



Modification simplifiée n°1

du Plan Local d'Urbanisme

4.2 Règlement écrit

- Approbation révision N°3 :24 mai 2023
- Approbation Modification simplifiée n°1 : 12 novembre 2024



Table des matières

1. La nomenclature des zones	6
2. Composition des sections 1 à 3.....	10
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	11
1. Champ d'application territorial du PLU	11
2. Portée juridique du règlement du PLU	11
2.1 - <i>Opposabilité</i>	11
2.2 - <i>Conformité et compatibilité</i>	11
2.3 - <i>Portée du règlement à l'égard du code de l'urbanisme</i>	12
2.4 - <i>Portée du règlement à l'égard des autres législations</i>	13
3. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager	14
Protection des éléments du patrimoine bâti	14
4. Schémas de principe	15
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE	18
ZONE UA	19
SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	20
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
SECTION 3 - Equipements et réseaux	28
ZONE UB	32
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	33
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
SECTION 3 - Equipements et réseaux	40
ZONE UC	44
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	45

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
SECTION 3 - Equipements et réseaux	52
ZONE UD.....	56
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	57
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	58
SECTION 3 - Equipements et réseaux	64
ZONE UE.....	68
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	69
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	70
SECTION 3 - Equipements et réseaux	72
ZONE UF.....	75
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	76
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
SECTION 3 - Equipements et réseaux	79
ZONE UM	81
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	82
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
SECTION 3 - Equipements et réseaux	88
ZONE UV	92
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	93
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	94
SECTION 3 - Equipements et réseaux	97
ZONE UX	101
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	102
SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
SECTION 3 - Equipements et réseaux	108

ZONE 1AU	111
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	113
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
SECTION 3 - Equipements et réseaux	125
ZONE 2AU	129
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	130
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	130
SECTION 3 - Equipements et réseaux	131
ZONE A.....	133
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	134
SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	135
SECTION 3 - Equipements et réseaux	137
ZONE N.....	140
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	142
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	145
SECTION 3 - Equipements et réseaux	146
TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES	150
PARTIE 3.....	152
LEXIQUE NATIONAL	152
DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES	159

1. La nomenclature des zones

Le territoire est divisé en 4 types de zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle.

LES ZONES URBAINES : U

-UA : correspond au centre historique de Saint-Laurent du Maroni subdivisé en 3 secteurs :

UAa : secteur du Quartier Officiel (ancien UAF, UAb et UA FS),

UAb : secteur centre-ville (anciens UaVC, UaEV1, UaEV2, UaEV3, UAVch),

UAc : secteur sud centre-ville (ancien UaEV4).

-UB : secteurs limitrophes du centre-ville correspondant aux premières extensions urbaines.

UBa (la Charbonnière),

UBb (les cultures, les écoles, Sables blancs, lac bleu, quartier Saint-Jean).

-UC : zone de développement urbain limitrophe de la zone UB.

La zone UC est subdivisée en 5 secteurs :

UCm (entrée de ville Est/ RN1) : à vocation mixte Habitat/activités

UCa (Chemin de Fatima), avec 2 secteurs indicés UCaa et UCab disposant de règles de hauteur différenciées pour tenir compte des formes urbaines spécifiques à ces 2 secteurs.

UCb (RD 11/Terre Rouge, Balaté Nord),

UCc (quartier Paul Isnard, rue Edgard Milien),

UCd (situé sur l'axe RN1) : à vocation dominante habitat.

-UD : zone située le long de la route de Saint-Jean dédiée à l'habitat

-UE : zone dédiée aux équipements publics avec 1 secteur UEp dédié aux équipements administratifs (lycée/pôle administratif/justice/cimetière/stade).

-UF : zone de l'aérodrome.

-UM : secteur militaire.

-UV : secteurs spécifiques des villages : *Paddock, Jérusalem, Paradis, Balaté, Pierre, Terre Rouge, Prospérité, Espérance, et Sparouine.*

-UX : zone dédiée aux activités économiques subdivisée en 3 secteurs :

UXa (activités artisanales), UXc (activités commerciales), UXp (activités portuaires).

Les zones à urbaniser : AU

A COURT TERME : 1AU

-1AUh : zone à vocation résidentielle (incluant les secteurs d'habitat informel)

-1AUbn : zone à urbaniser secteur Balaté Nord

-1AUXi : zone à vocation industrielle (Sud Margot et Nord RN1)

-1AUj : secteur Margot intégrant le futur centre pénitentiaire/Cité judiciaire

-1AUXm : zone à vocation mixte : artisanale et/ou commerciale

-1AUtl : zone à vocation tourisme, loisirs

-1AUz : Zone d'Aménagement Concerté Saint Maurice

A LONG TERME : 2AU

Les secteurs concernés sont situés :

-2AUxi : secteur au nord Ouest de la commune (terrain du Grand Port Maritime)

-2AU : secteur au nord de la RN1

Les zones agricoles : A

A : zone agricole correspondant aux zones exploitées, et lieux d'implantation des sièges d'exploitation.	Azs : secteur correspondant aux Zones de Droit d'Usage Collectif et aux concessions définies par arrêté préfectoral.	Atvb : secteur de la Trame Verte et Bleue.
---	---	---

Les zones naturelles et forestières : N

N : zone naturelle intégrant les secteurs N1 (ENHVP du SAR) et N2 (ENCD du SAR)

Nc : secteur dédié aux carrières et aux mines

Ntlc : secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et de possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou culturelles.

Nfl : secteur naturel forestier avec aménagement dédié aux loisirs : Malgaches, Saint-Maurice, St Jean

Nf : secteurs forestiers correspondant au EFD du SAR.

Ner : secteurs naturels dédiés à la production d'énergie de sources renouvelables.

Ntvb : secteur de la Trame Verte et Bleue.

2. Composition des sections 1 à 3

La structure du règlement par zone est présentée ci-dessous.

Selon les zones, l'ensemble des champs ci-dessous est réglementé ou non.

Le présent règlement comporte 15 articles par zone.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 1 : Usages, affectations, occupations et utilisations du sol, interdits

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol, soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des constructions

ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La volumétrie des constructions

ARTICLE 7 : Emprise au sol des constructions

ARTICLE 8 : Hauteur maximale des constructions

L'extérieur des constructions

ARTICLE 9 : Aspect extérieur des constructions

ARTICLE 10 : Aires de stationnement des véhicules

ARTICLE 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 12 : Performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 13 : Accès et voirie

ARTICLE 14 : Desserte par les réseaux et gestion des déchets

ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

PARTIE 1 :

DISPOSITIONS

GENERALES

1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Saint-Laurent du Maroni.

2. Portée juridique du règlement du PLU

2.1 - Opposabilité

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement peut aussi réglementer certaines affectations du sol (usage, nature des activités, destination des constructions...) : c'est en particulier le cas dans les zones naturelles et agricoles. Ainsi, travaux, constructions et affectation du sol doivent respecter le règlement du PLU, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol (à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager).

2.2 - Conformité et compatibilité

2.2.1 – Le principe de conformité

Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement c'est à dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la Loi (cf. paragraphe suivant).

2.2.2 Le principe de compatibilité

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est à dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Par ailleurs, les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2.3 – Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de SAINT-LAURENT DU MARONI ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme, dans les cas limitatifs suivants :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Elles peuvent également faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Des règles alternatives peuvent être édictées dans le règlement ci-après, la règle alternative permettant une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords. Elle pourra être adaptée à des règles de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement, de coefficient de biotope.

Pour des constructions existantes non conformes au règlement, dans la mesure où elles ont été érigées avant l'élaboration du PLU, certains travaux pourront être acceptés s'ils concernent la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique, ou thermique ou de sécurité et diverses règles relatives notamment aux travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

2.3 - Portée du règlement à l'égard du code de l'urbanisme

2.3.3 – Dispositions applicables à certains travaux

2.3.3.1 – Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

2.3.3.2 – Edification des clôtures

Toute édification de clôtures est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

2.3.3.3 – Ravalements de façade et réfections de toiture

Ces travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2.3.3.4 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

2.4 - Portée du règlement à l'égard des autres législations

2.4.1 - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont annexées au PLU, les servitudes d'utilité publique prévues par le Code de l'urbanisme, qui s'appliquent sur le territoire de SAINT-LAURENT DU MARONI.

Selon le Code de l'urbanisme, « les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. »

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ;
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc. ;
- Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc. ;
- Salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLU. Seules les servitudes existantes à la dernière date d'élaboration ou modification du PLU y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

2.4.2 – Règlementation relative aux vestiges archéologiques

En application du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les dispositions du Code du patrimoine dressent une liste exhaustive des travaux, constructions, installations, affectant le sol ou le sous-sol ou procédures d'aménagement soumis à l'archéologie préventive.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie de la D.A.C.

3. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

3.1 Protection du patrimoine bâti

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver peuvent être repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme) ;

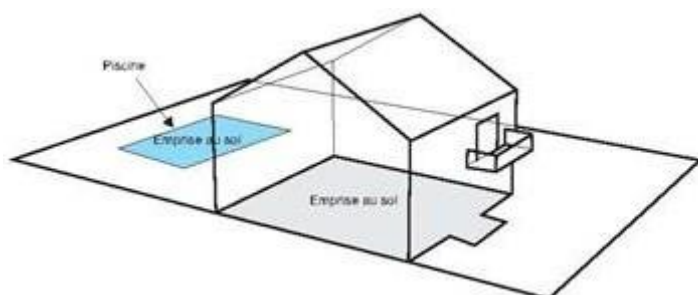
Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite, sauf en cas de péril ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- les travaux doivent préserver les caractéristiques de la construction d'origine notamment en termes de matériaux et de procédés de restauration ; la restauration doit être entreprise dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques de la construction ;
- les travaux réalisés sur un bâtiment existant devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures, modénatures) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

4. Schémas de principe

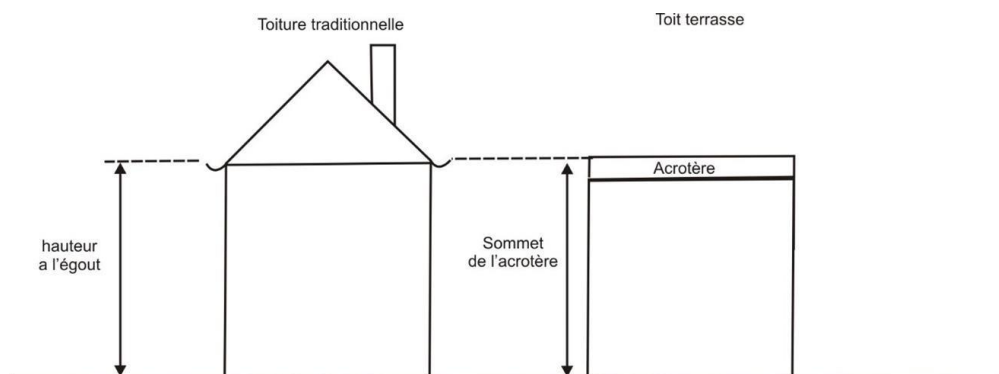
4.1. Emprise au sol : principes

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. . Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



4.2. Hauteur : principes

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).

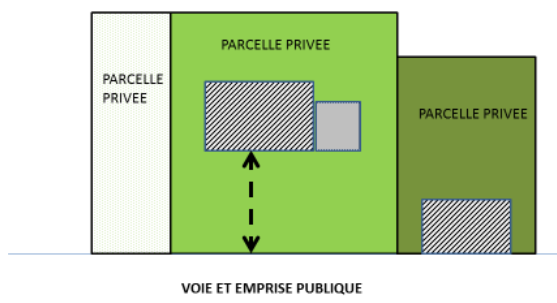


La règle de hauteur est exprimée en niveau ou en unité métrique.

