

PLU

VILLE DE KOUROU

IV. Règlement littéral

Projet arrêté en date du 04 juillet 2018	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	



Introduction

Introduction.....	3
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
Organisation du règlement du PLU	5
Fonctionnement du règlement du PLU	7
Adaptations mineures.....	7
Reconstruction à l'identique.....	8
Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	9
Définitions	10
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	14
Risques et nuisances.....	16
Marges de recul le long de la Route Nationale n°1	16
Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone).....	16
Secteurs soumis aux risques naturels (articles 1 et 2 de chaque zone).....	17
Secteurs de projets.....	18
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)	18
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone).....	18
Tracé de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer (articles 1, 2 de chaque zone).....	18
Tour de Kourou (articles 1, 2, 4, 5 et 6 de chaque zone)	18
Autre axe spécifique structurant à qualifier (articles 1, 2, 4, 5 et 6 de chaque zone).....	19
Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....	20
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	20
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)	21
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone).....	22
Protection et évolution de l'espace rural.....	24
Bâtiment patrimonial à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone	24
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	25

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	25
Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	25
Milieux naturels dont la fonctionnalité écologique globale doit être préservée (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	25
Boisements et jardins à préserver au sein de l'espace rural habité (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	26
Arbre à protéger pour sa valeur patrimoniale, écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	27
Eléments et espaces protégés au titre de la loi littoral	28
Espaces remarquables (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)	28
Espaces proches du rivage (articles 1 et 2 de chaque zone)	29
Bande littorale dite des cinquante pas géométriques (articles 1 et 2 de chaque zone)	29
Dispositions applicables à la zone urbaine	31
Dispositions applicables à la zone UA	33
Dispositions applicables à la zone UP	37
Dispositions applicables à la zone UB	42
Dispositions applicables à la zone UF	46
Dispositions applicables à la zone UI.....	50
Dispositions applicables à la zone USp.....	54
Dispositions applicables à la zone UD	58
Dispositions applicables à la zone à urbaniser	61
Dispositions applicables à la zone 1AUA	63
Dispositions applicables à la zone 1AUB	67
Dispositions applicables à la zone 1AUI.....	71
Dispositions applicables à la zone 1AUD	75
Dispositions applicables à la zone agricole	78
Dispositions applicables à la zone A	80
Dispositions applicables à la zone AG	85
Dispositions applicables à la zone AD	90
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	93
Dispositions applicables à la zone N.....	95
Dispositions applicables à la zone NE	99
Dispositions applicables à la zone NL	102

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Kourou.

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **deux grandes parties complémentaires**.

La première contient **les dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La seconde comprend **les règles spécifiques à chaque zone** et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES (U)

UA : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la centralité administrative et de mixité fonctionnelle de la ville, à intensifier et à renforcer.

UP : Centre urbain historique

Elle correspond au vieux bourg, à la centralité historique de la ville.

UB : Tissu aggloméré

Elle correspond au tissu aggloméré de la ville, résidentiel avec une certaine mixité fonctionnelle.

UF : Secteur économique en milieu aggloméré

Elle correspond à une zone économique à dominante tertiaire et artisanale, englobée dans le tissu aggloméré et à proximité de zones résidentielles.

UI : Zones industrielles

Elle correspond à des secteurs de développement ou existant pour des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Ces zones peuvent être en continuité du tissu aggloméré ou en discontinuité.

USp : Site industriel spatial

Elle correspond au site industriel de développement et d'accueil des activités dédiées au spatial.

UD : Zones résidentielles d'habitat diffus en milieu rural

Elle correspond à des espaces habités en campagne. La zone UD comprend trois sous-secteurs : UD1 (entrée du dégrad Saramaca),

UD2 (secteur Aubanèle), UD3 (Secteurs le long de la route du Degrad).

LES ZONES A URBANISER

1AUA : Zone à urbaniser des Roches Gravées

Elle correspond à un secteur de développement sur le site des Roches Gravées et intégré dans un périmètre d'Opération d'Intérêt National.

1AUB : Zone à urbaniser à vocation résidentielle

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation principale d'habitat.

1AUD : Zone à urbaniser visant l'organisation des espaces résidentiels en milieu rural

Elle correspond à des secteurs de structuration de l'habitat diffus en milieu rural le long de la route du Degrad Saramaca.

1AUI : Zone à urbaniser à vocation économique

Elle correspond à des secteurs d'extension de zones économiques existantes pour l'accueil de nouvelles entreprises ou de structuration des zones d'activités.

LES ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles.

AD : Zone agricole à dominante vivrière

Elle correspond à des zones agricoles habitées pour le développement de petites exploitations vivrières.

AG : Zone agricole accueillant une activité de golf

Elle correspond à un secteur agricole mixte permettant l'évolution d'une activité de golf existante et les constructions agricoles. Elle comprend un sous-secteur AG1 permettant les constructions liées au golf (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N : Zone naturelle

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle.

NE : Secteur d'installations d'intérêt général en milieu naturel

Elle correspond à des secteurs spécifiques d'accueil d'installations et d'équipements techniques d'intérêt général au sein de milieux naturels. (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

NL : Zone naturelle de loisirs et d'équipements touristiques

Elle correspond aux zones naturelles accueillant des constructions et des installations légères pour des activités touristiques et/ou de loisirs, et permet leur évolution (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Nm : Zone naturelle maritime et littorale

Elle correspond aux espaces naturels et remarquables en mer, sur le littoral ou à l'embouchure du fleuve Kourou.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle ou, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situent
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de Kourou.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} 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 1^{er} du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

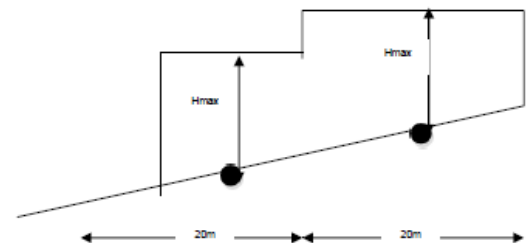
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :



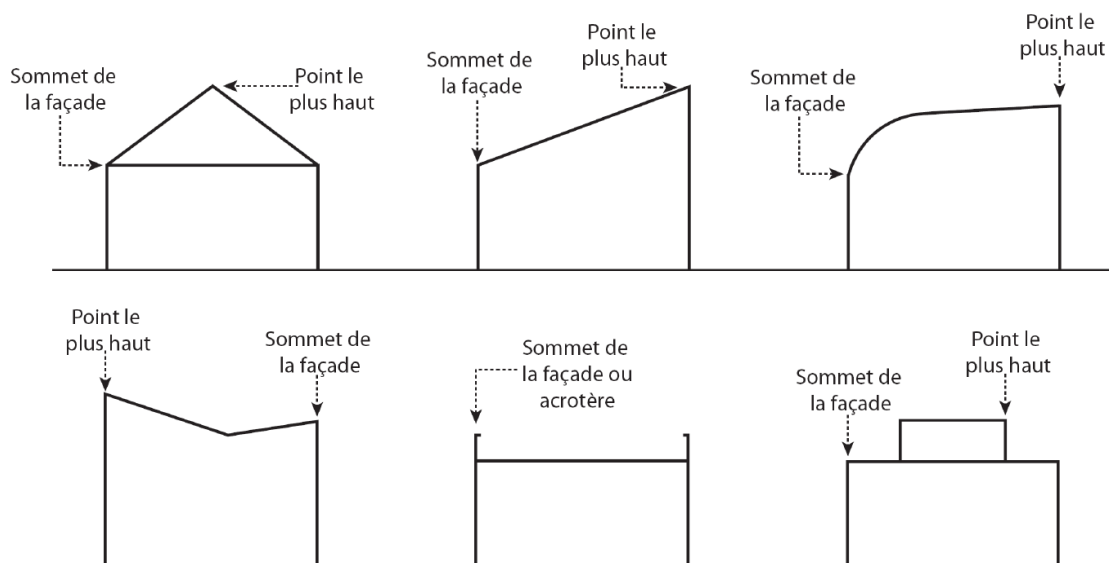
La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la

toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposée une autorisation d'urbanisme globale comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et 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.

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)





























































L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou transparent barré, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Règlement littéral - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- 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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- 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			
	- Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Risques et nuisances

Marges de recul le long de la Route Nationale n°1

La commune est traversée par la RN1, classée itinéraire à grande circulation au sens de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, dite « Loi Barnier »



Marges de reculs à respecter :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées grande circulation.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

Cas particuliers :

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

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur la Route Nationale peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité. Il devra être obtenu le cas échéant l'autorisation des services gestionnaires.

Clôtures aux abords de la route nationale :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la route nationale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire au moins égale à celui-ci. Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et le bâtiment engendrant un périmètre sanitaire.

Secteurs soumis aux risques naturels (articles 1 et 2 de chaque zone)

La ville de Kourou est exposée à plusieurs risques naturels, faisant l'objet de Plan de Prévention des Risques (Inondation et Littoraux).

Ces documents comprennent des prescriptions qui s'imposent à celles du PLU lorsque celles-ci sont plus permissives.

Ils sont annexés au présent PLU.

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

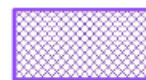


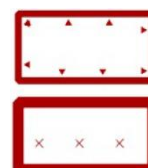
Tableau des Emplacements réservés

N°	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface (m ²)
1	Extension du pôle administratif communal	commune	AC0582, AC0583	1475
2	Extension du pôle technique communal	commune	BH0009	1612

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables. Il comprend une OAP thématique sur les vocations d'artisanat et commerces de détails et sur la restauration.



