité et à condition qu'elles soient construites dans la limite de 150 m² de surface de plancher et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole ou plus, en cas de distance minimale plus grande imposée par la réglementation vis à vis de certaines constructions,
- les installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- dans les parties de la zone concernées par le secteur de protection contre les nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme ».

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 10 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique ou paysager des sites et des boisements, soit de l'existence de risques naturels, soit d'une occupation ou vocation particulière et à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

5.1. Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux espaces et sites naturels à protéger en raison de la sensibilité des milieux, de la richesse esthétique, biologique et écologiques…) ou de la présence de risques ou nuisances s'exerçant sur le secteur (risques d'inondation, station d'épuration, stockage des déchets, protection des prises d'eau…). La mise en œuvre des prescriptions liées à ce zonage permettra la protection et la préservation du patrimoine naturel communal.

Ces espaces sont voués à demeurer inconstructibles.

Sur certains secteurs, des activités de mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol pourront être admises.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article N 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les installations, les ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone,
- les aménagements légers, les aires de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune,
- dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de risque inondation identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme »,
- dans les parties de la zone concernées par le secteur de protection contre les nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection contre les nuisances identifiés au titre de l'article R 123-11.b du Code de l'Urbanisme »,
- dans les parties de la zone concernées par le secteur de richesses du sol et du sous-sol, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme »,
- pour les monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Monuments et sites identifiés et protégés au titre des articles L 123-1-5.7 et R 123-11.h du Code de l'Urbanisme ».

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

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD 54.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 10 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article N 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5.2. Dispositions applicables à la zone Nf

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, de bois à usage énergétique et d'autres produits forestiers.

La zone Nf permet l'accueil des installations, ouvrages et constructions liés et nécessaires à l'exploitation forestière.

Sur certains secteurs, des activités de mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol pourront être admises.

Article Nf 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Nf 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- 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,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 150 m² et qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et liée à l'activité forestière autorisée sur la zone,
- les installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone,
- dans les parties de la zone concernées par le secteur de richesses du sol et du sous-sol, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les règles édictées, dans le chapitre des dispositions générales du présent règlement : « Secteurs de protection en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés au titre de l'article R 123-11.c du Code de l'Urbanisme ».

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

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Article Nf 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit disposer d’un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d’Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.

Article Nf 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d’impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s’appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d’intérêt collectif.

Article Nf 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 10 mètres.

Pour tenir compte d’impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s’appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d’intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article Nf 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nf 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Nf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Nf 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Nf 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5.3. Dispositions applicables à la zone Nh

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à conforter et pérenniser les hameaux de Tédamali Boussoussa, Aloïké, Pontwi, Yaoyao et Tulala Pata, dans le cadre d'un développement encadré. Il s'agit d'y permettre un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà commencée, sans porter atteinte à la vocation des espaces qui les entourent, et de prendre en compte la capacité relativement limitée des réseaux d'eau potable et d'électricité qui ne permet pas d'envisager une densification de ces secteurs.

Article Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts en plein air de toutes natures (matériaux, véhicules, engins…),
- les constructions et installations de toutes natures, pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces libres ou à la réalisation de voies.

Article Nh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les extensions mesurées des constructions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement,
- les constructions à destination d'habitation, à condition que leur surface de plancher finale n'excède pas 150 m².

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

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Article Nh 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit disposer d’un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d’Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.

Article Nh 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale des parcelles est fixée à 800 m².

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d’impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s’appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d’intérêt collectif.

Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Pour tenir compte d’impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s’appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d’intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments (dont les annexes) situés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Pour tenir compte d’impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s’appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d’intérêt collectif.

Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 6 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Nh 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Nh 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Nh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5.4. Dispositions applicables à la zone Nl

La zone Nl correspond à des espaces naturels de loisirs et tourisme existants (lodges de Saut Sonnelle et Tolenga) et futurs (Gobaya Soula et Grand Fromager).

La zone Nl permet l'accueil des installations, ouvrages et constructions liés et nécessaires à l'accueil touristique et de loisirs. L'aménagement de ces espaces ne doit pas compromettre leurs qualités environnementales, esthétiques, biologiques et le rapport à la nature doit être préservé.

Article Nl 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Nl 2.

Article Nl 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les constructions à usage de tourisme, de loisirs, de sports, de découverte de la nature à condition 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 destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité touristique et de loisirs autorisée sur la zone,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 150 m² et qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et liée à l'activité touristique et de loisirs autorisée sur la zone,
- les installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone.

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

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères…

Voirie

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

Article Nl 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit disposer d'un assainissement individuel ; les dispositifs de traitement devront respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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.

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

Article Nl 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques et privées.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Nl 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 10 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article Nl 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nl 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nl 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Nl 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Nl 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Nl 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.