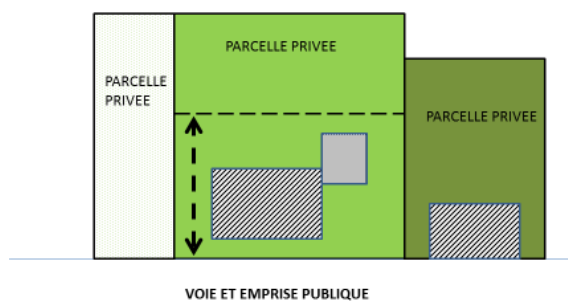
Un niveau n'excède pas 3 mètres.

4.3. Implantation des bâtiments sur la parcelle

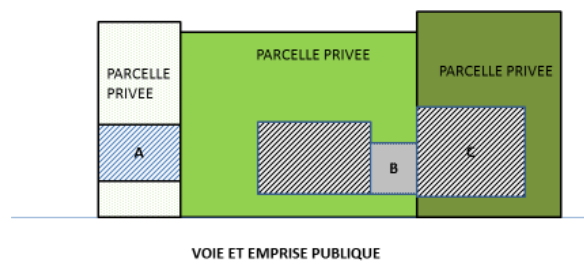
- **Implantation en retrait par rapport à la voie publique**



- **Implantation dans une bande de X m par rapport à la voie**



- **Implantation : sur une des 2 limites (B, C) ou sur les 2 limites séparatives latérales (A)**



- **Implantation à l'alignement de la voie publique**

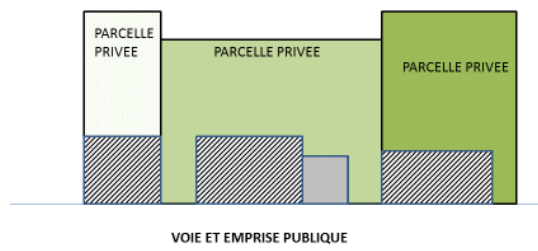


Tableau des emplacements réservés

OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Canal de collecte	Commune	535
Transparence hydraulique	Commune	2288
Création élargissement Voiries	Commune	2456
ZAC St Maurice - Eq.Sportif	Commune	3011
Création voirie	Commune	3174
Voiries entre RD 11 et Balaté Nord	Commune	3302
Création de voie	Commune	3524
Voiries entre RD 11 et Balaté Nord	Commune	3570
Bassin aerodrome	Commune	4051
ZAC St Maurice - Crèche	Commune	4810
ZAC St Maurice - Eq. Public et Sportif	Commune	5066
ZAC St Maurice - GCSMS	Commune	5068
ZAC St Maurice - Eq. Public	Commune	5427
ZAC St Maurice - Eq. Public et Sportif	Commune	5509
Création voirie	Commune	6413
Création de voie	Commune	6533
Création de voie	Commune	6562
Pôle Multimodal	Commune	6873
ZAC St Maurice - Eq. Sportif	Commune	7178
Site de déchargement	CCOG	9435
ZAC St Maurice - Eq. Sportif	Commune	9617
ZAC St Maurice - Création d'une voie de desserte	Commune	9934
ZAC St Maurice - Groupe Scolaire	Commune	11460
Création de voie	Commune	11634
Elargissement de voie	Commune	13131
Elargissement du canal	Commune	14102
Viabilisation de lots à bâtir	Commune	14546
ZAC St Maurice - Groupe Scolaire	Commune	15352
Elargissement voirie pour accéder au DFP	ONF	17445
Ecole Paul Isnard	Commune	23444
Création fourrière animale	Commune	25297
Elargissement du boulevard de la Marne	Commune	29022
Liaison Paul Castaing/centre ville	Commune	32103
Création de voie	Commune	34715
Création voirie	Commune	34809
Création de voie	Commune	42828
Elargissement voirie pour accéder au DFP	ONF	46190
Elargissement route de Fatima	Commune	51786
Création de voie	Commune	56485
Elargissement rue Paul Castaing	Commune	57714
Plateau sportif	Commune	61585
Transparence hydraulique	CCOG	75267
Voie d'accès au foncier de l'aéroport	Commune	103333
Avenue Gaston Monnerville	Commune	104637
ISDnD et Déchetterie	Commune	207875
Avenue Gaston Monnerville	Commune	239629
Elargissement RD11	CTG	365900
Aéroport	CTG	3131154

PARTIE 2 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES PAR
ZONE

ZONE UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit du centre urbain de Saint-Laurent du Maroni, noyau historique à dominante résidentielle dans lequel les activités de commerces et services permettent d'assurer la mixité fonctionnelle.

UA : correspond au centre historique de Saint-Laurent du Maroni subdivisé en 3 secteurs :

UAa : secteur du Quartier Officiel (+ ancien secteur UAF, UAb et UA FS),

UAb : secteur centre-ville (anciens UaVC, UaEV1, UaEV2, UaEV3, UAVch),

UAc : secteur sud centre-ville (ancien UaEV4).

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des éléments patrimoniaux.

Il conviendra de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de découpage en zone.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UA1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation forestière ;
 - exploitation agricole ;
 - entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m², à l'exception de la réfection et de l'extension de constructions existantes ;
 - industrie ;
 - les terrains de camping ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
 - les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En cas d'intervention sur une construction existante, le projet devra maintenir le libre accès depuis la voie publique aux étages supérieurs et bâtiments sur cour.

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Le patrimoine bâti repéré au document graphique est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. (Un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux).

ARTICLE UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE UA4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les constructions principales doivent être édifiées : à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- surélévation ou extension de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- aux abris de jardin de moins de 5 m².

ARTICLE UA5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales celles-ci doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou sur une des 2 limites séparatives latérales.

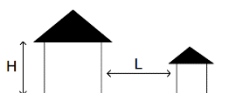
Cette règle ne s'applique pas :

- à la réfection et/ou l'extension de bâtiments non conformes à ces règles ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ;
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

$L \geq H$



ARTICLE UA7 - Emprise au sol des constructions

En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions est fixée à 67%.

En secteur UAc, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

ARTICLE UA8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales d'habitation et de bureaux est limitée à :

En secteur UAa : R+2+ combles.

En secteur UAb : R+2+ combles.

En secteur UAc : R+1+ combles.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

-à la réfection ou l'extension des constructions existantes non-conformes à ces règles ;

-aux équipements publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...);

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UA9 - Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Lors de la conception d'un projet, on favorisera des systèmes de ventilation naturelle basé sur l'organisation spatiale et l'orientation des volumes et des circulations, sur la disposition des ouvertures permettant de faire circuler l'air, sur la création de galeries et balcons, d'éléments atténuant la lumière directe (auvents, galeries extérieures, passages, ...) sur le traitement de systèmes d'occultation, etc.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement. Les éléments de structure auront une finition mate. Ils auront obligatoirement un revêtement anti reflet et devront être intégrés dans le pan de toiture.

Les constructions respecteront, en outre, les principes suivants :

- L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.
- Toutes les façades de la construction ou de son extension doivent être traitées avec le même soin ;
- L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures locales ou en être une expression contemporaine ;
- Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remises, celliers, abris de jardins ..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux ;

Pourront déroger à ces principes, les constructions qui font l'objet d'une recherche architecturale de qualité.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ;
- toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Toiture :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les tôles ondulées peintes ou pré-laquées, de tonalité brun-rouge ou grise sont préconisées.

Les teintes de toiture interdites sont les jaune, vert, bleu et blanc.

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits. Les bardeaux de bois et les tuiles de tôle peuvent être utilisés.

Saillies :

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

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

Couleurs et matériaux

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour le traitement de chaque matériau de façade. Dans tous les cas, des essais de couleur devront être réalisés in situ et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant exécution. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus, ni sur les façades, ni sur les clôtures. Les surfaces maçonnées présenteront un aspect fini. Les imitations de matériaux peints ou collés ainsi que l'utilisation du carrelage ou faïence en façade sont interdites.

Les façades en bois seront peintes au moyen de peintures microporeuses. Dans tous les cas, des essais de couleur devront être réalisés in situ et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant exécution.

Les équipements techniques :

Les équipements techniques (dont les coffrets liés à la desserte des réseaux), à l'exception des panneaux solaires, doivent être, autant que possible, dissimulés.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés au maximum.

ARTICLE UA10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	Habitation : 1 place de stationnement par logement créé. Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface créée à partir d'un seuil de 200 m ² . En dessous de ce seuil, aucun stationnement n'est exigé.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux.
Equipements collectif/services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. 2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement préexistantes le cas échéant sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées.

ARTICLE UA11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

ARTICLE UA12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

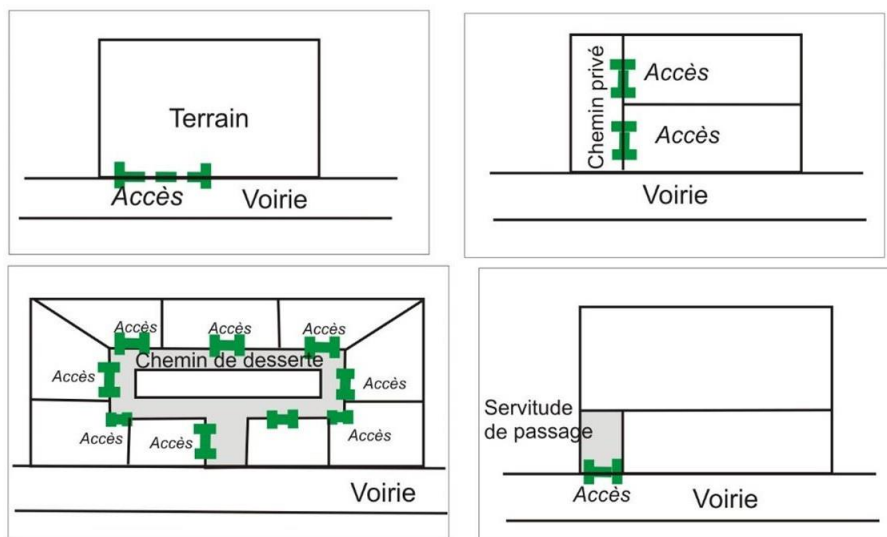
Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UA13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UA14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé par le service gestionnaire à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

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

Le branchement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif ne pourra se faire qu'après validation par le service gestionnaire du dossier de demande de raccordement établi par le pétitionnaire.

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés , le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

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

Eclairage public

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

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum 3 logements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets accessible depuis la voie publique. Chaque fois que cela est possible, il devra être intégré au bâtiment.

ARTICLE UA15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement des infrastructures permettant la mise en place d'un réseau de fibre optique.

ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux premiers secteurs de développement urbain, implantés en prolongement direct du centre-ville historique, ou dans des secteurs à forte densité comme sur la piste des Sables Blancs ou avenue Paul Castaing.

2 secteurs sont identifiés : UBa (la Charbonnière), UBb (les cultures, les écoles, Sables blancs, lac bleu, Saint-Jean).

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UB1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation forestière ;
 - exploitation agricole ;
 - industrie ;
 - les centres de congrès et d'exposition ;
 - les terrains de camping ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m², à l'exception de la réfection et de l'extension de constructions existantes ;
- Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Lorsqu'un commerce existe en r-d-c et des logements aux étages, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- Les bâtiments, constructions, installations, ouvrages, liés au patrimoine de l'administration pénitentiaire, au patrimoine historique, culturel ou cultuel, devant faire l'objet de réhabilitation, réfection, ou reconstruction devront respecter les dispositions et normes imposées par le service compétent relevant de la D.A.C.

ARTICLE UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

Pour UBb, les constructions devront observer un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement du CD53.