Tracé de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer (articles 1, 2 de chaque zone)

Les tracés de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer sont identifiés sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme.



Tour de Kourou (articles 1, 2, 4, 5 et 6 de chaque zone)

Le tour de Kourou est identifié sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme en tant qu'axe de desserte structurant de la commune dont la fonctionnalité doit être préservée.

De plus, les prescriptions suivantes sont applicables en complément de celles des articles 4, 5 et 6 de la zone :

- Les bâtiments ou parties de bâtiments créés sur le tour de Kourou devront participer par leur hauteur et leur implantation à l'affirmation de cet axe comme l'itinéraire



structurant de la commune, si leur destination et la configuration des lieux le permettent.

- Les façades principales des bâtiments s'ouvriront sur le tour de Kourou. Lorsque la vocation du bâtiment ou la configuration des lieux ne le permet pas, les façades devront tout de même garder un traitement qualitatif et les espaces libres ne devront pas être des « arrières » ou des espaces de services.
- Les plantations et espaces libres prévus par le projet et donnant sur le Tour de Kourou seront conçus en cohérence avec le traitement existant ou projeté pour cet axe structurant.

Autre axe spécifique structurant à qualifier (articles 1, 2, 4, 5 et 6 de chaque zone)

Plusieurs autres axes sont identifiés sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme pour leur rôle majeur dans l'organisation de la commune. Leur fonctionnalité et leur caractère spécifique doivent être préservés.

De plus, les prescriptions suivantes sont applicables en complément de celles des articles 4, 5 et 6 de la zone :

- Les bâtiments ou parties de bâtiments créés sur ces axes devront participer par leur hauteur et leur implantation à l'affirmation et à sa qualification de cet axe, si leur destination et la configuration des lieux le permettent.
- Les façades principales des bâtiments s'ouvriront ces. Lorsque la vocation du bâtiment ou la configuration des lieux ne le permet pas, les façades devront tout de même garder un traitement qualitatif et les espaces libres ne devront pas être des « arrières » ou des espaces de services.
- Les plantations et espaces libres prévus par le projet et donnant sur ces axes seront conçus en cohérence avec le traitement existant ou projeté pour cet axe structurant.




Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)








Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 0,5 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	Selon les besoins du projet
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher au-delà des 300m ²
		- Restauration,	Selon les besoins et la situation du projet
		- Commerce de gros,	Selon les besoins du projet
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ² (en zone UA, uniquement à partir de 300m ² de surface de plancher)
		- Hébergement hôtelier et touristique,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher au-delà des 300m ²
		- Cinéma	Selon les besoins et la situation du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet

Règlement littéral - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Destinations	Sous-destinations :	Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
	 - Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	 - Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	 - Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	 - Industrie,	Selon les besoins du projet
	 - Entrepôt,	Selon les besoins du projet
	 - Bureau,	1 place par fraction complète de 40m ²
	 - Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques suffisantes (dimension, profil, matériaux, etc.) pour répondre aux besoins du projet, notamment en termes de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et autres services publics. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées (dimensions, profil, matériaux) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manoeuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur concernant l'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence d'un tel réseau, ou exceptionnellement lorsque la configuration de lieux ou la nature de l'activité le nécessite, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

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

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, seront réalisés à la charge du pétitionnaire. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.



Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou le plan d'eau) et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.
- Les constructions et installations nécessaires à l'industrie spatiale lorsque leur localisation à proximité ou sur un cours d'eau est motivé par un impératif technique ou fonctionnel.

Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements



Milieux naturels dont la fonctionnalité écologique globale doit être préservée (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Le règlement graphique du PLU identifie au titre de l'article L.151-23 certains milieux naturels participant au maintien de la richesse de la biodiversité et à l'équilibre des milieux et des écosystèmes, afin de garantir le maintien de leur fonctionnalité écologique globale. Leur évolution à l'échelle de chaque unité foncière est limitée par les dispositions suivantes.

L'artificialisation, le défrichement, l'aménagement ou la construction sont limités à 5 % de la surface totale des espaces repérés à partir de la date d'approbation du PLU.

Le choix et l'emprise des espaces artificialisés doit être justifié au regard des impératifs inhérents au projet, de la qualité des milieux



naturels et des leurs enjeux en termes environnementaux, dans la logique d'une démarche « éviter, réduire, compenser ».

A ce titre, **les espaces naturels à haute valeur patrimoniale identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional au sein du site industriel spatial** et reportés sur le règlement graphique doivent être préservés. Lorsqu'une installation, un aménagement ou une construction impérativement nécessaire au fonctionnement des services publics ou du site industriel spatial doit obligatoirement être localisée dans ces espaces, il devra être démontré par la demande d'autorisation cette double nécessité et la compatibilité de l'aménagement prévu avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional.



Par ailleurs, les projets au sein des milieux naturels repérés ne devront pas conduire à une fragmentation excessive des milieux naturels et en particulier à remettre en cause les continuités écologiques identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, exhaussement/ affouillement ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les milieux naturels repérés sont soumis à minima à déclaration préalable. Les opérations d'entretien courant ne sont pas concernées.

Boisements et jardins à préserver au sein de l'espace rural habité (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Le règlement graphique du PLU identifie au titre de l'article L.151-23 les espaces au sein des espaces ruraux qui doivent être préservés en profondeur des parcelles pour conserver des continuités naturelles et paysagère. Leur évolution à l'échelle de chaque unité foncière est limitée par les dispositions suivantes.

L'artificialisation, l'aménagement ou la construction sont limités à 5% de la surface totale des espaces repérés à partir de la date d'approbation du PLU (dans le respect également des autres règles de la zone).

En termes de constructions, sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes, les annexes à l'habitation, les constructions légères (ex : carbet), et les constructions principales quand elles ne peuvent trouver place dans l'espace compris entre la voie et l'espace protégé (impossibilité au relief ou au caractère humide).

Les défrichements opérés ne devront pas le cas échéant remettre en cause la dominante boisée de la parcelle et mettre en péril la stabilité des boisements sur les parcelles voisines. En règle générale, les rives de la parcelle doivent donc rester boisées.

Tout projet de construction ou d'aménagement de sol, travaux, exhaussement/ affouillement ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les boisements et jardins repérés sont

soumis à minima à déclaration préalable. Les opérations d'entretien courant ne sont pas concernées.

Arbre à protéger pour sa valeur patrimoniale, écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés, sauf si son état phytosanitaire représente un risque démontré pour la sécurité des biens et des personnes.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.



Éléments et espaces protégés au titre de la loi littoral

Espaces remarquables (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Les espaces remarquables sont identifiés par une trame au plan de zonage.

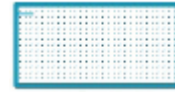
A l'intérieur de ces trames, conformément à l'article L121-23 et suivants et R121-5, sont autorisées sous conditions :

Les **constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** à condition de correspondre à une des catégories suivantes :

- Installations et constructions strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité civile
- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels, notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales visant à limiter l'impact de ces eaux sur le marais ;
- 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 objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² ;
- Dans les zones de pêche, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;



Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Espaces proches du rivage (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les espaces proches du rivage sont identifiés par un tracé linéaire sur le plan de zonage.

A l'intérieur des espaces proches du rivage, certaines possibilités de constructions ou d'aménagement sont restreintes, notamment :

- L'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse, soit dans des secteurs préalablement prévus par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ne peuvent être autorisées en discontinuité d'urbanisation



Bande littorale dite des cinquante pas géométriques (articles 1 et 2 de chaque zone)

La bande des 50 pas géométriques définie par l'article L121-45 est identifiée sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans cette bande littorale sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale, les terrains sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics.

Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation

Par ailleurs, dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes lorsque le règlement de zone le permet.

Le règlement graphique du PLU délimite également au titre de l'article L121-48 des secteurs où sont autorisés des opérations à vocation de services publics, d'équipements collectifs, d'équipements touristiques et hôteliers, ainsi qu'à toute autre activité économique autorisée par le règlement de zone dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. En cas d'opération significative, des mesures compensatoires permettant



le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre seront mises en œuvre.

