Cayenne Le PLU

CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

4-1 – REGLEMENT ECRIT

DPMEC secteur Montabo, version de juin 2026 pour arrêt

Plan Local d'Urbanisme

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 4

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER 22

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 26

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 27
Usage des sols et destination des constructions 27
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
Équipement et réseaux 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 32
Usage des sols et destination des constructions 32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
Équipement et réseaux 36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 37
Usage des sols et destination des constructions 37
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
Équipement et réseaux 42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 43
Usage des sols et destination des constructions 43
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
Équipement et réseaux 46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 47
Usage des sols et destination des constructions 47
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
Équipement et réseaux 51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 52
Usage des sols et destination des constructions 52
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 53
Équipement et réseaux 55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 56
Usage des sols et destination des constructions 56
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
Équipement et réseaux 60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 61

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER 62

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 63
Usage des sols et destination des constructions 63
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 64
Équipement et réseaux 67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 68
Usage des sols et destination des constructions 68
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
Équipement et réseaux 69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX 70
Usage des sols et destination des constructions 70
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
Équipement et réseaux 74

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 75

Équipement et réseaux 76

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 79
Usage des sols et destination des constructions 79
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 81

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cayenne. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions règlementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES DOCUMENTS RELATIFS A LA REGLEMENTATION DE L'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE

1 – Le règlement local de publicité encadre, au-delà de la règlementation nationale, l'implantation de la publicité, des enseignes et des préenseignes sur le territoire communal au regard de ses spécificités urbaines, paysagères et patrimoniales de Cayenne. Ce document règlementaire est annexé au PLU. Il a vocation à imposer des règles concernant les dispositifs de publicité extérieure afin de concilier, d'une part la protection du cadre de vie et, d'autre part, la qualité et la lisibilité des enseignes, préenseignes, publicités des acteurs économiques. Toute implantation, remplacement ou modification d'enseigne doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services municipaux. L'exploitant d'un dispositif de publicité doit effectuer sa déclaration préalable auprès du maire.

2 – Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude d'utilité publique annexée au PLU permettant de protéger l'ensemble des champs patrimoniaux bâtis et non bâtis sur un périmètre défini dans le centre historique. Cette étude est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces pour faire face aux exigences du centre-ville de Cayenne.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, et R111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

La commune est également concernée par l'application des dispositions de la loi littoral, codifiée aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration

préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édifiées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois partie du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Cayenne est divisée en trois types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

Zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

Les zones urbaines			
Zone	**Caractéristiques de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
UA	Zone urbaine historique en damier	**Secteur UA1**	Secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté et de la Chaussée Laussat
		Secteur UA2	Secteur urbain de densification le long de la rue Ernest Prevot
UB	Zone urbaine de la ville haute englobant les secteurs ANRU	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UB.	
UC	Zone urbaine mixte correspondant aux extensions	**Secteur UC1**	Secteurs urbains mixtes correspondant aux anciens quartiers communaux urbanisés au coup par coup
		Secteur UC2	Secteur urbain résidentiel correspondant au quartier bioclimatique de Rebard
US	Zone urbaine de renouvellement urbain dédiée à des usages spécifiques	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone US.	
UD	Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UD.	
UE	Zone urbaine d'équipements publics et installation d'intérêt collectif	**Secteur UEm**	Secteur urbain d'équipements et d'installations militaires
UX	Zone urbaine à vocation économique	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UX.	
Uf	**Zone urbaine de reconversion de friche**	**Aucun secteur n'est défini au sein de la zone Uf.**	

Zones à urbaniser :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser			
Zone	**Caractéristiques de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
AU	Zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation principale d'habitat	**Secteur AUru**	Secteur concerné par un programme de renouvellement urbain (ANRU)
AU0	Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone AU0.	
AUX	Zone à urbaniser à vocation économique	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone AU0.	

Zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone naturelle			
Zone	**Caractéristiques de la zone**	**Secteurs définis**	**Délimitation du secteur**
N	Zone naturelle et forestière	Les dispositions générales de la zone N s'y appliquent	
		Secteur Nr	Secteur correspondant aux espaces remarquables du littoral
		Secteur Nl	Secteur littoral correspondant aux 50 pas géométriques et zones d'aléas forts du PPRL
		Secteur Nt	Secteur d'hébergement touristique de l'hôtel de Montabo
		Secteur Nc	Secteur dédié à l'activité de carrière
		Secteur Nd	Secteur dédié au centre d'enfouissement des déchets
		Secteur Nf	Secteur dédié aux installations de l'ONF
		Secteur Ni	Secteur tampon à proximité de la carrière de Tigre Maringouins
		Secteur Nz	Secteur correspondant à la zone naturelle du versant du Mont Lucas au droit de l'ancienne carrière.
		Secteur Noléo	Secteur dédié à l'installation de canalisations de transport d'hydrocarbures