-Pour les autres voies, et tous les secteurs :

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

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

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

ARTICLE UB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

- soit sur les limites séparatives latérales.
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite séparative latérale devra respecter un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m ;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m.

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

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3$ m,
- soit sur l'une des 2 limites latérales, ou sur une limite séparative latérale et une limite de fond, de façon cumulative,
- soit sur 1 des 2 limites latérales, ou limite de fond.

Dans le cas d'unité foncière supérieure à 3000 m², le retrait sera de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UB7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles :

Pour tous les secteurs de la zone UB : l'emprise au sol maximale est de 40%.

ARTICLE UB8 - Hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs de la zone UB :

-Dans la bande des 15 mètres à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+2+ combles.

-Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, et dans le cas où l'unité foncière est supérieure à 3000 m², la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faitage.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, ajout d'ascenseurs,

modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau (3m maximum) ;

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UB9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou, dans le cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Architecture climatique

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

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

Aspect des façades

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront

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

Clôtures

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

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

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

Toitures

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

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

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

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

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

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

En UBa les tôles ondulées ou pré-laquées, de tonalité brun-rouge ou grise sont préconisées.

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

Saillies

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

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

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

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

ARTICLE UB10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous. Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement créé. 1 place de stationnement pour 1 chambre (compris personnels, visiteurs et consultants) pour l'hébergement hôtelier.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	1 place de stationnement par tranche entière de 25 m ² de surface de vente pour les constructions de bureaux et de commerces.
Equipements collectifs/services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants). 2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UB11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...).

Pour toute opération d'aménagement comprenant la création de 20 logements minimum, une aire collective de jeux (pouvant intégrer une piscine) d'une superficie de 300 m² devra impérativement être réalisée.

Pour les opérations d'aménagement supérieures à 20 logements, plusieurs aires collectives devront être créées par groupe résidentiel de 20 logements.

ARTICLE UB12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UB13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

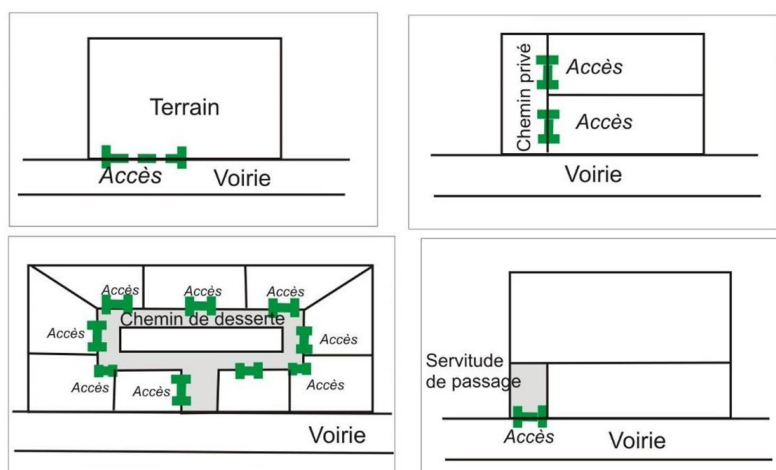
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.



Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UB14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

Pour l'ensemble des secteurs de la zone UB :

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

Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé par le service gestionnaire à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

Le branchement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif ne pourra se faire qu'après validation par le service gestionnaire du dossier de demande de raccordement établi par le pétitionnaire.

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

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

financières du raccordement s'il est accepté.

Eaux pluviales

Pour tous les secteurs de la zone UB

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

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

remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

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

Eclairage public

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

Ordures ménagères

Pour tous les secteurs de la zone UB

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

ARTICLE UB15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement des infrastructures permettant la mise en place d'un réseau de fibre optique.

ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat limitrophes de la zone UB.

La zone UC est subdivisée en 5 secteurs :

UCm (entrée de ville Est/ RN1) : à vocation mixte Habitat/activités,

UCa (Partie Nord Route de St Jean) et subdivisé en 2 sous-secteurs pour la route de Fatima : UCaa et UCab,

UCb (RD 11/Terre Rouge, Balaté Nord),

UCc (quartier Paul Isnard, rue Edgard Milien),

UCd (situé sur l'axe RN1) : à vocation dominante habitat.

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, les cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UC1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - Exploitation forestière et agricole ;
 - Industrie ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ainsi que le stationnement isolé ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et qu'elles portent atteinte au voisinage ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible

d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement ;

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, et compatibles avec la dominante Habitat fixée dans la zone, sont admises les constructions et utilisations du sol relevant de la destination commerce.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leur réalisation soit liée :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE UC3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En bordure des voies nationales et départementales :

Pour UCm et UCd, Les constructions devront observer un recul minimal de 40 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

Pour UCa, sur la section entre le pont de la Balaté et l'entrée du village Pierre, les constructions devront observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement du CD11 et 10 m pour UCaa et UCab.

Pour UCb, les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement du CD11.

Pour UCc, les constructions devront observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement du CD11 et de 3 m par rapport à l'alignement du CD53.

Pour les autres voies :

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

Dans le cas de voies publiques de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être

implantées à au moins 5 mètres de l'axe de ces voies.

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

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

ARTICLE UC5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, qu'il s'agisse de constructions principales, d'extensions de bâtiments existants ou de constructions annexes, doivent s'implanter :

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

Dans le cas d'unité foncière inférieure à 3000 m², le retrait sera de 3 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes les zones, hormis UCm, la plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être supérieure à 4 m en tout point du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes inférieures à 20 m² ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions légères permettant de couvrir les stationnements de surface.

ARTICLE UC7 - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les zones, hormis le secteur UCd, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Pour le secteur UCd, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 48%.

Les combles habitables ou étage en retrait ainsi que les sous-sols semi-enterrés ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat tels que constructions de balcons, loggias ou vérandas, reconditionnement des rez-de-chaussée, ajout d'ascenseurs en façade.

ARTICLE UC8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions des zones UCa, UCab, UCb, UCc, UCd ne doit pas excéder R+2.

La hauteur maximale des constructions de la zone UCaa ne doit pas excéder R+1.

La hauteur maximale des constructions de la zone UCm ne doit pas excéder R+1 pour des constructions à usage de commerces ou d'artisanat, R+2 pour des constructions à usage d'habitat, R+3 pour des constructions à usage de bureaux.

Les combles habitables ou étages en retrait sont autorisés et ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, ajout d'ascenseurs, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires,... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UC9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Architecture climatique

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

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

Aspect des façades

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

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1 m. La partie haute sera ajourée. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

Toitures

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

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

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

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

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

Saillies

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

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les murs de clôture sont soumis au règlement du PPRI.

ARTICLE UC10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques

et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	1 place de stationnement pour 1 chambre (compris personnels, visiteurs et consultants) pour l'hébergement hôtelier. 2 places de stationnement par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Stationnement des cycles

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace dédié au stationnement représentera 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UC11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...).

Pour les constructions de logements collectifs, réalisés ou non, sous la forme d'opérations groupées, il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement non imperméabilisées peuvent être intégrées au calcul.

Cette règle ne s'applique pas :

-à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Pour toute opération d'aménagement comprenant la création de 20 logements minimum, une aire collective de jeux (pouvant intégrer l'emprise d'une piscine) d'une superficie de 300 m² devra impérativement être réalisée.

Pour les opérations d'aménagement supérieures à 20 logements, plusieurs aires collectives de jeux devront être créées par groupe résidentiel de 20 logements.

ARTICLE UC12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

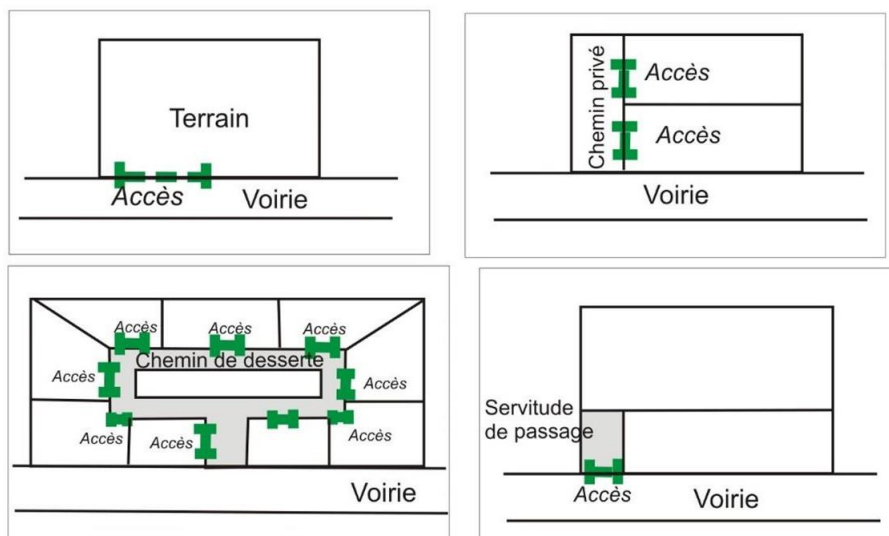
- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UC13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'emprise minimale d'une voie est de 8 m de largeur. Toutefois dans le cas de la création d'une voie privée d'une longueur inférieure à 100 m et desservant moins de 2 lots et/ou au moins 2 logements, celle-ci pourra être d'une largeur moindre sans être inférieure à 5 m.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur

configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

En bordure de la RN1, les nouveaux accès sur les voies nouvelles devront être regroupés et faire l'objet de carrefours aménagés et dimensionnés selon le trafic envisagé.

ARTICLE UC14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé par le service gestionnaire à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Pour UCa, UCaa, UCab, UCb, UCc, UCd :

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

Le branchement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif ne pourra se faire qu'après validation par le service gestionnaire du dossier de demande de raccordement établi par le pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra obtenir la validation du service gestionnaire avant démarrage des travaux.

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

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

Eclairage public

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE UC15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement des infrastructures permettant la mise en place d'un réseau de fibre optique.

ZONE UD

Caractère de la zone UD

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UD1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière et agricole ;
- Industrie, artisanat,
- Commerces sous conditions fixées dans l'article UD2 ;
- Entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200 m² ;
- - Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ainsi que le stationnement isolé ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et qu'elles portent atteinte au voisinage ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, et compatibles avec la dominante Habitat fixée dans la zone, sont admises les constructions et utilisations du sol relevant de la destination commerce.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leur réalisation soit liée :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE UD3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En bordure des voies nationales et départementales :

Les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement du CD11.

Pour les autres voies :

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

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

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

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

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule

de ces voies.

Pour permettre une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante implantée à l'alignement du domaine public, le surplomb du domaine public est autorisé.

Le cas échéant, par dérogation aux dispositions qui précèdent, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans le prolongement du front bâti existant dans lequel elles s'inscrivent.

En cas de recul, les constructions y compris leurs annexes, à usage d'activité commerciale, de service et artisanale situées en rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine en deçà du retrait, jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UD5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, qu'il s'agisse de constructions principales, d'extensions de bâtiments existants ou de constructions annexes, doivent s'implanter :

- en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

ARTICLE UD6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UD7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles :

L'emprise au sol maximale est de 20%.

Les combles habitables ou étage en retrait ainsi que les sous-sols semi-enterrés ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

En cas de construction de plusieurs bâtiments ayant un nombre de niveaux différents sur la même unité foncière, le coefficient d'emprise au sol sera celui correspondant au bâtiment dont le nombre de niveaux construits sera le moins élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions à usage de commerce ;
- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat tels que constructions de balcons, loggias ou vérandas, reconditionnement des rez-de-chaussée, ajout d'ascenseurs en façade, extensions d'activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+ combles.