De plus l'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être préservés dans la limite permise par la sécurité des personnes.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

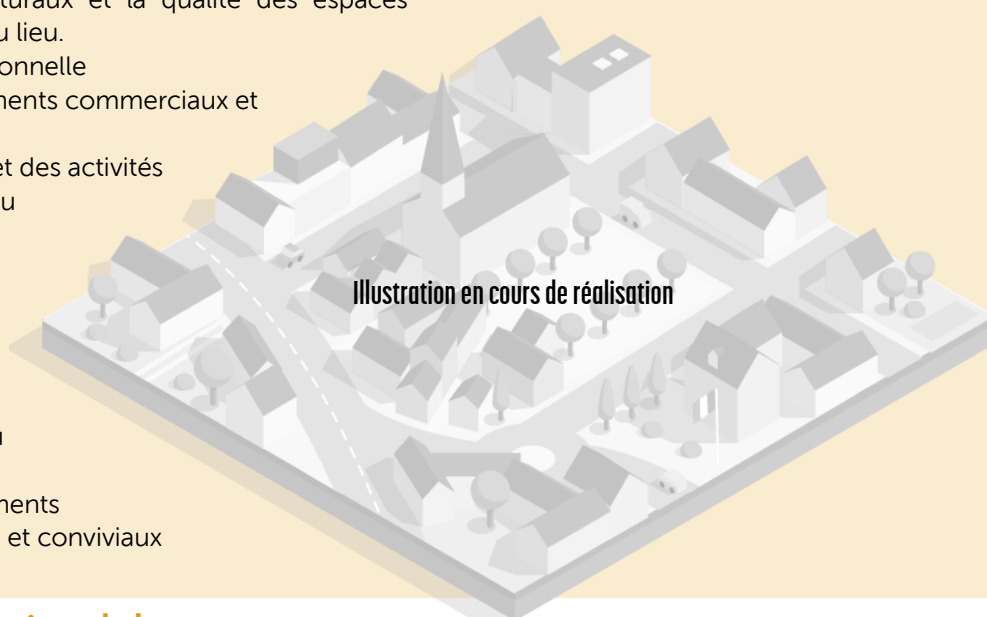
La zone urbaine est constituée de 7 secteurs (UA, UP, UB, UD, UF, USp et UI) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

ZONE UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la centralité administrative de la ville. Il a vocation à renforcer et à développer l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités, notamment administratives et tertiaires, et la fonction résidentielle. Il vise également à accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Renforcer les regroupements commerciaux et de services
- Développer du tertiaire et des activités compatibles avec un tissu résidentiel dense
- Diversifier l'habitat et favoriser la densification du tissu
- Qualifier des espaces publics et voies pour améliorer l'attractivité du centre-ville et sa lisibilité
- Développer des équipements stratégiques, accessibles et conviviaux



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone UA

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas augmenter les nuisances de manière significative.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra en règle générale rechercher la constitution d'un front urbain cohérent le long des voies principales. Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 m.

Toitures

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Non réglementé.

ARTICLE UA7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

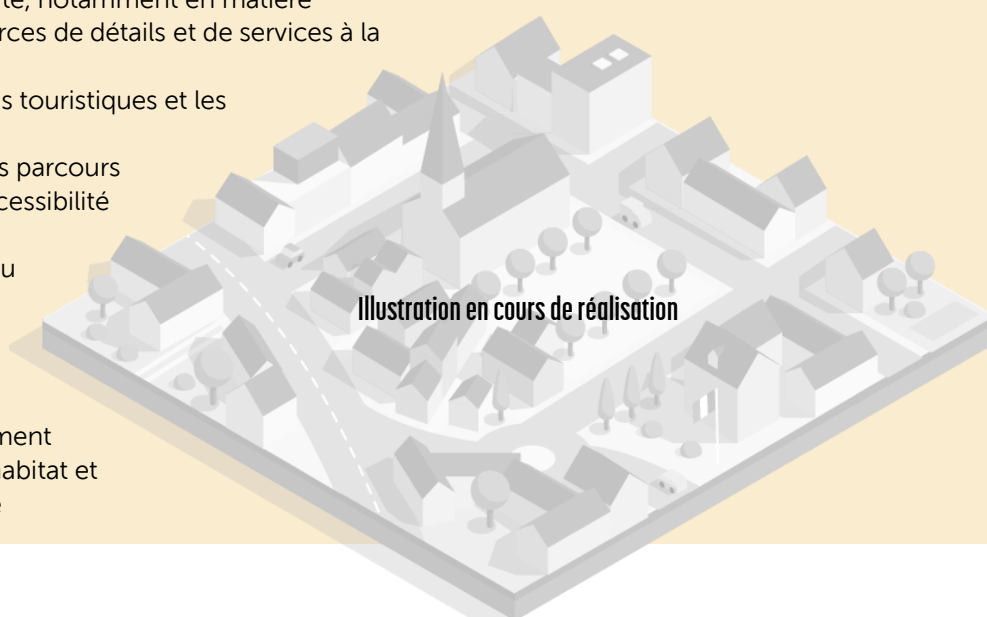
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE UP

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UP correspond au Vieux-bourg et à la centralité historique de la ville. Il a vocation à qualifier un quartier vivant et convivial, d'aspect patrimonial et accueillant une mixité fonctionnelle adaptée et des espaces résidentiels. Ce secteur doit organiser un regroupement commercial et de restauration de proximité tout en préservant le patrimoine architectural et bâti.

- Favoriser le maintien et le développement d'une mixité fonctionnelle de proximité, notamment en matière d'artisanat et de commerces de détails et de services à la personne.
- Développer les structures touristiques et les équipements
- Renforcer et sécuriser les parcours piétons et améliorer l'accessibilité et les modes doux
- Favoriser la rénovation du bâti ancien et conserver les éléments architecturaux et du patrimoine
- Permettre le renouvellement urbain pour diversifier l'habitat et améliorer le cadre de vie



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Dispositions applicables à la zone UP

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UP1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sur les parties de la zone UP comprise dans la bande des 50 pas ou dans le domaine public maritime, ne sont autorisés que les installations, constructions, aménagements et ouvrages sont autorisés à condition d'être conformes aux dispositions de la loi Littoral, notamment parce qu'elles relèvent des dérogations prévues par l'article L121-4 (sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, ou de celles prévues par l'article L121-48 pour certains projets dans la bande des 50 pas (cf. dispositions générales).
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas augmenter les nuisances de manière significative.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires aux activités de pêche, d'être localisées à proximité du port et du marché aux poissons existants et de ne pas être incompatibles avec le voisinage des habitations existantes.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra rechercher l'alignement ou la cohérence avec les implantations existantes le long des voies. Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la taille de la parcelle et le programme de la construction le permettent, il sera privilégié un recul par rapport aux limites séparatives sur rue de manière à maintenir des discontinuités dans les alignements bâtis et à mettre ainsi en valeur les volumes traditionnels. Cet effet pourra également être créé par un volume plus bas en limite séparative.

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

Non réglementé.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de construction ne devra pas excéder 10 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les constructions devront à travers les choix architecturaux rechercher la cohérence avec l'esprit et l'ambiance urbaine du bourg ancien, notamment en s'inspirant des maisons créoles traditionnelles. Parmi ces caractéristiques, il peut notamment être fait référence aux auvents et débords de toit marquant les étages, aux pans de bois (et plus largement à l'architecture bois), aux fenêtres verticales

alignées par travées, à la composition symétrique des façades principales, à la modénature traditionnelle (jalousies, lambrequins, épi de faitage, etc.)



Exemples de constructions présentant une architecture créole dans le vieux bourg

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Les annexes et les clôtures devront favoriser les prolongements des fronts bâtis.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 m.

Toitures

Les toitures principales devront respecter les pentes et les formes de toitures traditionnelles. Elles pourront en particulier réinterpréter celles des maisons de style colonial et/ou créole.



Exemples de constructions présentant une architecture créole

ARTICLE UP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Non réglementé.

ARTICLE UP7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UP8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UP9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

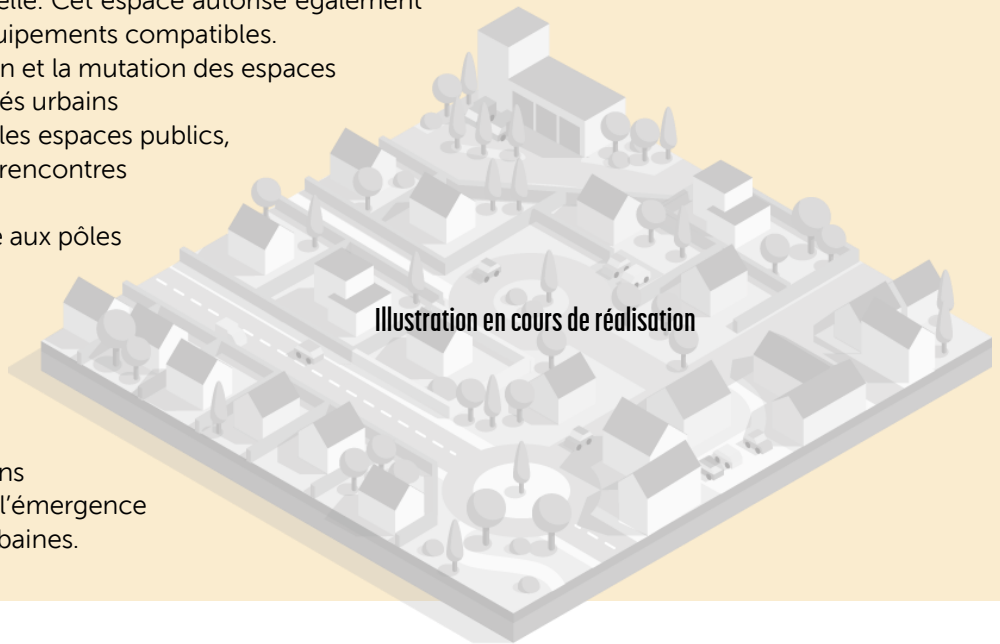
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE UB

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond au tissu aggloméré. C'est un espace urbanisé principalement récent à vocation résidentielle et acceptant une forme de mixité fonctionnelle. Cet espace autorise également l'installation de services et d'équipements compatibles.

- Favoriser la densification et la mutation des espaces déjà bâtis et des délaissés urbains
- Requalifier et sécuriser les espaces publics, les voies et les lieux de rencontres (places, rues...)
- Renforcer l'accessibilité aux pôles d'équipements, de services et de loisirs.
- Structurer et maintenir les zones commerciales existantes
- Permettre des opérations d'habitat diversifiées et l'émergence de nouvelles formes urbaines.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone UB

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros,
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration à condition de correspondre à l'extension ou au confortement d'une activité existante ou pour les implantations nouvelles d'être compatibles avec l'OAP thématique en question ;
- Le cinéma à condition d'être compatible avec les espaces urbanisés à vocation résidentielle (notamment en termes de fréquentation induite dans le quartier).

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est libre. Toutefois, lorsque la rue où la construction s'implante présente un alignement cohérent, il pourra être exigé pour la nouvelle construction de s'y conformer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Toitures

Non réglementé.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UB7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UB9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

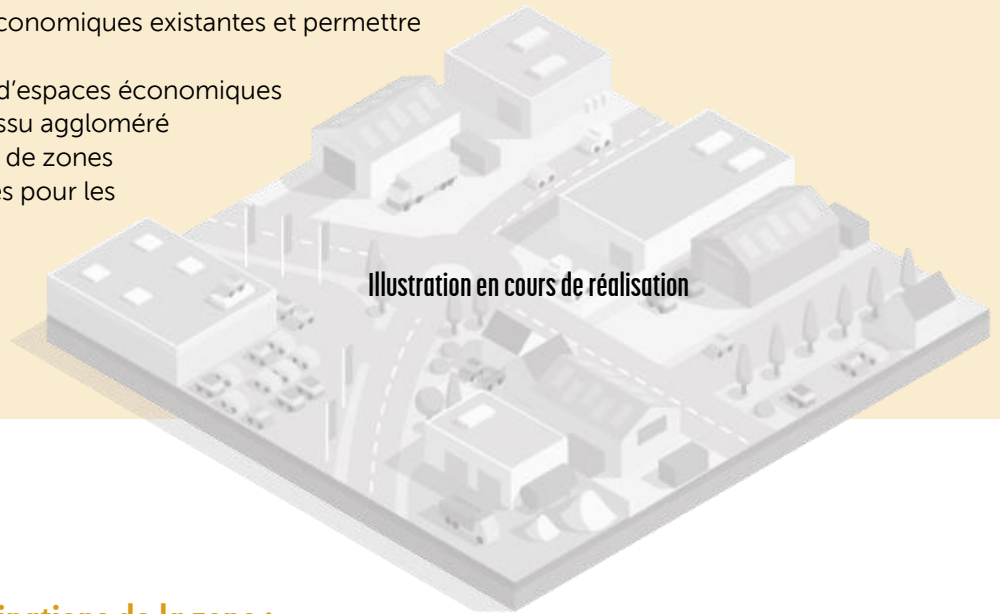
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE UF

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone UF** correspond à des espaces économiques englobés ou proche du tissu aggloméré.

- Maintenir des zones économiques existantes et permettre leur densification
- Favoriser l'intégration d'espaces économiques de proximité avec le tissu aggloméré
- Améliorer l'intégration de zones économiques adaptées pour les petites et moyennes entreprises locales, notamment petite industrie, artisanat, construction...



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone UF

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, hébergement
- Cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation économique dominante de la zone
- Les carrières les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les industries, les entrepôts, et les commerces de gros sous réserve d'être compatibles avec la vocation tertiaire et artisanale dominante de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détails et de restauration, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et de respecter les règles de l'article UF4.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation tertiaire et artisanale dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UF3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est libre. Toutefois, lorsque la rue où la construction s'implante présente un alignement cohérent, il pourra être exigé pour la nouvelle construction de s'y conformer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Non réglementé

Emprise au sol

L'extension des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration est limitée à 10% de l'emprise au sol existante à partir de la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos, éléments techniques ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE UF5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Annexes

Non réglementé

ARTICLE UF6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UF7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UF8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UF9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

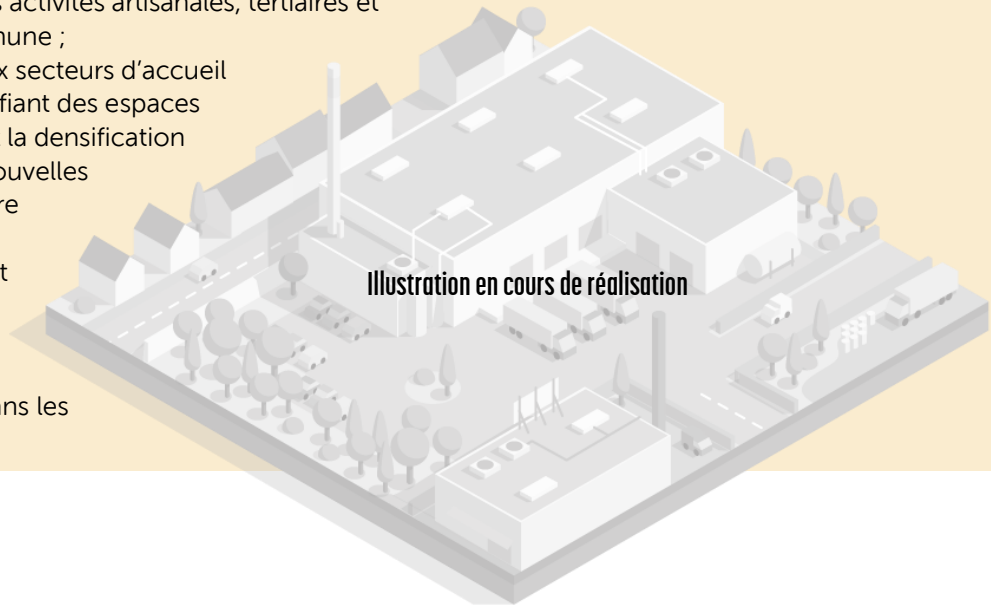
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE UI





















Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UI correspond à des espaces urbanisés à vocation économique.

- Favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ;
- Développer de nouveaux secteurs d'accueil économiques en requalifiant des espaces existants et en favorisant la densification
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire
- Maintenir des emplois vairés sur la commune et favoriser la création de nouveaux emplois notamment au plus près du tissu aggloméré et dans les espaces dédiés



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone UI

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UI1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation économique dominante de la zone
- Les carrières les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux-autorisés ci-dessous ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sur les parties de la zone UI comprise dans la bande des 50 pas ou dans le domaine public maritime, ne sont autorisés que les installations, constructions, aménagements et ouvrages sont autorisés à condition d'être conformes aux dispositions de la loi Littoral, notamment parce qu'elles relèvent des dérogations prévues par l'article L121-4 (sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, ou de celles prévues par l'article L121-48 pour certains projets dans la bande des 50 pas (cf. dispositions générales).
- Les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante industrielle de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur,

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les utilisations du sol de type stockages, dépôts ou stationnement de véhicules sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité économique et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos, éléments techniques ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE UI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque la nature et la sensibilité de l'activité requiert une clôture plus importante.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Annexes

Non réglementé

ARTICLE UI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Il sera prévu un projet global et coordonné des plantations et des espaces libres. Une réflexion particulière sera menée sur les espaces de transition entre voies publiques et espaces bâtis.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UI7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UI9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

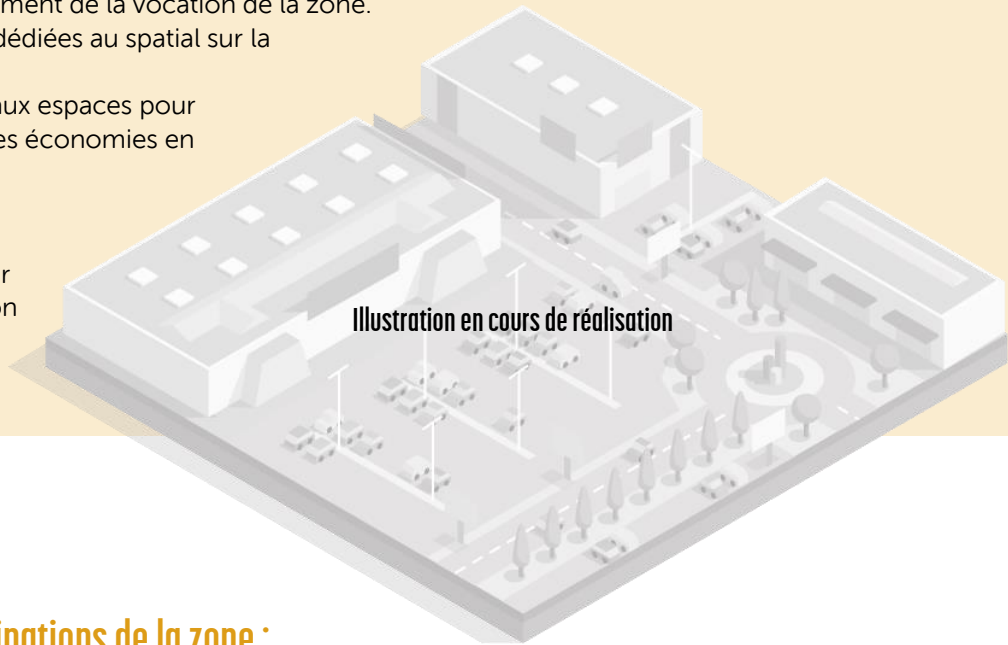
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE USp

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone USp correspond au site industriel spatial. Elle accueille les activités industrielles dédiées au spatial et les entreprises nécessaires au bon fonctionnement de la vocation de la zone.