Les combles habitables ou étages en retrait sont autorisés et ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, ajout d'ascenseurs, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UD9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Architecture climatique

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

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

Clôtures

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

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

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

Toitures

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

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

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

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

Saillies

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

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les murs de clôture sont soumis au règlement du PPRI.

ARTICLE UD10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement créé. 1 place de stationnement pour 1 chambre (compris personnels, visiteurs et consultants) pour l'hébergement hôtelier.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux et de commerces.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Stationnement des cycles

Il sera pris en compte pour toute construction nouvelle une surface de :

- 1,5 m² par logement ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace dédié au stationnement représentera 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UD11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrèments (dallage, gravillon, plantation...).

Pour les constructions de logements collectifs, réalisés ou non, sous la forme d'opérations groupées, il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrèments 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement non imperméabilisées peuvent être intégrées au calcul.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;

Pour toute opération d'aménagement comprenant la création de 20 logements minimum, une aire collective de jeux (pouvant intégrer une piscine) d'une superficie de 300 m² devra impérativement être réalisée.

Pour les opérations d'aménagement supérieures à 20 logements, plusieurs aires collectives de jeux devront être créées par groupe résidentiel de 20 logements.

ARTICLE UD12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

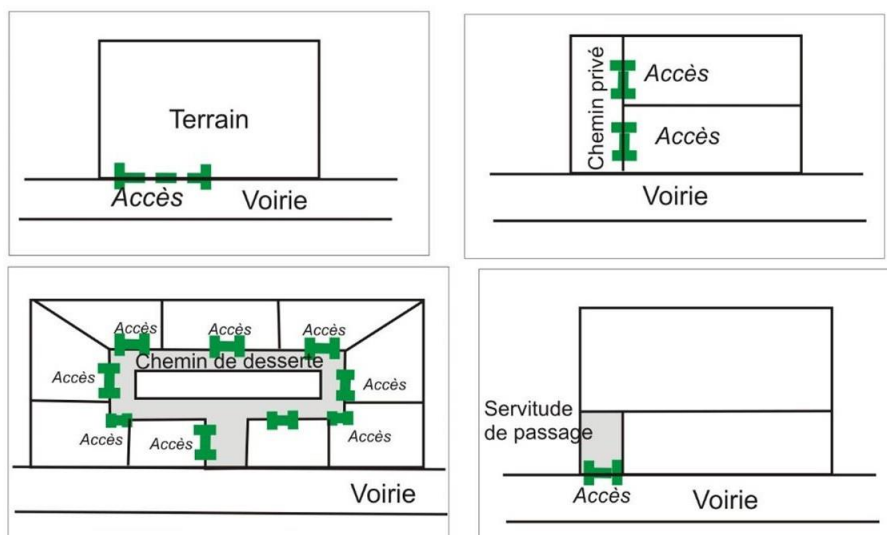
Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UD13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des

véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UD14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé par le service gestionnaire à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

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

Le branchement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif ne pourra se faire qu'après validation par le service gestionnaire du dossier de demande de raccordement établi par le pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra obtenir la validation du service gestionnaire avant démarrage des travaux.

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence,

intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE UD15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement des infrastructures permettant la mise en place d'un réseau de fibre optique.

ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone urbaine d'équipement (UE) est propre aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, formation et enseignement, administrative, cimetièrre, santé...

La zone UE comprend :

Le secteur UEp destiné aux équipements publics (équipements sportifs, de formation, culturels, pôle administratif, lycée, cimetièrre, ...).

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UE1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - Exploitation agricole et forestière ;
 - Commerce ;
 - Industrie ;
 - Entrepôt ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles portent atteinte au voisinage ;
 - Habitation, à l'exception de l'hébergement et des logements nécessaires au gardiennage du site ;
- Les constructions et installations, y compris le stationnement et la circulation qu'ils induisent, qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou avec l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site.

ARTICLE UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreARTICLE UE4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Non règlementé.

ARTICLE UE5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UE7 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UE8 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé pour les bâtiments principaux dédiés aux équipements publics.

La hauteur maximale des annexes non accolées au logement destiné à la surveillance du site est fixée à 3,50 mètres.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UE9 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent soigner leur insertion dans le paysage, l'environnement bâti et non bâti. L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Sont interdits :

-L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les clôtures :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;

- soit d'un grillage ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.

ARTICLE UE10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En dehors des voies carrossables, au moins la moitié des places de stationnement extérieur ne sera pas imperméabilisée.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et, le cas échéant, de la desserte par les transports en commun.

Les aires de stationnement déjà artificialisées pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques, structures en bois pouvant être revêtues d'une structure légère supportant un équipement produisant de l'électricité. Ce système sera conçu en harmonie avec le paysage naturel ou rural environnant.

ARTICLE UE11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalents, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espace vert.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Elles seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé pour scinder l'aire de stationnement : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

ARTICLE UE12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Tout projet doit privilégier le raccordement à un réseau de chaleur existant, lorsqu'il peut desservir la construction existante ou projetée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UE13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UE14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé par le service gestionnaire à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

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

Le branchement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif ne pourra se faire qu'après validation par le service gestionnaire du dossier de demande de raccordement établi par le pétitionnaire.

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

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

ARTICLE UE15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement des infrastructures permettant la mise en place d'un réseau de fibre optique.

ZONE UF

**Zone dédiée à l'emprise de
l'aérodrome**

Caractère de la zone UF

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

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**ARTICLE UF1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits**

- Les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - Exploitation agricole et forestière ;
 - Commerce et activité de services ;
 - Industrie ;
 - Habitation ;
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UF2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Dans toute la zone UF :**

- Les constructions destinées au bureau, et à la fonction d'entrepôt en lien avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site.

ARTICLE UF3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreARTICLE UF4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE UF5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE UF6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UF7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UF8 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UF9 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent soigner leur insertion dans le paysage, l'environnement bâti et non bâti. L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Sont interdits :

-L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les clôtures :

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.

ARTICLE UF10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En dehors des voies carrossables, au moins la moitié des places de stationnement extérieur ne sera pas imperméabilisée.

Les aires de stationnement déjà artificialisées pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques, structures en bois pouvant être revêtues d'une structure légère supportant un équipement produisant de l'électricité. Ce système sera conçu en harmonie avec le paysage naturel ou rural environnant.

ARTICLE UF11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

Sans objet.

Espaces verts à créer :

Sans objet.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Elles seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé pour scinder l'aire de stationnement : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

ARTICLE UF12 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UF13 - Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

ARTICLE UF14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire pourra s'alimenter à partir d'un prélèvement d'eau souterraine conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence,

intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

ARTICLE UF15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UM

Caractère de la zone UM

La zone UM correspond au secteur particulier du camp militaire de Saint-Jean.

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UM1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation forestière et agricole ;
- industrie, artisanat, commerces ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ainsi que le stationnement isolé ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et qu'elles portent atteinte au voisinage ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UM2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, sont admises

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

- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités militaires (locaux administratifs, dépôt de munitions, logements de service, locaux d'enseignement ...).
- Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les risques figurant dans les documents graphiques.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leur réalisation soit liée :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE UM3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

ARTICLE UM4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions devront observer un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales.

Pour les autres voies :

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

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

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

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

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Pour permettre une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante implantée à l'alignement du domaine public, le surplomb du domaine public est autorisé.

ARTICLE UM5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, qu'il s'agisse de constructions principales, d'extensions de bâtiments existants ou de constructions annexes, doivent s'implanter :

- en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul minimal de 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

ARTICLE UM6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes inférieures à 20 m² ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions légères permettant de couvrir les stationnements de surface.

ARTICLE UM7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol maximale est de 20%.

Les combles habitables ou étage en retrait ainsi que les sous-sols semi-enterrés ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions à usage de commerce ;
- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat tels que constructions de balcons, loggias ou vérandas, reconditionnement des rez-de-chaussée, ajout d'ascenseurs en façade.

ARTICLE UM8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3.

Les combles habitables ou étages en retrait sont autorisés et ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UM9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Architecture climatique

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

-la ventilation naturelle des pièces principales,

-les zones d'ombres sur les façades par l'intermédiaire d'auvents ou de galeries,

-l'évacuation des eaux pluviales par des pentes de toiture adéquates.

Clôtures

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

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

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

Saillies

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

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les murs de clôture sont soumis au règlement du PPRI.

ARTICLE UM10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel. Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement 1 place de stationnement pour 1 chambre (compris personnels, visiteurs et consultants) pour l'hébergement hôtelier.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux ou de commerces.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au

stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Stationnement des cycles

Il sera pris en compte pour toute construction nouvelle une surface de :

-1,5 m² par logement ;

-pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace dédié au stationnement représentera 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UM11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...).

Pour les constructions de logements collectifs, réalisés ou non, sous la forme d'opérations groupées, il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement non imperméabilisées peuvent être intégrées au calcul.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;

ARTICLE UM12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

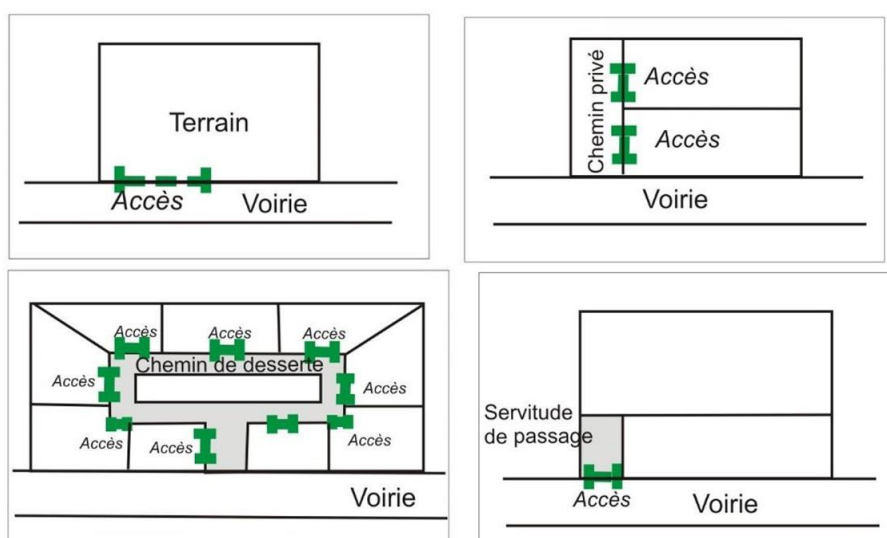
Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UM13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures

ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UM14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Assainissement

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux

aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

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

Eclairage public

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE UM15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE UV

Caractère de la zone UV

La zone UV correspond aux secteurs spécifiques des villages.

Paddock, Jérusalem, Paradis, Balaté, Pierre, Terre Rouge, Prospérité, Espérance, et Sparouine.

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**ARTICLE UV1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits**

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation forestière ;
 - exploitation agricole ;
 - industrie ;
 - les centres de congrès et d'exposition ;
 - les terrains de camping ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - entrepôts ;
- Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UV2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;

Les surfaces de stockage de matériaux et matériels à condition qu'elles soient attenantes à l'activité principale et offrent les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances.

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

ARTICLE UV3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UV4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m en tout point du bâtiment.

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 75 m par rapport à la RN1.

ARTICLE UV5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

ARTICLE UV6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UV7 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE UV8 - Hauteur maximale des constructions

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UV9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

ARTICLE UV10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement 1 place de stationnement pour 1 chambre (compris personnels, visiteurs et consultants) pour l'hébergement hôtelier.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux ou de commerces.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	2 places de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

ARTICLE UV11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Non règlementé.