- Maintenir les activités dédiées au spatial sur la commune
- Développer de nouveaux espaces pour garantir la pérennité des économies en place et en devenir
- Associer les espaces environnementaux et paysagers pour garantir la sécurité du site et son intégration paysagère.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone USp

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE USP1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces de gros

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle spatiale dominante de la zone

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les installations, constructions, aménagements et ouvrages sont autorisées à condition d'être conformes aux dispositions de la loi Littoral, notamment parce qu'elles relèvent des dérogations prévues par l'article L121-4 (sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance dont la localisation répond à une nécessité technique impérative).
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, de logements et d'hébergements, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec la vocation, la pérennité et le fonctionnement de la zone.
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les centres de congrès et d'exposition à condition qu'ils respectent et participent à la vocation de la zone industrielle spatiale et que l'opportunité de leur implantation au sein du site par rapport à une localisation dans l'agglomération soit justifiée.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public à condition qu'elles soient compatibles avec les installations et activités de la zone.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances, les risques et les dangers.
- Les carrières et exploitations minières à condition d'être liées et nécessaires aux activités industrielles spatiales et d'être compatibles avec les conditions définies par le Schéma Départemental d'Orientation Minière ou du Schéma régional des carrières de Guyane.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;

- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE USP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE USP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE USP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

:

Généralités

Non réglementé.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Non réglementé.

Enseignes

Non réglementé.

Annexes

Non réglementé

ARTICLE USP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Non réglementé

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

En particulier, la zone USp est concernée par la trame « *Milieux naturels dont la fonctionnalité écologique globale doit être préservée* » qui ne peut être artificialisée que dans la limite de 5% de la surface repérée (cf. chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »).

ARTICLE USP7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Des dérogations pourront être accordées lorsqu'elles sont justifiées par la nature ou la situation particulière d'un projet au sein du site industriel spatial.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE USP8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Des dérogations pourront être accordées lorsqu'elles sont justifiées par la nature ou la situation particulière d'un projet au sein du site industriel spatial.

ARTICLE USP9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Des dérogations pourront être accordées lorsqu'elles sont justifiées par la nature ou la situation particulière d'un projet au sein du site industriel spatial.

ZONE UD

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UD correspond à des zones résidentielles d'habitat diffus en milieu rural. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs :

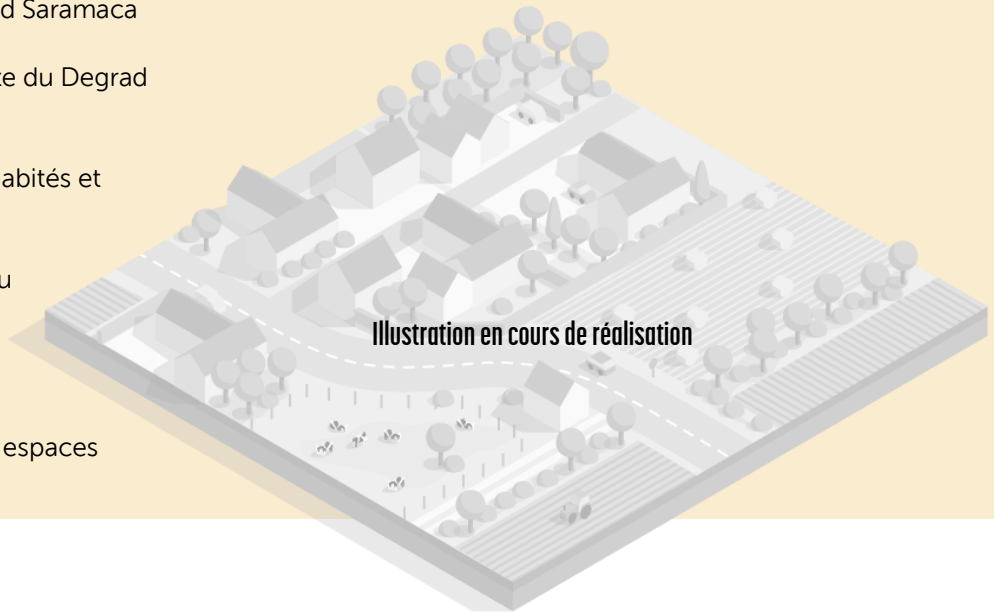
UD1 : secteur d'entrée du Degrad Saramaca

UD2 : Secteur Aubanèle

UD3 : secteurs le long de la route du Degrad

Elle poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir des espaces habités et équipés en campagne,
- Maitriser l'urbanisation d'espaces bâtis en milieu rural
- Diversifier l'offre de logements sur la commune
- Améliorer la qualité des espaces habités et leur sécurité



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone UD

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Les commerce de gros et les cinémas,
- L'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage résidentiel
- Les carrières et les exploitations minières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- En secteur UD1, l'artisanat et le commerce de détails, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration et les hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- En secteur UD2 et UD3, les hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- En secteur UD3, les activités agricoles à condition de ne pas nuire à la vocation résidentielle de la zone.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE UD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UD1, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de la voie ou emprise publique. L'implantation des constructions devra rechercher la constitution d'un alignement discontinu cohérent le long des voies principales.

En secteur UD2, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres de la voie ou emprise publique.

En secteur UD3, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres de la voie ou emprise publique. Les constructions ne pourront pas s'implanter à plus de 50 mètres de la voie ou emprise publique. Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie, notamment du fait du relief ou de la présence d'une zone humide sur la partie avant de la parcelle contraignant l'implantation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UD1, les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

En secteur UD2 et UD3, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie, en particulier pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ou l'extension des constructions existantes.

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

En secteur UD3, les bâtiments principaux des constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des autres bâtiments principaux (c.à.d. hors annexes) sur une même propriété.

Emprise au sol

En secteur UD1, l'emprise au sol maximale des constructions est de 30 % de l'unité foncière.

En secteur UD2, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % de l'unité foncière

En secteur UD3, l'emprise au sol maximale des constructions est de 10 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE UD5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

:

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toitures

Non réglementé.

ARTICLE UD6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UD7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UD9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux développements de l'urbanisation et suivent les indices de référence au plan.

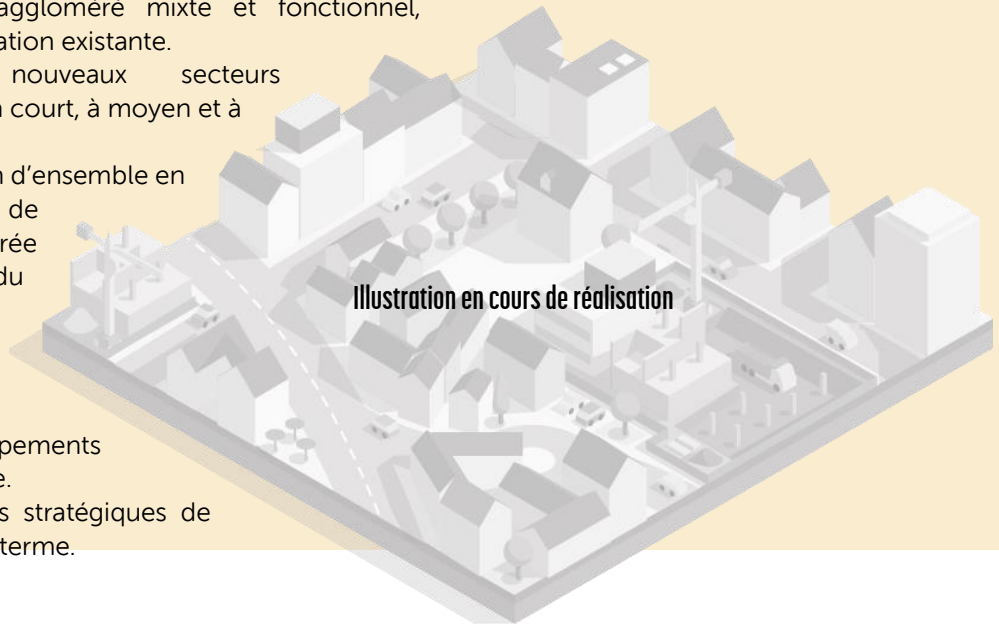
Ces secteurs concernent des projets en cours ou à venir sur des espaces définis : 1AUA, 1AUB, 1AUI, 1AUD.

ZONE 1AUA

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUA correspond à des espaces d'urbanisation future aux Roches Gravées. Ce site est en Opération d'Intérêt Général (OIG). Il a pour vocation d'étendre la ville sur le long terme et de continuer à façonner un continuum aggloméré mixte et fonctionnel, complémentaire de l'agglomération existante.

- Développer des nouveaux secteurs d'expansion de la ville à court, à moyen et à long terme.
- Favoriser une opération d'ensemble en continuité de l'agglomération, intégrée et complémentaire du tissu existant.
- Diversifier l'offre d'habitat et produire de nouveaux logements
- Renforcer l'offre d'équipements et de services sur la ville.
- Conserver des espaces stratégiques de développement à long terme.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUA

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUA1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Les commerces de gros.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la zone résidentielle, à moins d'être situées dans une partie de la zone affectée à un usage d'activités défini par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les carrières et les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration sont autorisées à condition d'être regroupées dans des espaces définis par l'opération d'ensemble de la zone, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et des voies, sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble validé dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National et de sa gouvernance et sous réserve de justifier de la continuité avec une agglomération existante (loi Littoral).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;

- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE 1AUA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et par le projet d'opération d'ensemble.

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUA et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre une bonne conception bioclimatique du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut. L'opération d'ensemble adaptera cette hauteur maximale pour les constructions situées aux franges de l'opération, afin d'assurer une transition harmonieuse avec les quartiers existants

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE 1AUA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale des clôtures, si besoin en la déclinant à l'échelle des différents quartiers et îlots.