ARTICLE UV12 - Performances énergétiques et environnementales

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

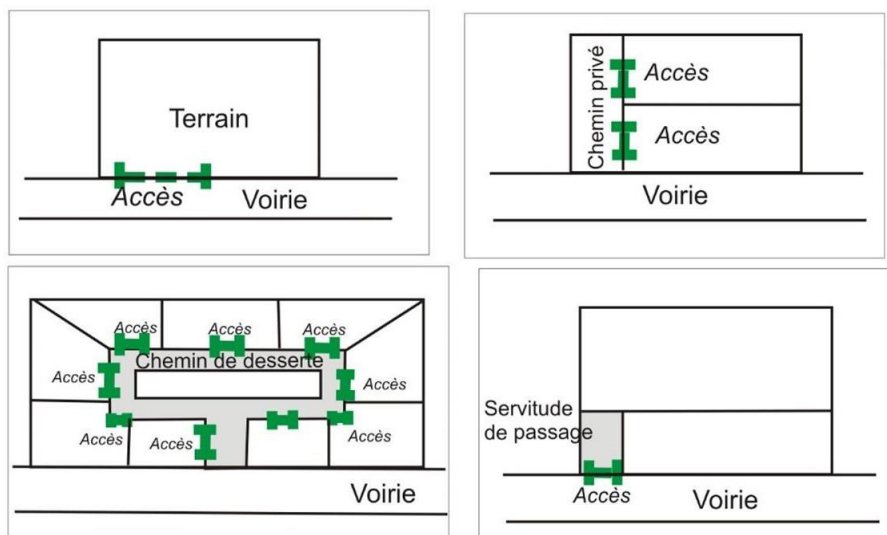
Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UV13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La création de nouveaux accès à la RN1 est interdite.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UV14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Assainissement

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la construction devra être dotée d'un dispositif aux normes en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné

pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

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

Eclairage public

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE UV15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone urbaine d'activités (UX) correspond aux zones d'activités économiques du territoire. Elle comprend les 3 secteurs suivants :

- UXc : secteur dédié aux activités commerciales ;
- UXa : secteur dédié aux activités artisanales ;
- UXp : secteur dédié aux activités portuaires.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UX1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

-Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière dans toute la zone UX ;
- Industrie, dans les zones UXc et UXa ;
- Les constructions d'habitation, sauf celles admises à l'article UX2 ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, non liées à l'activité de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et des équipements sportifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles portent atteinte au voisinage ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

-Les constructions relevant de la destination commerce et activité de service, non interdites à l'article UX1 ;

- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins 10 unités s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, sont admises les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

Dans tous les secteurs de la zone UX :

- Les extensions des constructions et installations interdites à l'article UX1 qui sont nécessaires à la mise aux normes PMR du bâtiment ou normes énergétiques ;
- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et activités ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

ARTICLE UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En bordure des voies nationales et départementales :

Le long de l'avenue Gaston Monnerville, les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

Le long du boulevard du Maroni, les constructions devront observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

Les constructions devront observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement du CD11.

Pour les autres voies :

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

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ARTICLE UX5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.

ARTICLE UX6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UX7 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UX8 – Hauteur maximale des constructions

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

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

La hauteur totale des superstructures techniques liées aux constructions destinées aux activités

autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 25 m.

Une hauteur supérieure peut être acceptée, s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages environnants.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UX9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

- Les coloris blanc pur sont interdits.
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées avec des matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les bardages bois seront réalisés en bois brut non lasuré, verni ou peint. Il est important de prévoir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames altérées ou abîmées.
- Le bardage en métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.

Les clôtures :

Sont autorisés :

- les haies vives composées d'essences locales, doublées à l'intérieur de la parcelle d'un grillage sur potelets ;
- les grillages rigides de couleur unique standard vert foncé ou gris ;
- les clôtures en bois ;
- les portails et portillons, à réaliser en bois ou en métal, ou d'aspect similaire.

ARTICLE UX10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Il sera recherché des dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.

Les aires de stationnement déjà artificialisées pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques, structures en bois pouvant être revêtues d'une structure légère supportant un équipement produisant de l'électricité. Ce système sera conçu en harmonie avec le paysage naturel ou rural environnant.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Commerces et activités de service	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée affectée à la surface de vente.</p> <p>1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.</p>
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p>2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux.</p> <p>2 places de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.</p>

ARTICLE UX11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espace vert.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions industrielles, les marges de reculement fixées à l'article UX4 et UX5 seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé pour scinder l'aire de stationnement : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

ARTICLE UX12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée, particulièrement pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² : toiture végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques.

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

-l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,

- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UX13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE UX14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

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

Assainissement

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

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait dans le réseau pluvial communal avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

La création de nouveaux accès à la RN1 est interdite.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

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

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

remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

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

Eclairage public

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE UX15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets visant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants, le raccordement au réseau Très Haut Débit en zone d'activités. A défaut de raccordement de la construction, les réservations nécessaires seront prévues pour permettre un raccordement ultérieur de la construction.

ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une urbanisation programmée à court terme.

Elle comprend les secteurs suivants :

-**1AUh** : zone à vocation résidentielle (incluant les secteurs d'habitat informel)

-**1AUXi** : zone à vocation industrielle (Sud Margot et Nord RN1)

-**1AUXm** : zone à vocation mixte : artisanale et/ou commerciale

-**1AUtl** : zone à vocation tourisme et loisirs

-**1AUbn** : zone à urbaniser secteur Balaté Nord

-**1AUz** : Zone d'Aménagement Concerté Saint Maurice

-**1AUj** : zone située en bordure de la RN1 au niveau de carrefour Margot, destinée à accueillir des équipements judiciaires et pénitentiaires.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Chaque zone à urbaniser (1AU) fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes graphiques et prescriptions réglementaires figurant dans l'OAP et le présent règlement.

Pour le secteur 1AUz, il conviendra de se conformer au cahier de prescriptions architecturales figurant en annexe du PLU.

Tout ouvrage ou tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**ARTICLE 1AU1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits**

Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière dans tous les secteurs de la zone 1AU ;
- Habitation sauf en zone 1AUh ;
- Entrepôt sauf en zone 1AUXi ;
- Les terrains de camping ;
- Les constructions et installations, y compris le stationnement et la circulation qu'elles induisent, qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou avec l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

ARTICLE 1AU2 –Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Dans tous les secteurs 1AU :**

L'aménagement de la zone 1AU se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation de chacune des zones à urbaniser.

Les installations quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

En zone 1AUh, les constructions relevant de la destination commerce et activité de service, non interdites à l'article 1AU1, sont admises sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone 1AUh.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour 1AUj :

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

- Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de présenter une vocation judiciaire et pénitentiaire, ou d'être nécessaire aux activités judiciaires et pénitentiaires.
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements judiciaires et pénitentiaires autorisés.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreARTICLE 1AU4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques**En bordure des voies nationales et départementales :**

Hors secteur d'entrée de ville figurant dans les documents graphiques, les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN1.

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

Dans tous les secteurs 1AU, en dehors du secteur 1AUz :

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

- Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer,

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

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

Pour le secteur 1AUz :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies de 3 m minimum.

Dans le cadre de voies publiques ou privées de moins de 10 m d'emprise, les constructions doivent

être implantées à 5 m minimum de l'axe de ces voies.

Les activités commerciales édifiées en rez de chaussée à l'alignement du domaine public et d'un linéaire supérieur à 10,00 m, seront implantées en retrait minimal de 2,00 m par rapport à l'aplomb de la façade et sans fermeture latérale pour éviter l'isolement des retraits.

Les attiques sont recommandés sur le dernier niveau pour les constructions de plus de trois niveaux habitables (R+3). Leurs façades doivent présenter un retrait minimum de 2,00 m par rapport à l'alignement sur le domaine public.

Passages libres

Les passages libres permettant l'accès des véhicules aux aires de stationnement de cœur d'îlot présenteront une largeur minimale de 6,00 m.

ARTICLE 1AU5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 15 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;

- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d \geq 3 \text{ m}$.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;

- aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ;

- à l'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur 1AUbn :

Les constructions devront s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres;

- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à cette limite latérale devra

respecter un recul minimal de 3m : $d > 3$ m.

Pour le secteur 1AUz, 2 types d'implantation sont possibles :

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

-Soit d'une limite séparative latérale à une autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 m,

-Soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à cette limite latérale devra respecter un retrait minimal de 3 m,

-Soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un retrait minimal de 3 m.

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

-Soit en retrait des 2 limites séparatives en observant un retrait minimal de 3 m,

-Soit sur une limite séparative ou la limite de fond, si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout du toit, inférieure à 4 m.

A l'exception des installations liées à des impératifs techniques, des garages, des locaux de collecte des ordures ménagères et des installations liées à l'exploitation de piscine, les annexes isolées sont interdites.

Les annexes, à usage de garages ou d'abris collectifs pour les véhicules, limitées à un maximum de 10 emplacements, pourront être implantées en limites séparatives sous réserve de présenter un recul de 5.00 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour le secteur 1AUbn :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurés à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $d \geq H \geq 5$ m.

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

Pour tous les autres secteurs 1AU, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont non règlementées.

ARTICLE 1AU7 - Emprise au sol des constructions

Pour le secteur 1AUH et 1AUbn, l'emprise au sol des constructions est fixée à 65%.

Pour les secteurs 1AUxi, 1AUxm, 1AUtl, 1AUz, l'emprise au sol est fixée à 60%.

Pour le secteur 1AUj, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE 1AU8 - Hauteur maximale des constructions

Pour le secteur 1AUh, la hauteur maximale est fixée à R+2.

Pour les secteurs 1AUtl et 1AUxm, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

Pour le secteur 1AUxi, la hauteur maximale est fixée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage pour les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel. La hauteur totale des superstructures techniques (bloc chaudière, cheminée de refroidissement) liées aux activités industrielles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 25 m.

Les capteurs solaires ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur.

Pour le secteur 1AUj, la hauteur des constructions est non réglementée.

Pour le secteur 1AUbn, la hauteur des constructions ne doit pas excéder treize mètre (13,00 m) à l'égout de toiture et seize mètres (16,00 m) au faîtage.

Toutefois, pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17 m à l'égout et 19 m au faîtage

Pour le secteur 1AUz, il conviendra de se reporter aux prescriptions fixées dans le dossier de ZAC. Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, la hauteur applicable en bordure de la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15,00 m.

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie en pente, la hauteur relative sera mesurée par séquences de 15 m à partir de l'alignement de la limite séparative située au point le plus haut avec une tolérance de 5,00 m pour finir un étage.

La différence de hauteur maximale entre deux constructions juxtaposées n'excédera pas la valeur de deux niveaux habitables, soit 6,00 m.

Dans les secteurs OIN, des hauteurs différentes pourront être fixées selon les plans-guides réalisés après l'approbation du présent PLU ou dans le cadre de ZAC créées.

ARTICLE 1AU9 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales à tous les secteurs :

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines ;

Toutes les façades de la construction ou de son extension doivent être traitées avec le même soin ;

Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remises, celliers, seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent ;

Elles doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain ;

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture ou en façade.

Pour les secteurs 1AU, hors 1AUz et 1AUj :

Les façades :

- Les coloris blanc pur et gris ciment sont interdits.
- Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés harmonieusement dans la façade ou dans la clôture.

Les règles relatives aux toitures et aux façades ne s'appliquent pas pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Les équipements techniques :

Les équipements techniques, à l'exception des panneaux solaires, doivent être, autant que possible, dissimulés.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans la façade.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion pour lesquels le volume doit être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures doivent, lorsqu'elles existent, être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des carrefours et des accès donnant sur des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

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

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

Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.

En limites séparatives :

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion paysagère :

- les murs en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière similaire à celui du bâtiment principal) ;
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage sur potelets ;

- les grillages seuls, exclusivement en limites séparatives ;
- les clôtures en bois ou d'aspect similaire ;
- les ferronneries ;
- les murs bahuts surmontés d'un grillage, d'une grille, ou d'un dispositif occultant.

Pour le secteur 1AUz :

Règle générale :

La volonté de tenir compte de l'environnement conduit à n'autoriser qu'une architecture pouvant s'intégrer au tissu urbain existant ou projeté et au paysage environnant. Il conviendra d'éviter les constructions se révélant être une architecture rurale ou étrangère à la Guyane par une typologie clairement assimilée à une région ou à un pays.

Il sera recherché une composition de façade rythmée verticalement pour matérialiser une échelle issue de la trame d'un parcellaire urbain.

Il sera porté un soin particulier au traitement architectural des façades principales implantées à l'alignement des emprises publiques. Les façades arrière, perceptibles depuis le domaine public ou depuis un accès piétonnier public, devront être traitées en harmonie avec les façades principales en modénature, teinte et matériaux.

a) Volumes :

Les toitures des constructions, compris équipements techniques, seront de type charpenté avec 2 ou 4 pentes d'une inclinaison pour les parties courantes proche de 35 % et/ou proche de 50 % pour les traitements volumétriques spécifiques. Les toitures mono-pentes sont tolérées, sous réserve qu'elles contribuent à souligner un traitement architectural à caractère structurant. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes de toitures devront être identiques.

Les toitures terrasses ponctuelles sont tolérées pour créer un effet architectural, une articulation ou pour diminuer les retours de toiture d'une longueur insuffisante, à condition que leur importance ne soit pas supérieure à 30 % de l'ensemble des toitures de la construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire. La protection mécanique sera de préférence de type minéral de teinte claire.

- Sauf volonté particulière d'effet architectural, les pignons isolés aveugles, hors limite séparative avec une autre construction projetée, sont interdits. Leur traitement fera l'objet d'un soin particulier.

Les toitures terrasses et mono-pentes sont interdites sur les annexes isolées.

Sauf volonté particulière d'effet architectural ponctuel, les toitures partielles d'habillage des acrotères sont interdites ainsi que les toitures cintrées.

b) Toitures

Dans le cas de constructions édifiées en ordre continu, la ligne de faîtage en général devra être parallèle à la voie de desserte et / ou aux plus grandes façades implantées à l'alignement du domaine public, sauf inconvénient technique majeur ou volonté particulière d'effet paysager ou architectural qui devra être clairement justifié lors de la demande de permis de construire.

-Dans le cas de constructions édifiées en ordre discontinu, la ligne de faîtage devra être parallèle aux façades les plus longues.

-Le changement de pente sur une même toiture pour le traitement particulier d'avant toits sont possibles, notamment pour couvrir les terrasses périphériques extérieures.

- Pour les façades édifiées à l'alignement des voies publiques, une variation des égouts de toiture sera recherchée pour contribuer à la matérialisation d'une échelle assimilable à une trame parcellaire urbaine.

Les panneaux solaires seront obligatoirement intégrés aux toitures en limitant leur perception depuis le domaine public (ballons dans les combles).

-Les toitures charpentées présenteront Un débord minimal de 1 ,20 m par rapport à la façade du dernier niveau couvert.

- Les empilages de toiture sur façade ne sont pas autorisés sur les alignements sur le domaine public.

- En cas d'absence de système de récupération des eaux pluviales, les toitures en surplomb d'espaces non affectés à la circulation des personnes seront, dans la mesure du possible, exemptes de collecteurs d'eaux pluviales pour limiter la prolifération des moustiques. Un soin particulier sera porté à la qualité du sol périphérique à la construction pour éviter les projections sur les façades.

C)Façades :

La composition des façades privilégiera un rythme vertical proche d'une échelle parcellaire urbaine avec un linéaire de loggias et de balcons non continu et limité.

Les teintes, matériaux et modénature de percements, ouvertures, et rives de toitures devront être homogènes ou complémentaires sur l'ensemble des façades orientées sur le domaine public.

- Les supports des façades à l'aplomb des galeries couvertes présenteront un espacement homogène et régulier qui devra être identique sur toutes les façades contigües à une même voie.

Sauf accès pour garages collectifs, toute porte de garage individuel sur le domaine public est interdite. Les accès aux garages collectifs présenteront une fermeture opaque implantée à l'alignement des façades du rez-de-chaussée. Les façades de garages collectifs perceptibles depuis le domaine public masqueront les véhicules et seront composées en cohérence avec les façades mitoyennes. Les rampes d'accès ne seront pas perceptibles depuis le domaine public.

-Les occultations des ouvertures seront homogènes sur toutes les constructions édifiées le long des voies primaires en privilégiant les volets roulants dont le coffre ne formera pas saillie par rapport au nu de la façade.

Les fermetures de vitrines des commerces et des services seront non opaques (volets roulants à lames perforées).

Les stores toiles extérieurs sont tolérés sur les terrasses et balcons perceptibles depuis le domaine public à condition :

. qu'ils ne forment pas saillie par rapport au nu de la façade,

- . qu'ils soient monochromes ou à rayures bicolores dans une teinte similaire à la façade de référence
- . qu'ils soient d'un même modèle pour la totalité de l'opération.

Les remplissages de balcons seront soit pleins, soit traités en structures légères laissant apparaître la totalité des façades à l'exclusion des matériaux de type plexiglas, altuglas ou grillages de type industriels sauf effet architectural clairement justifié lors de la demande de permis de construire.

Sauf effet architectural particulier, les claustras et persiennes à lames seront composés dans le sens horizontal.

L'impact des équipements techniques devra être visuellement limité. Ils seront regroupés et intégrés aux constructions : citernes de récupération des eaux pluviales, installations de climatisation collective centralisées dans les combles, antennes et paraboles collectives, etc...

Tout appareil de climatisation isolé en façade est interdit. Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique en façade permettant de regrouper et d'intégrer les appareils individuels.

Les coffrets techniques des différents concessionnaires seront intégrés dans les ouvrages maçonnés en limite du domaine public qu'il s'agisse des façades de constructions ou de murs techniques associés aux clôtures.

d) Matériaux

Seront interdits sur les façades les matériaux d'imitation de matériaux naturels, les matériaux utilisés sans respecter leurs règles de mise en œuvre, les matériaux bruts destinés à recevoir une finition ainsi que les tôles de bardages nervurées.

–L'emploi de tôle pré-laquée pour les couvertures charpentées des constructions est imposé. Le même matériau et la même teinte sont imposés pour le même programme faisant l'objet d'une demande de permis de construire sauf volonté d'un traitement architectural qui devra être clairement justifié lors de la demande du permis de construire, avec un maximum de deux teintes.

Le même matériau de couverture et le même coloris sont imposés pour la centralité du quartier et les constructions édifiées à l'alignement des voies structurantes inter quartier.

L'emploi de vitrages et/ou dérivés de plastiques fumés ou réfléchissant est interdit.

Un soin particulier sera porté sur la qualité des matériaux avec un aspect fini et propre, de manière à préserver leur aspect avec un minimum d'entretien dans un milieu au taux hygrométrique élevé.

e) Teintes

Les teintes vives et d'un indice de luminance lumineuse (Y) supérieur à 50 % devront être évitées.

Toute rupture franche de teinte entre deux bâtiments contigus est interdite.

Menuiseries

–Gris ou blanc pour les logements, bureaux, etc...

Stores toile : teinte pastel unie limitée à cinq valeurs complémentaires sur une même voirie en rez de

chaussée, teinte unie ou bicolore déclinée de la couleur de la façade pour les étages.

Une palette des couleurs proposées pour l'opération ainsi que les références des teintes employées sur les propriétés mitoyennes devront être jointes à la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les dispositions règlementaires pour les enseignes, se reporter au cahier de recommandations de la ZAC en annexe du PLU.

f) Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront à éviter.

Les clôtures sur limite séparative seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage plastifié vert sans soubassement maçonné.

– Les clôtures grillagées acier simple torsion en limite du domaine public sont interdites

– Les clôtures en limite de voirie ouverte à la circulation publique présenteront une hauteur maximale de 1,80 m avec un soubassement maçonné de 0,60 m à 1,00 m de hauteur avec une finition de type peinture sur béton (ou sur enduit) ou un enduit coloré dans la masse. La partie supérieure de la maçonnerie bénéficiera d'une coiffe permettant de limiter les dégradations verticales par les intempéries.

– Les remplissages de clôtures sur soubassement maçonné pourront être réalisés en lames bois ou PVC vertical ou horizontal, claustra béton ou grillage plastifié vert à maille orthogonale doublé d'une haie suivant modèles présentés à l'annexe du cahier des charges de la ZAC, joint en annexe.

Les portails seront réalisés de préférence dans le même matériau que la clôture, soit bois ou PVC, avec une composition horizontale ou verticale. Pour les clôtures claustra béton ou grillage plastifié, le portail sera en lames bois ou PVC ou ferronnerie à barreaudage vertical, avec possibilité de remplissage sur soubassement.

Les débattements de portails sur le domaine public sont interdits.

– Toutes les clôtures sur fond de parcelles seront constituées de haies doublées ou non de grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 2,00 m sans soubassement maçonné.

Toute déclivité verticale négative de plus de 0.50 m en limite du domaine public devra être aménagée pour assurer la sécurité des usagers par la création d'un garde-corps de même esthétique que les clôtures sur voirie, d'une altimétrie supérieure ou égale à 1,00 m, sans excéder 1,50 m.

Pour le secteur 1AUj

Les constructions visibles depuis la RN1 devront garantir une qualité architecturale compatible avec le caractère d'entrée de ville du secteur.

Leur insertion paysagère devra être soignée, sans remettre en question les règles de sûreté et sécurité.

ARTICLE 1AU10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public.

Dans le cas de zones dédiées aux activités, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de service Equipements et services ouverts au public	<p>Pour les locaux à usage artisanal ou de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 2 chambres.</p> <p>Pour les établissements commerciaux de plus de 400m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente créée.</p> <p>2 places de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation que celle des lieux de culte pour lesquels il est demandé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.</p>

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Pour le secteur 1AUj

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

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place devra être adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE 1AU11 -Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Pour tous les secteurs hormis 1AUj, 1AUz et 1AUbn :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espace vert.

Les aménagements paysagers, incluant les cheminements doux, sont inclus dans les espaces verts (graviers, dallage...).

En cas d'aménagement d'ensemble avec des équipements communs, les espaces verts seront regroupés de manière à créer des espaces collectifs d'agrément.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Pour le secteur 1AUj :

Les obligations imposées en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation sont non réglementées.

Pour le secteur 1AUbn :

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

Pour le secteur 1AUz :

En cas de retrait de la façade de l'alignement par rapport au domaine public inférieur ou égal à 2,00 m, le revêtement de ce dernier sera poursuivi jusqu'aux limites de façade contiguë.

Espace piétonnier :

L'ensemble des espaces piétonniers sera accessible aux personnes à mobilité réduite avec des aménagements conforme à la réglementation en vigueur.

Les espaces réservés aux piétons, d'une largeur minimale de 1,50 m, seront traités en revêtement non meuble et non bitumineux. Les entrées reliées sur les espaces publics seront traitées en continuité avec un revêtement identique.

Voiries - Parkings :

Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre toutes les 3 places de stationnement, à l'exception des aires de stationnement situées à moins de 5 m des façades.

Il conviendra de limiter les surfaces recevant une finition bitumineuse de teinte noire notamment sur les places de stationnement associées aux aménagements paysagers en continuité des espaces verts structurants publics ou privés.

Plantations :

Les espaces libres hors emprise des constructions et aires de parking devront être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige dont la couverture adulte sera supérieure à 5,00 m de diamètre.