Toitures

Non réglementé.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

ARTICLE 1AUA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale et coordonnée des plantations et des espaces publics, en recherchant un équilibre entre qualité d'usage, esthétique et conséquences en termes de gestion. Une réflexion particulière sera menée sur les espaces de transition entre voies publiques et espaces bâtis.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUA7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré essentiellement en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

L'opération d'ensemble pourra proposer des solutions de mutualisation à l'échelle de l'opération à condition que les stationnements restent en quantité suffisante et à proximité recevable des habitations.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUA9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

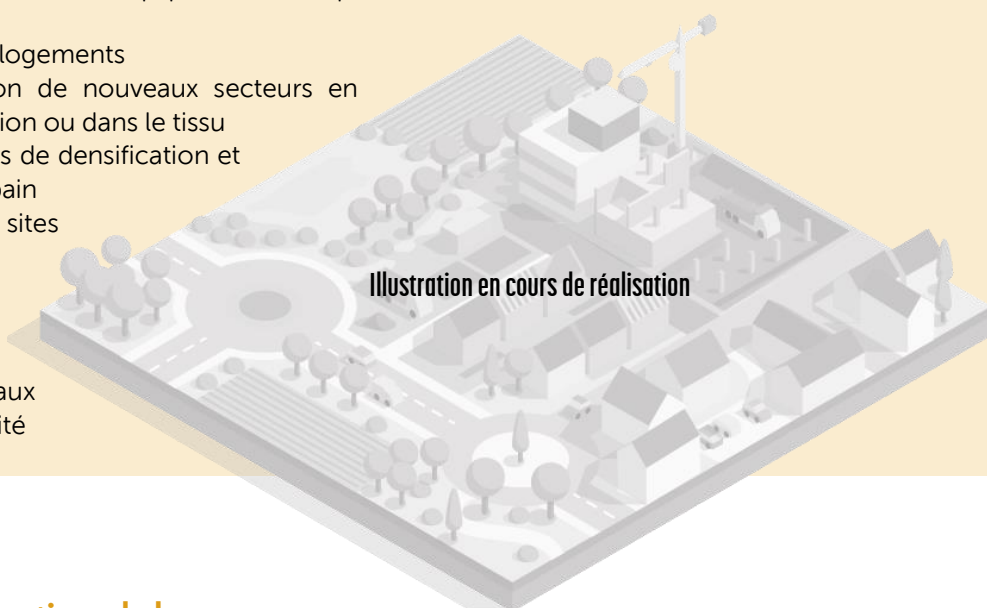
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE 1AUB

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUB correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

- Produire de nouveaux logements
- Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs en marge de l'agglomération ou dans le tissu
- Favoriser les opérations de densification et de renouvellement urbain
- Identifier des sites stratégiques d'aménagement et de structuration du tissu aggloméré
- Aménager de nouveaux espaces de vie de qualité



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUB

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie, entrepôt, bureaux

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières et les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.
- L'artisanat et le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les centre de congrès et d'exposition à condition d'être compatibles avec les OAP thématiques et sectorielles sur la zone ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Pour chaque zone 1AUB, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, ou lorsque les OAP décrivent plusieurs secteurs, sur au moins l'un d'entre eux.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.).

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;

- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE 1AUB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUB et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général et aux annexes.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre une bonne conception bioclimatique du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 1AUB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 m.

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale des clôtures, si besoin en la déclinant à l'échelle des différents quartiers et îlots.

Toitures

Non réglementé

ARTICLE 1AUB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale et coordonnée des plantations et des espaces publics, en recherchant un équilibre entre qualité d'usage, esthétique et conséquences en termes de gestion. Une réflexion particulière sera menée sur les espaces de transition entre voies publiques et espaces bâtis.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUB7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

L'opération d'ensemble pourra proposer des solutions de mutualisation à l'échelle de l'opération à condition que les stationnements restent en quantité suffisante et à proximité recevable des habitations.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUB8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUB9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

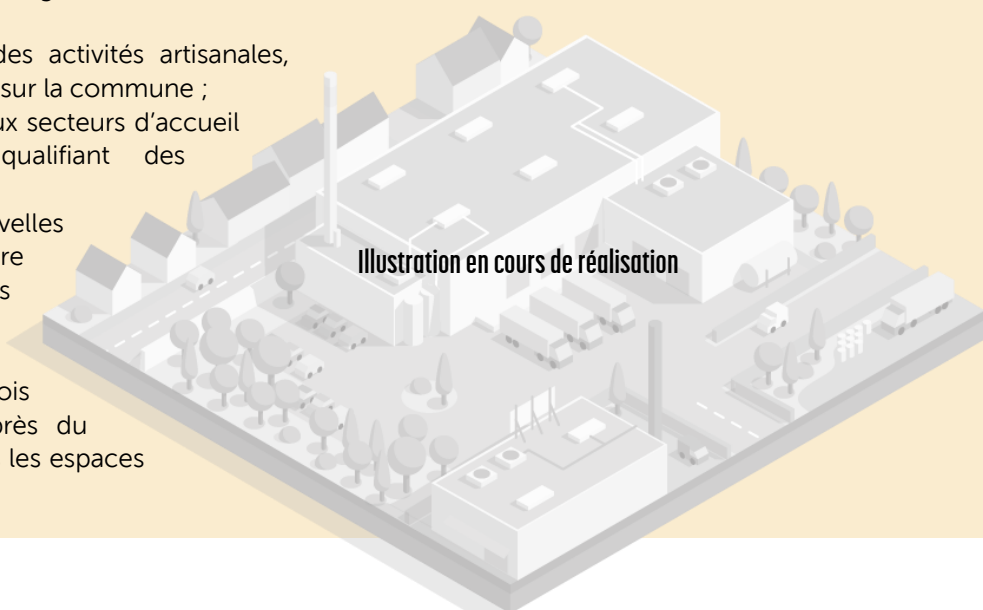
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE 1AUI

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUI correspond à des secteurs d'extension ou de création d'espaces à vocation économiques industrielles, artisanales ou logistiques. Une forme de mixité fonctionnelle économique peut être intégrée pour favoriser la synergie entre les différents secteurs d'activités.

- Favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ;
- Développer de nouveaux secteurs d'accueil économiques en requalifiant des espaces existants
- Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire
- Maintenir des emplois variés sur la commune et favoriser la création de nouveaux emplois notamment au plus près du tissu aggloméré et dans les espaces dédiés



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUI

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUI1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation économique dominante de la zone
- Les carrières et les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, autres que ceux autorisés ci-dessous

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante industrielle de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur,

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les utilisations du sol de type stockages, dépôts ou stationnement de véhicules sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité économique et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;

- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 1AUI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Le projet d'aménagement devra définir des règles d'implantations pour les constructions permettant d'organiser un rapport entre le bâti et les voies et des transition espace public / espace privé cohérents à l'échelle de l'opération.

Ces règles devront également favoriser l'optimisation foncière en évitant d'engendrer des délaissés et des marges de reculs non qualifiantes pour l'opération et en organisant des possibilités de mitoyenneté.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

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

Non réglementé.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos, éléments techniques ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 1AUI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque la nature et la sensibilité de l'activité requiert une clôture plus importante.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Annexes

Non réglementé

ARTICLE 1AUI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations et coefficient d'imperméabilisation

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale et coordonnée des plantations et des espaces publics, en recherchant un équilibre entre qualité d'usage, esthétique et conséquences en termes de gestion. Une réflexion particulière sera menée sur les espaces de transition entre voies publiques et espaces bâtis.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUI7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUI8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUI9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

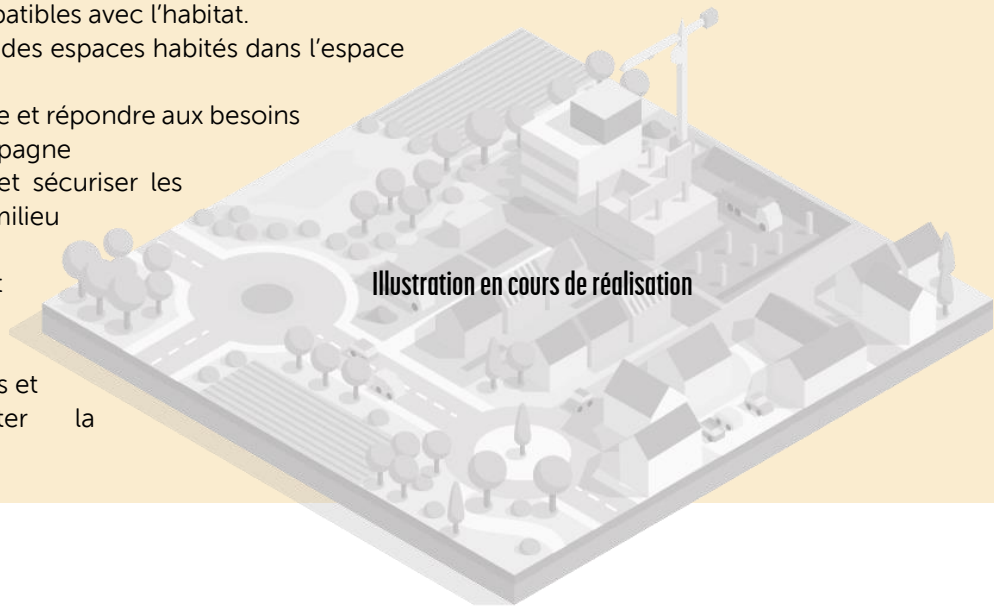
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE 1AUD

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUD correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme en milieu rural habité. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

- Conserver et structurer des espaces habités dans l'espace rural
- Améliorer le cadre de vie et répondre aux besoins des habitants de la campagne
- Renforcer les réseaux et sécuriser les espaces habités en milieu rural
- Améliorer les accès et renforcer la sécurité routière
- Diversifier les logements et les façons d'habiter la campagne



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUD

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUD1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- 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
- Industrie, entrepôt, bureaux, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation résidentielle
- Les carrières et les exploitations minières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Pour chaque zone 1AUD, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), en respectant les phases d'urbanisation prévues le cas échéant par les OAP.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension mesurée et les annexes pour les constructions à usage d'habitation existante.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE 1AUD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUD et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

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

Non réglementé

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20 % de chaque unité foncière défini par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 1AUD5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures et annexes

L'opération d'ensemble prévoira une gestion globale des clôtures, si besoin en la déclinant à l'échelle des différents quartiers et îlots.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,0 m.

Toitures

Non réglementé

ARTICLE 1AUD6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les constructions doivent respecter les dispositions concernant les plantations et espaces libres des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUD7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUD8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 1AUD9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il comprend les secteurs A, AG et AD.

ZONE A

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone A correspond à une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale) :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu
- Maintenir un espace rural dynamique et entretenu



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone A

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations agricoles et forestières sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles. (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions) et d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral. Les constructions devront donc répondre à une des conditions suivantes :
 - o Etre implantées en continuité des espaces agglomérés existants
 - o Ne pas constituer une extension de l'urbanisation lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un bâtiment existant ou au sein d'un ensemble bâti agricole existant.
 - o D'être conçues pour former un hameau agricole nouveau intégré à l'environnement, en mettant en œuvre toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère et environnementales.
 - o Lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante, être implantée en dehors des espaces proches du rivage et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Cette option est soumise à avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
 - o
- De plus :
 - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement lié et nécessaire à l'activité des exploitations et être accolé ou au sein de l'ensemble bâti formé par les bâtiments de l'exploitation.
 - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les carrières et exploitations minières sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la qualité des sites, des milieux et des paysages, d'être compatibles le cas échéant avec la proximité des habitations, d'être compatibles avec les conditions définies par le Schéma Départemental d'Orientation Minière ou du Schéma régional des carrières de Guyane et d'être situés en dehors des espaces boisés classés et espaces naturels remarquables du littoral identifiés sur le document graphique du règlement.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles

Les constructions agricoles devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être admise pour des constructions particulières le nécessitant (comme les silos par exemple).

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, leur emprise au sol cumulée est limitée à 30m² et devront former avec les autres constructions un ensemble bâti cohérent (les constructions légères non closes comme les carbets ne sont pas concernées).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE A7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE AG

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone AG correspond à une zone agricole mixte accueillant une activité de golf. Le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale) et des constructions en lien avec l'activité de golf :

La zone AG comprend un sous-secteur AG1 pour les constructions liées à l'activité de golf.

- Maintenir des espaces agricoles habités et travaillés de façon spécifique
- Maintenir un espace rural dynamique et entretenu
- Maintenir des activités de loisirs adaptées et intégrées en milieu rural



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone AG

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AG1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations agricoles et forestières sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles. (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions) et d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral. Les constructions devront donc répondre à une des conditions suivantes :
 - o Etre implantées en continuité des espaces agglomérés existants
 - o Ne pas constituer une extension de l'urbanisation lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un bâtiment existant ou au sein d'un ensemble bâti agricole existant.
 - o D'être conçues pour former un hameau agricole nouveau intégré à l'environnement, en mettant en œuvre toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère et environnementales.
 - o Lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante, être implantée en dehors des espaces proches du rivage et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Cette option est soumise à avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
- De plus :
 - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement lié et nécessaire à l'activité des exploitations et être accolé ou au sein de l'ensemble bâti formé par les bâtiments de l'exploitation.
 - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral.

- En sous-secteur AG1, les constructions pour l'activité de golf (activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) sont autorisées en extension des bâtiments existants sous réserve d'être compatibles avec les activités agricoles de la zone.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ou s'ils sont liés à l'activité de golf, à condition que leur impact sur le paysage et les milieux naturels reste limité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les carrières et exploitations minières sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la qualité des sites, des milieux et des paysages et soit d'être une extension d'une installation existante, soit d'être implantées ou au sein des espaces identifiés par la trame mines et carrières sur le document graphique du règlement.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE AG3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles

Les constructions agricoles devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions agricoles

Les constructions agricoles devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être admise pour des constructions particulières le nécessitant (comme les silos par exemple).

Constructions à destination d'activité de services recevant du public au sein du secteur AG1

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront sur la limite séparative ou avec un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du sous-secteur AG1.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, leur emprise au sol cumulée est limitée à 30m² et devront former avec les autres constructions un ensemble bâti cohérent (les constructions légères non closes comme les carrets ne sont pas concernées).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

L'implantation, la hauteur et l'emprise des équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas réglementés par cette règle.

ARTICLE AG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

ARTICLE AG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AG7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AG8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AG9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

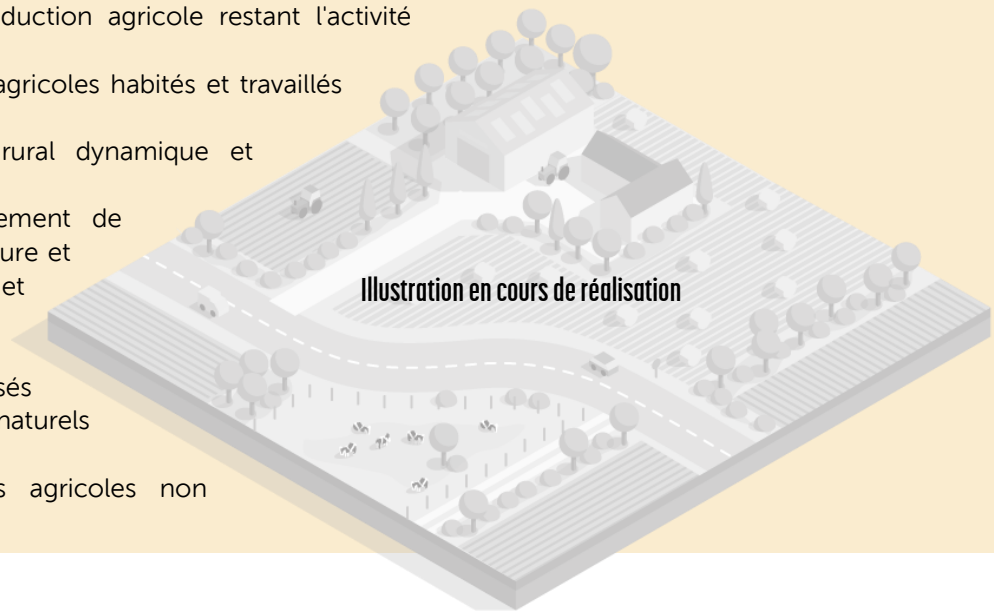
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE AD

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone AD correspond à une zone agricole à dominante vivrière. Le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale) :

- Maintenir des espaces agricoles habités et travaillés de façon traditionnelle
- Maintenir un espace rural dynamique et entretenu
- Favoriser le développement de toutes formes d'agriculture et notamment vivrière et locale
- Conserve des espaces agricoles peu artificialisés aux abords des milieux naturels et sensibles
- Favoriser des secteurs agricoles non intensifs.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone AD

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AD1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations agricoles et forestières, y compris les habitations des exploitants, sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles. (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions), d'être compatibles avec la proximité des habitations existantes et d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral. Les constructions devront donc répondre à une des conditions suivantes :
 - o Etre implantées en continuité des espaces agglomérés existants ou au sein des ensembles d'habitat diffus dans les espaces proches du rivage.
 - o Ne pas constituer une extension de l'urbanisation lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un bâtiment existant, au sein d'un ensemble bâti agricole existant ou entre des constructions existantes sur les parcelles voisines.
 - o D'être conçues pour former à terme avec son environnement immédiat un petit hameau nouveau intégré à l'environnement inspiré des implantations rurales traditionnelles.
- De plus :
 - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

Règlement littéral - Zone AD

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les carrières et exploitations minières sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la qualité des sites, des milieux et des paysages et soit d'être une extension d'une installation existante, soit d'être implantées ou au sein des espaces identifiés par la trame mines et carrières sur le document graphique du règlement.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE AD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles

Les constructions agricoles devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives

L'emprise au sol est limitée à 50%.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 50 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, leur emprise au sol cumulée est limitée à 50m² et devront former avec les autres constructions un ensemble bâti cohérent (les constructions légères non closes comme les carbetts ne sont pas concernées).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE AD5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

ARTICLE AD6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AD7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AD8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AD9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone comprend trois secteurs : N, NE, NL.

Le secteur N comprend un sous-secteur Nm pour le zonage en mer.