Les talus seront obligatoirement engazonnés et/ou plantés avec des sujets de type couvre sol qui contribueront à stabiliser les terres. Tout enrochement non ordonnancé, tôles en plaques ou réservoir métallique, sont interdits.

Dans la mesure du possible, les sujets remarquables existants seront conservés ainsi que les massifs forestiers à condition qu'ils soient entretenus.

Les nouvelles plantations seront choisies, de préférence parmi les essences endémiques de la Guyane, compatibles avec le terrain de référence et avec un milieu urbain.

Sur la pièce de la demande de permis de construire, il sera précisé les plantations existantes ainsi que le plan d'aménagement des espaces verts. Une note descriptive des espaces libres et plantations sur la pièce sera jointe à la demande de permis de construire.

Dans tous les secteurs de la zone 1AU, les ripisylves devront être maintenues.

ARTICLE 1AU12 -Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU13 -Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La création de nouveaux accès à la RN1 est interdite hors carrefours aménagés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour les opérations nouvelles, toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

-en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;

-lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

Il conviendra de se reporter aux OAP prévues, en matière d'accès et de tracés des voiries.

Pour le secteur 1AUz :

Les accès seront interdits à moins de 10,00 m de l'intersection de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile. Pour les parcelles d'angle dont la taille ne permet pas le respect de cette disposition, ils devront être situés dans la partie la plus éloignée de l'intersection des emprises.

Les accès à la voie publique devront présenter, au niveau du trottoir, un palier de 4,00 m minimum avec une pente maximale de 5 %.

Les accès aux garages collectifs devront, à leur intersection avec les trottoirs, dégager une visibilité suffisante pour assurer la sécurité des piétons.

Toute voirie non primaire réservée à la circulation des véhicules devra présenter les valeurs minimales suivantes une emprise de 8,00 m avec au minima :

-5,00 m de plateforme pour un double sens de circulation ;

-un trottoir minimum de 1,50 m contigu aux espaces réservés au stationnement des véhicules.

Toute voie réservée à la circulation des deux roues devra présenter une largeur de plateforme unitaire d'au moins 1,50 m et 2,50 m en double sens.

Toute voie réservée à la circulation des piétons est réputée accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. Elle devra présenter une largeur de plateforme d'au moins 1,50 m. Cette largeur peut être diminuée, sans être inférieure à 0,80 m en bordure d'une chaussée si la largeur de la voie opposée réservée à la circulation des piétons présente une largeur minimale de 1,50 m.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité, elles doivent comporter, à leur extrémité, une aire de manœuvre de type raquette en « T », « Y » ou circulaire de 8,50 m de rayon de voirie ouverte à la circulation des véhicules.

ARTICLE 1AU14 -Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable :

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

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire pourra s'alimenter à partir d'un prélèvement d'eau souterraine conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales :

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

des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Le réseau pluvial dans la parcelle projet est de type séparatif et étanche si enterré. Il est dimensionné pour la pluie 10 ans.

Le rejet pluvial se fait soit dans le réseau pluvial communal soit dans le réseau hydrographique. Le rejet dans le réseau pluvial communal se fait avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet. Le rejet dans le réseau hydrographique doit être aménagé pour ne pas provoquer de dégradation du milieu naturel.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé.

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Recommandations : tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Pour le secteur 1AUz :

Eaux pluviales : le rejet des eaux pluviales est limité sur le réseau public qui fixe par bassin versant un débit de fuite maximal porté sur l'annexe 2 titre III du règlement de la ZAC.

En conséquence, il devra être aménagé à l'intérieur de la parcelle ou des secteurs d'aménagement, les ouvrages régulateurs avant rejet sur le réseau public.

Ces dispositifs, de préférence intégrés aux aménagements paysagers communs, devront être précisés dans la demande de permis de construire avec un calcul correspondant au prorata de la surface de la parcelle par chaque bassin versant .

Ordures ménagères :

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

ARTICLE 1AU15 -Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE 2AU

**Zone dédiée à l'urbanisation
future**

Caractère de la zone 2AU

La zone à urbaniser à long terme concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la réalisation :

- de zones à dominante résidentielle ou mixte ;
- de zones d'activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales ;
- de zones d'équipements structurants.

L'ouverture d'une zone 2AU à l'urbanisation nécessite la modification ou la révision du Plan local d'urbanisme ainsi que la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appliquant à la totalité du secteur concerné.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 2AU1 -Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 –Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

ARTICLE 2AU3 -Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - Aires de stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU13 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AU15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE A

Zone agricole

Caractère de la zone A

La zone agricole A, comprend les secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone A comprend les secteurs principalement cultivés et les sièges d'exploitations.

Un secteur spécifique concerne les Zones de Droit d'Usage Collectif et les concessions : AZS

Un secteur de protection pour les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue du SAR de Guyane : Atvb.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE A1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Toute construction et/ou aménagement sont interdits à l'exception des autorisations précisées dans l'article 2 ci-après.

Dans le secteur Atvb, toute construction et tout aménagement est interdit.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; de même que les bâtiments techniques et de stockage, le cas échéant, liés aux centrales solaires contribuant à la satisfaction d'un besoin collectif.
- Les logements destinés aux actifs agricoles liés aux exploitations agricoles professionnelles, ainsi qu'au logement de l'exploitant dont la présence sur place et la surveillance du site sont nécessaires.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale, ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage et notamment ceux destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux, tels que les hangars, granges, porcheries, étables, bergeries, stabulation, etc. ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

Les extensions des constructions d'habitation existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :

- o que la construction ait, avant extension, une emprise au sol au moins égale à 40 m²,
 - o que l'emprise au sol créée par l'extension de la construction n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol créée.
- La réalisation de constructions annexes à un logement existant, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée, à l'exception des piscines ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol :
 - o soit liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état ;
 - o soit sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif ou service public.

Sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et non bâti :

- les installations liées aux pépinières.

Pour le secteur Azs sont autorisés :

L'habitat lié aux abattis, ainsi que les activités de chasse, cueillette, et utilisation de bois d'œuvre sont admis.

ARTICLE A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 1.

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

-Pour toutes les autres voies :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'emprise des voies existantes ou

à créer.

ARTICLE A5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE A6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE A7 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE A8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m.

La hauteur des annexes est fixée à 3 m.

ARTICLE A9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain.

Les façades :

Les bardages bois sont autorisés (bois brut, huilé ou peint).

Les façades des bâtiments agricoles seront de couleur mate, afin de s'insérer dans l'environnement.

Les toitures :

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés. Les éléments de structure auront une finition mate, ils auront obligatoirement un revêtement antireflet et devront être intégrés, si possible, dans le pan de couverture.

Sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement bâti, les toitures terrasses sont autorisées dans les cas non cumulatifs suivants :

- si elles ont un usage de terrasse (exemple terrasse sur garage) ;
- sur des volumes de liaison entre plusieurs constructions ;
- sur les constructions annexes ;

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les clôtures :

Non règlementé.

ARTICLE A10 - Aires de stationnement des véhicules

Non règlementé

ARTICLE A11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Non règlementé.

ARTICLE A12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture de bâtiments agricoles est encouragée pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m², notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE A13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La création de nouveaux accès à la RN1 n'est pas autorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux

opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE A14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire pourra s'alimenter à partir d'un prélèvement d'eau souterraine conformément à la réglementation en vigueur.

Non réglementé pour le secteur AZS.

Assainissement des eaux usées :

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

Non réglementé pour le secteur AZS.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Le rejet pluvial se fait soit dans le réseau pluvial communal soit dans le réseau hydrographique. Le rejet dans le réseau pluvial communal se fait avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet. Le rejet dans le réseau hydrographique doit être aménagé pour ne pas provoquer de dégradation du milieu naturel.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment « *Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine* ».

Non réglementé pour le secteur AZS.

Ordures ménagères :

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

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

Non réglementé pour le secteur AZS.

ARTICLE A15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE N

Zone naturelle et forestière

Caractère de la zone N

La zone naturelle et forestière (N) comprend les secteurs, équipés ou non, protégés en raison, soit :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique préhistorique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière (N) comprend :

N : zone naturelle intégrant les secteurs ENHVP et ENCD du SAR classés respectivement en N1 et N2,

Nf : secteurs forestiers correspondant aux EFD du SAR,

Nc : secteur dédié aux carrières et aux mines,

Ntlc : secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou culturelle,

Nfl : secteur destiné à l'accueil du public en zone forestière : Malgaches, Saint-Maurice et Saint-Jean,

Ner : secteur dédié à la production d'énergie de source renouvelable,

Ntvb : secteur de protection de la Trame Verte et Bleue (SAR de Guyane).

Il conviendra de se reporter :

- aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, figurant avec une trame spécifique. Le PPRI est joint en annexe du PLU.

Par ailleurs, les secteurs dédiés à l'exploitation minière doivent être compatibles avec le SDOM mis à jour en 2021.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE N1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Toute construction et/ou aménagement sont interdits à l'exception des autorisations précisées dans l'article 2.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone N et ses secteurs : sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En Nfl :

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et la préservation des milieux, **les aménagements légers suivants sont admis :**

-Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements sanitaires ou les postes de secours lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

-L'aménagement d'espaces ouverts de plein air, sous réserve de ne créer aucune construction ou extension, uniquement la réfection et l'entretien des aires de stationnement de véhicules légers.

Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les risques figurant dans les documents graphiques.

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

En zone N1 sont autorisés :

- la création des équipements et services permettant de répondre aux besoins de base de la population (adduction d'eau potable, gestion des eaux usées, transport d'électricité, production d'énergie renouvelable, déchets, téléphonie) à condition que la commune ne dispose d'aucun autre espace mobilisable,

- les travaux et aménagements nécessaires à la réduction de l'impact paysager des activités humaines. En particulier de l'intégration paysagère des réseaux d'utilité publique (enfouissement des nouvelles lignes, de l'existant lorsqu'il s'accompagne d'impacts visuels, travail sur les pylônes de téléphonie portable,

-la pratique de l'agriculture vivrière réalisée par les populations rurales en relation avec l'organisation des villages autour desquels les habitants développeront des activités agricoles vivrières ou d'artisanat , sous réserve de limiter l'ouverture de voies de desserte pénétrant dans la forêt,

- la cueillette et la récolte de bois d'œuvre et de service pour l'usage des populations tirant traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt,

- les installations, ouvrages, travaux ou activités liés à une production et à une gestion durable de bois d'œuvre et d'industrie, sous réserve que ces espaces ne soient pas soumis à un régime de protection ou de conservation écologique et paysagère particulier,

-la construction de carbeta, de gîtes ruraux, d'hébergements ou de restauration, de « maison de la nature », ou écomusées ainsi que des projets intégrés à l'environnement de types parcs animaliers, pour le développement d'activités écotouristiques,

-les équipements de production et de transport d'énergie (biomasse, solaire, géothermie) lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes aux dits équipements et en cohérence avec le SRCAE,

-les ouvertures ou les extensions de carrières situées dans les zones de ressources potentielles à prendre en compte définies par le schéma des carrières de la Guyane.

-la réalisation des infrastructures de transport et d'installations nécessaires à la sécurité civile, à condition de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnementale supportable pour la commune,

-l'amélioration des dessertes aériennes et fluviales, ainsi que des dessertes routières locales,

-les installations, ouvrages, travaux dont la vocation scientifique particulière justifie l'implantation dans ces espaces,

-les constructions et aménagements nécessaires pour la signalisation et la mise en valeur des espaces naturels : aménagements légers permettant de canaliser la fréquentation et de favoriser l'observation des biotopes, tels que les chemins et stationnements, des pontons et cales de mise à l'eau.