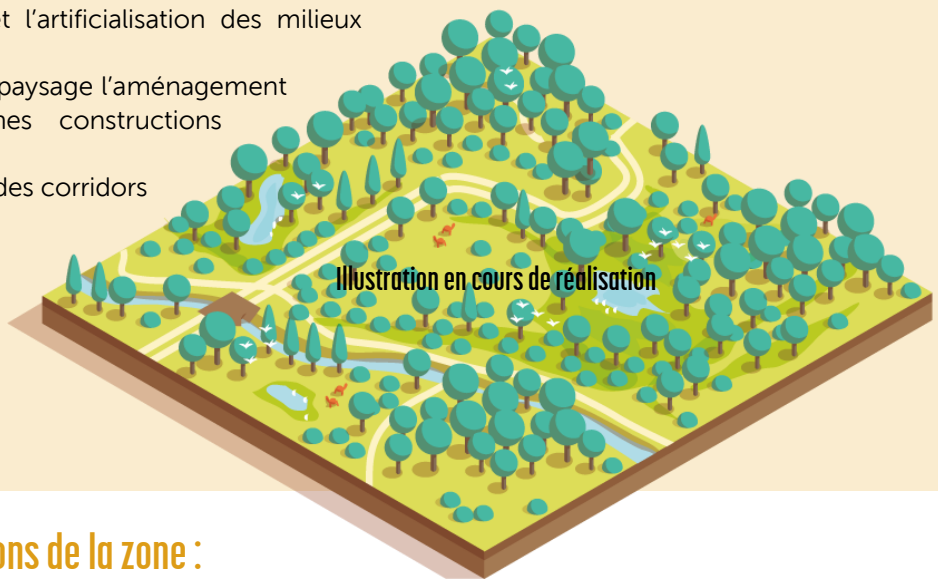
ZONE N

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.

- Limiter la constructibilité et l'artificialisation des milieux naturels et patrimoniaux
- Admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes
- Conserver des réservoirs et des corridors écologiques sur le territoire

La zone N comprend 1 sous-secteur Nm qui correspond au domaine public maritime.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas.
- L'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- En zone Nm, les carrières et es exploitations minières.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- En zone N et Nm, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral. De plus, en secteur Nm, ils devront être compatibles avec les dispositions régissant le domaine public maritime.
- En zone N, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la richesse des milieux naturels et du patrimoine ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4.
- En zone N, les constructions et aménagements liées et nécessaires aux exploitations forestières à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et d'être compatibles avec les dispositions de la loi littoral.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- En zone N et Nm, les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- En zone N et Nm Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les carrières et exploitations minières sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la qualité des sites, des milieux et des paysages, d'être compatibles le cas échéant avec la proximité des habitations, d'être compatibles avec les conditions définies par le Schéma Départemental d'Orientation Minière ou du Schéma régional des carrières de Guyane et d'être situés en dehors des espaces boisés classés et espaces naturels remarquables du littoral identifiés sur le document graphique du règlement.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles et forestières

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au point le plus haut.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, elles ne pourront être que des constructions légères non closes comme les carbets et sont limitées à 30m² d'emprise au sol.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE:

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE N7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

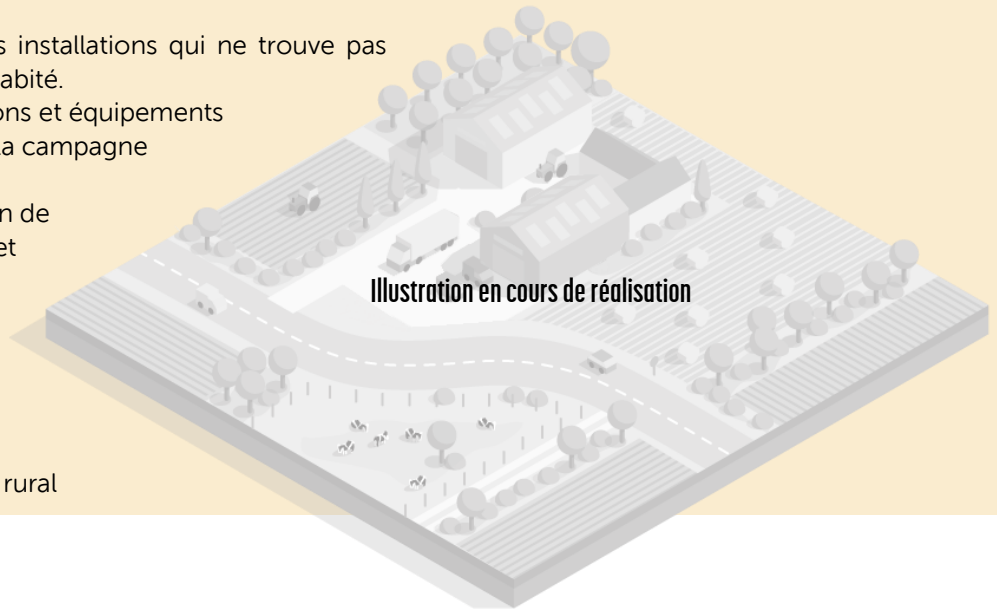
ZONE NE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond à une zone dédiée aux installations d'intérêt général ou équipements collectifs au sein de l'espace naturel et rural.

Elle a pour but d'accueillir des installations qui ne trouvent pas place en milieu résidentiel ou habité.

- Maintenir des installations et équipements d'intérêt collectif dans la campagne kourouçienne
- Permettre l'implantation de nouvelles installations et l'évolution des équipements existants
- Favoriser l'implantation de constructions non compatibles aux zones résidentielles en milieu rural



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone NE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NE1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements répondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « exploitations agricoles et forestières » sont autorisées à condition être compatibles avec les dispositions de la loi littoral (implantation sur un espace déjà bâti, installation non constitutive d'urbanisation, regroupements des constructions sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, station d'épuration et nouvelles routes dans les conditions du L121-5 et 6).

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation agricole et naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

ARTICLE NE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol est limitée à 50%.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectifs pouvant être autorisés dans le reste de la zone A ou N (comme les antennes, les radars, etc.).

ARTICLE NE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

Toitures

Non réglementé

Clôtures

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

ARTICLE NE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les abords des installations fortement perceptibles depuis l'espace public feront l'objet d'un traitement paysager cohérent avec les milieux agricoles et naturels environnants.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NE7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NE9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

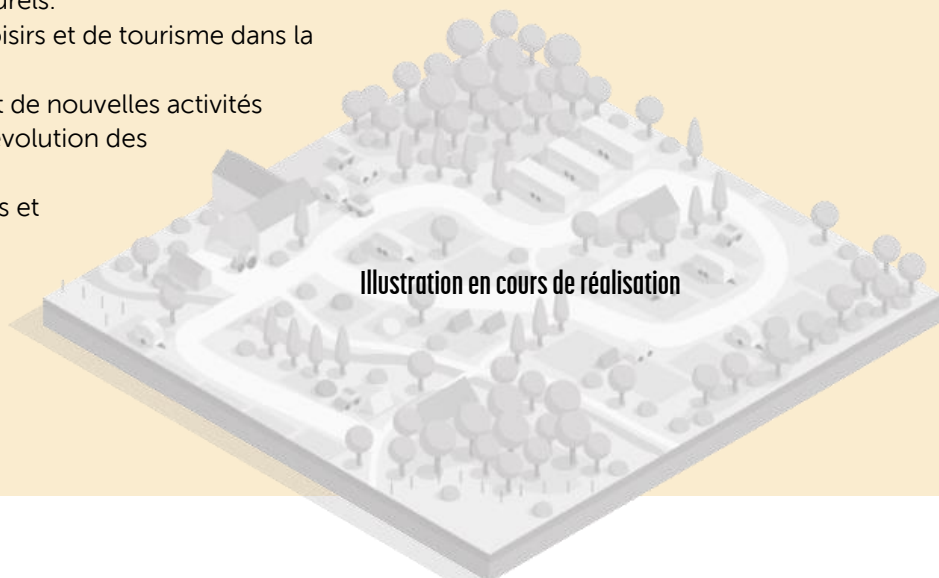
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE NL





















Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux espaces de loisirs, d'équipements touristiques et de plein air en milieu naturel et rural. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.

- Maintenir des activités de loisirs et de tourisme dans la campagne kourouciennne
- Favoriser le développement de nouvelles activités et installations permettre l'évolution des sites en place.
- Valoriser les milieux naturels et agricoles et les paysages
- Rendre accessibles certains sites patrimoniaux tout en respectant leurs caractéristiques environnementales.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone NL

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NL1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, et les cinémas.
- L'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et es exploitations minières.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration sont autorisées à condition d'être compatibles avec les dispositions de la loi littoral et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de la loi littoral et de ne pas remettre en cause la dominante naturelle de la zone.
- La création d'une habitation lorsqu'elle est nécessaire aux activités autorisées dans la zone (accueil, gardiennage, etc.).
- L'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes à la qualité de sites et des paysages, les constructions, extensions et les mises aux normes à destination d'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient liées et nécessaires au confortement de sièges agricoles existants ou liées aux activités touristiques ou de loisirs du secteur.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les campings et terrains de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la loi Littoral et qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;

- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce, au linéaire du Tour de Kourou et des autres axes emblématiques ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral.

ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Pour les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration :

Les constructions devront être implantées en continuité des constructions existantes et respecter un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol nouvelle est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière.

Pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions peuvent être implantées en limite parcellaire ou avec un recul minimal d'un mètre.

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au point le plus haut. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des constructions spécifiques comme certaines installations sportives ou les gîtes dans les arbres. Pour ces derniers, la hauteur sera mesurée au niveau de la construction effective, en dehors des structures d'accès et d'étagage.

Les règles de hauteur et d'emprise ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs pouvant être autorisés dans le reste de la zone A ou N (comme les antennes, les radars, etc.).

ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE:

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Non réglementé

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et faire l'objet d'une réalisation soignée et homogène.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (milieux naturels, arbre, bois, cours d'eau, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NL7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NL9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