En zone N2 sont autorisés sous réserve d'être conçus et implantés de façon à prévenir et minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect :

- les équipements relatifs à la signalisation et l'information permettant une sensibilisation du public ;

- les équipements et aménagements liés à la gestion de ces espaces ;

- les points d'accueil et les lieux de rencontre et d'échanges essentiels à l'éducation à l'environnement, tout en permettant un développement du tourisme de nature ;

- les installations et constructions à but scientifique ou d'observation ;

- les chemins de randonnées ou les sentiers de découverte et d'interprétation ;
- les hébergements de type carbet et éco-lodges à faibles impacts environnementaux ;
- les prélèvements de produits forestiers, uniquement dans le cadre d'une activité traditionnelle ainsi que la production de bois d'œuvre, dans le cadre d'une gestion durable.

En zone Nf sont autorisés :

- La réalisation des pistes, bretelles d'accès, constructions nécessaires aux activités forestières, à condition qu'elles soient liées aux aménagements forestiers réalisés par l'ONF ou nécessaires pour des opérations publiques.
- Les activités liées à la production de bois d'œuvre et d'industrie.
- Les installations, ouvrages, travaux, ou activités touristiques ou d'accueil du public.
- Les activités de récoltes de produits forestiers au titre des Droits d'usage reconnus dans le cadre des concessions ou cessions.

En NTLC sont autorisés :

-Les aménagements liés au tourisme, aux loisirs, aux sports, à la découverte de la nature, ainsi que les équipements publics et les parcs de stationnement liés à ces installations à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- o qu'elles soient ouvertes au public ;
- o qu'elles ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites ;

-Les aménagements légers de loisirs (accrobranches, parcours santé, chemins piétons, VTT ou cyclables, aires de jeux, aires de pique-nique...) ;

-Les hébergements de type carbets à faibles impacts environnementaux.

En Ner :

- Les locaux techniques et industriels concourant à la production d'énergie ;
- Les centrales ou parcs photovoltaïques/solaires ainsi que l'implantation d'éoliennes.

En Nc :

-les activités dédiées à l'extraction de matériaux.

ARTICLE N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreARTICLE N4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En bordure des voies nationales et départementales :

-Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN1.

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

Dans tous les autres cas :

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

Les constructions doivent être édifiées à 20,00 mètres des berges des cours d'eau. En Nfl, les constructions pourront être édifiées à 5,00 mètres des cours d'eau.

Ces règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

ARTICLE N5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 10,00 mètres : $d \geq 10$ m, compté en tout point du bâtiment.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE N7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% pour tous les secteurs de la zone N dans lesquels les constructions sont autorisées.

ARTICLE N8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ou installation ne pourra excéder 6 m.

Des hauteurs différentes peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics, sous réserve de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE N9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les bardages bois sont autorisés (bois brut, huilé hors vernis, ou peint).

Les toitures :

Les toitures seront de couleur mate et sombre, afin de s'insérer dans l'environnement. La pose de translucides en toiture est autorisée pour l'éclairage naturel du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les clôtures :

Les clôtures devront être édifiées en tenant compte de la transparence hydraulique.

ARTICLE N10 - Aires de stationnement des véhicules

Non règlementé.

ARTICLE N11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE N12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m², notamment via l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les panneaux photovoltaïques et tous les éléments de structure auront une finition mate. Ils auront obligatoirement un revêtement antireflet et devront être intégrés dans le pan de la couverture.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception :

- l'intégration des dispositifs de récupération d'eau de pluie est obligatoire,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables est encouragée,
- l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE N13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la Collectivité Territoriale de Guyane est requis pour toute demande de construction.

ARTICLE N14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire pourra s'alimenter à partir d'un prélèvement d'eau souterraine conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Le rejet pluvial se fait soit dans le réseau pluvial communal soit dans le réseau hydrographique. Le rejet dans le réseau pluvial communal se fait avec un regard visitable. La ville de Saint-Laurent du Maroni se réserve le droit d'imposer le point de rejet. Le rejet dans le réseau hydrographique doit être aménagé pour ne pas provoquer de dégradation du milieu naturel.

Un plan de recollement sera fourni après travaux ainsi qu'un SIG géoréférencé .

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Les ouvrages de rétablissement des fossés seront correctement dimensionnés, le diamètre sera prescrit par le service gestionnaire après examen de la demande du pétitionnaire.

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant des eaux usées domestiques est obligatoire. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du service gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de SAINT-LAURENT DU MARONI qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

ARTICLE N15 - Obligations _____ imposées _____ aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TABLEAU DES **EMPLACEMENTS** **RESERVES**

N°	Description	Bénéficiaire	Superficie
01	Transparence hydraulique	CCOG	75267
02	Transparence hydraulique	Commune	2288
03	Création de voie	Commune	6533
04	Création de voie	Commune	6562
05	Bassin aerodrome	Commune	4051
06	Création de voie	Commune	34715
07	Création de voie	Commune	11634
08	Création de voie	Commune	3524
09	Création de voie	Commune	42828
10	Création de voie	Commune	56485
12	Viabilisation de lots à bâtir	Commune	14546
13	Création fourrière animale	Commune	25297
14	Pôle Multimodal	Commune	6873
15	Elargissement route de Fatima	Commune	51786
16	Elargissement rue Paul Castaing	Commune	57714
17	Elargissement du canal	Commune	14102
18	Elargissement de voie	Commune	13131
19	Elargissement du boulevard de la Marne	Commune	29022
20	Création élargissement Voiries	Commune	2456
21	Voiries entre RD 11 et Balat Nord	Commune	3570
22	Voiries entre RD 11 et Balat Nord	Commune	3302
23	Création voirie	Commune	3174
24	Liaison Paul Castaing/centre ville	Commune	32103
25	Elargissement RD11	CTG	365900
26	Site de déchargement	CCOG	9435
27	ISDnD et Déchetterie	Commune	207875
28	Elargissement voirie pour accéder au DFP	ONF	46190
29	Elargissement voirie pour accéder au DFP	ONF	17445
30	Canal de collecte	Commune	535
31	ZAC St Maurice - Création d'une voie de desserte	Commune	9934
32	ZAC St Maurice - Groupe Scolaire	Commune	15352
33	ZAC St Maurice - GCSMS	Commune	5068
34	ZAC St Maurice - Eq.Sportif	Commune	3011
35	ZAC St Maurice - Eq.Public et Sportif	Commune	5066
36	ZAC St Maurice - Eq.Public et Sportif	Commune	5509
37	ZAC St Maurice - Eq.Sportif	Commune	7178
38	ZAC St Maurice - Eq.Sportif	Commune	9617
39	ZAC St Maurice - Eq.Public	Commune	5427
40	ZAC St Maurice - Groupe Scolaire	Commune	11460
41	ZAC St Maurice - Crèche	Commune	4810
42	Plateau sportif	Commune	61585
43	Création voirie	Commune	6413
44	Avenue Gaston Monnerville	Commune	104637
44	Avenue Gaston Monnerville	Commune	239629
45	Création voirie	Commune	34809
46	Ecole Paul Isnard	Commune	23444
47	Voie d'accès au foncier de l'aéroport	Commune	103333
48	Aéroport	CTG	3131154

PARTIE 3 :

LEXIQUE NATIONAL

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- *soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;*
- *soit de l'absence de toiture ;*
- *soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.*

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009,

Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

DEFINITIONS

SUPPLEMENTAIRES

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Attique

Etage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs et en retrait des étages inférieurs par rapport à la rue.

Auvent

Petite toiture en surplomb en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur.

Aveugle

Se dit d'un mur sans ouverture, d'une baie dont le fond est muré ou d'ouvertures simulées.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Borgne

Se dit d'un mur sans ouverture ou n'ayant qu'une ouverture.

Carbet

Installation sans fondation, ni murs, constituant un abri pour les biens et les personnes.

Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

Comble

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

Destination de construction « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Cette destination de construction comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Destination de construction « Commerce et activité de service »

Cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Destination de construction « Exploitation agricole et forestière »

Cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

Destination de construction « Habitation »

Cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs de production d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Egout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit.

Energie renouvelable

Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inéluçtablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Espace libre

Surface de terrain non occupée ou non bâtie.

Espace vert sur dalle

Espace constitué d'une dalle imperméable qui accueille une épaisseur de terre végétale suffisante pour recevoir des plantations.

Habitat individuel

Construction implantée de manière « discontinue » dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

Habitat collectif

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptibles de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...).

Habitat individuel groupé

Il s'agit de plusieurs habitats individuels construits en mitoyenneté. Exemple : maison de ville, maison en bande.

Habitat intermédiaire

Il s'agit d'une construction accueillant plusieurs logements, où chaque logement dispose d'une entrée individuelle. Il n'y a pas de parties communes. L'habitat intermédiaire peut prendre la forme de petit immeuble ou de maison.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (par exemple : chalets, bungalow...).

Haie vive

Type de haie constituée de végétaux d'essence locale pouvant contenir tout un panel d'arbustes à fleurs en mélange avec des arbustes persistants.

Harmonie

L'harmonie d'une construction est notamment appréciée par rapport aux constructions avoisinantes en matière de volume, de couleur, d'aspect ou d'implantation.

Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du document d'urbanisme.

Limites séparatives

Ce sont les limites séparatives de fond ou latérales, séparant une unité foncière de sa voisine.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis situés le long d'une rue.

Opérations groupées

Constructions à usage d'habitations individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine de remembrement.

Parcelle traversante

Unité foncière dont au moins deux façades sont contiguës à une voie publique ou privée.

Parcelle en drapeau

Parcelle n'ayant pas de façade sur la rue à l'exception de son accès.

Place de stationnement

Destinée au stationnement des voitures, chaque place de stationnement devra présenter une largeur d'au moins 2,30 m et une longueur d'au moins 5 m.

Point de la construction

Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, la division d'un immeuble ou l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Réglementation thermique (RT)

La réglementation thermique a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour les usages réglementaires (chauffage, production d'eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, rafraîchissement et éclairage). La RT 2012 est effective depuis le 1er janvier 2013.

Retrait

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite parcellaire. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve

Etymologie : du latin ripa, « rive » et silva, « forêt », ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique).

Sous-destination de construction « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail »

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Sous-destination de construction « Autres équipements recevant du public »

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », à savoir « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs ». Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

Sous-destination de construction « Bureaux »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sous-destination de construction « Centre de congrès et d'exposition »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sous-destination de construction « Cinéma »

Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Sous-destination de construction « Commerce de gros »

Cette sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination de construction « Entrepôt »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Sous-destination de construction « Equipements sportifs »

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Sous-destination de construction « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements d'intérêt collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Sous-destination de construction « Exploitation agricole »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions abritant du matériel, des animaux et des récoltes.

Sous-destination de construction « Exploitation forestière »

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts servant notamment au stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Sous-destination de construction « Hébergement »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Sous-destination de construction « Hébergement hôtelier et touristique »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Sous-destination de construction « Industrie »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Sous-destination de construction « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de

leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Sous-destination de construction « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Sous-destination de construction « Logement »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Sous-destination de construction « Restauration »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Sous-destination de construction « Salles d'art et de spectacles »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (article R.111-22 du Code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une hauteur de 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 manœuvre,
- 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 naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou groupe de propriétaires, ou à la même indivision.

Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : publiques ou privées.

Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange...).

Zonage

Le territoire concerné par le PLU est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (UA, UC, UP, ...), faisant référence au règlement écrit.

Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires du cadastre.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UC, UP ...).

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation (voir articles L 31 1 -1 et suivants et articles R 31 1 -1 du Code de l'urbanisme) : de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.



Maîtrise d'ouvrage : Ville de Saint-Laurent du Maroni

Groupement d'étude : CEFUAM-ANT-François BOULLAND-AGIR environnement