2 - Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre règlementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme

qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexées au PLU.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie règlementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions
2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions
3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale
2/ Mixité fonctionnelle

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
4/ Emprise au sol
5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions
Façades
Percements
Huisserie
Toitures
2/ Performance énergétique
3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Equipements et réseaux

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

1/ Conditions d'accès aux voies
2/ Voirie
3/ Accessibilité

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

1/ Alimentation en eau potable
2/ Assainissement
Eaux usées
Eaux pluviales
3/ Electricité
4/ Télécommunications
5/ Ordures ménagères

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

2 - Le plan de zonage du présent règlement comporte également des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au PLU.

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme sont définies en cohérence avec la composition prévue aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation
Logement
Hébergement

3° 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

4° 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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

AFFOUILLEMENT DU SOL

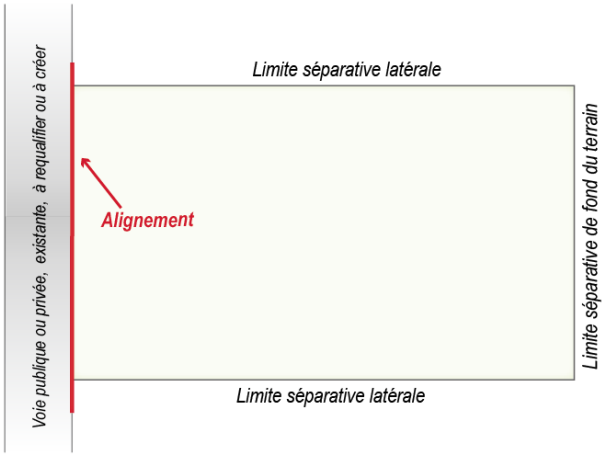
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères…(liste non exhaustive) ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

4 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu,

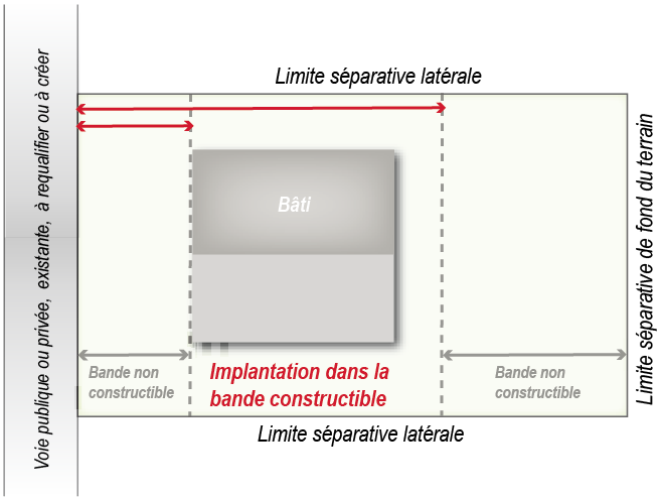
sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

ARBRE A HAUTE TIGE

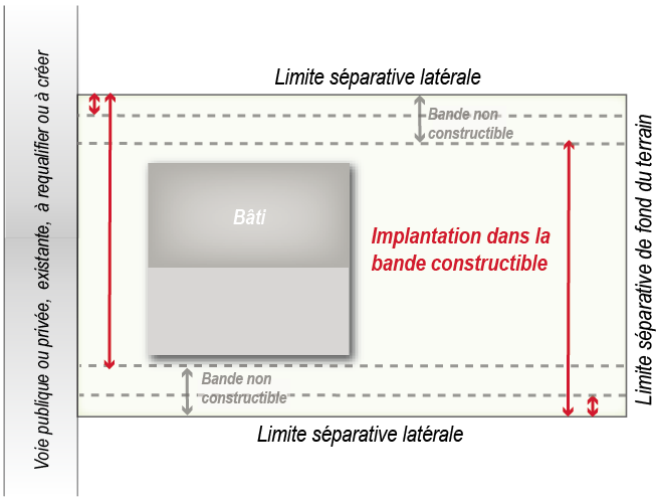
Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu'il *« n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers ».*

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;

- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

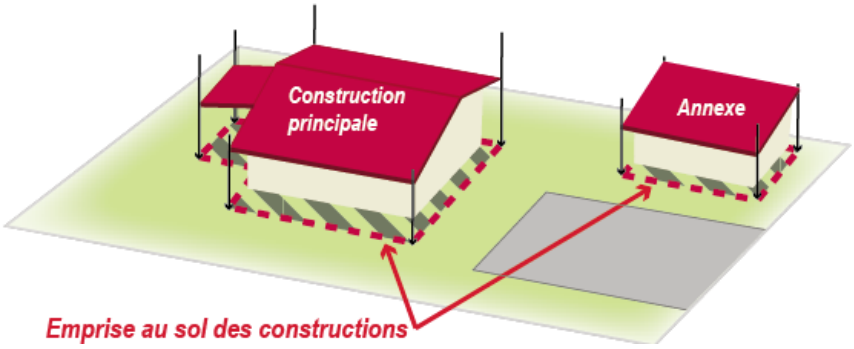
La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus.

2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.



EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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.

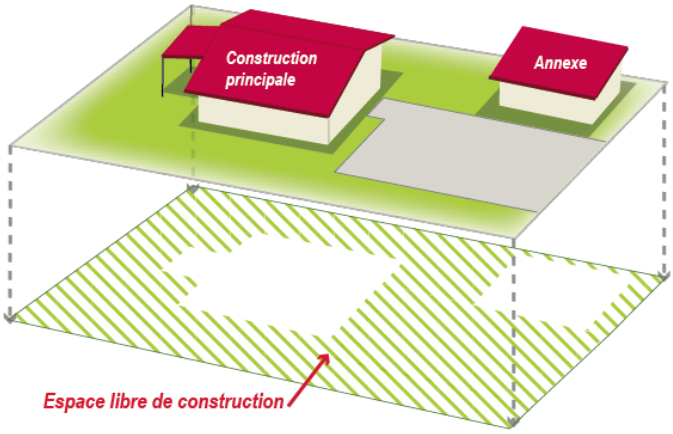
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu

public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.



ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACE PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

FAITAGE

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes…), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

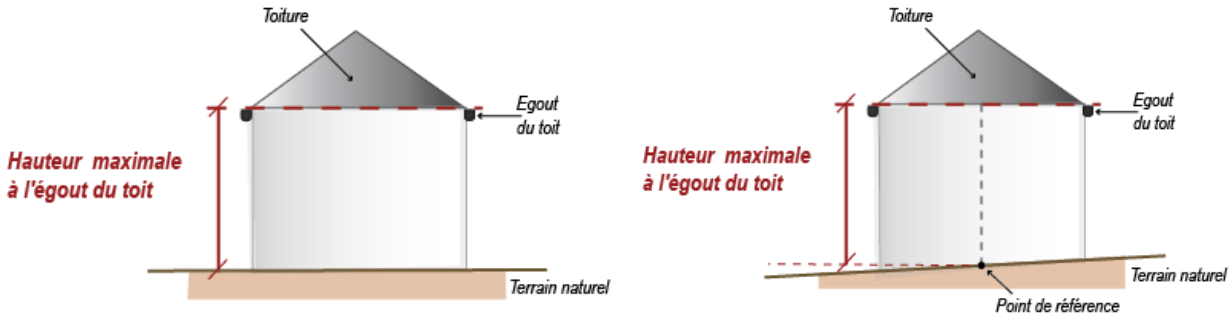
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE

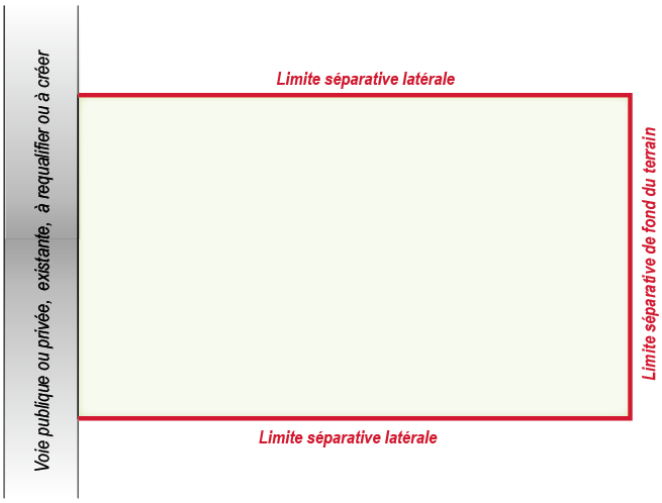
1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PARC DE STATIONNEMENT (OU AIRE DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

PIGNON (VOIR FAÇADE)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

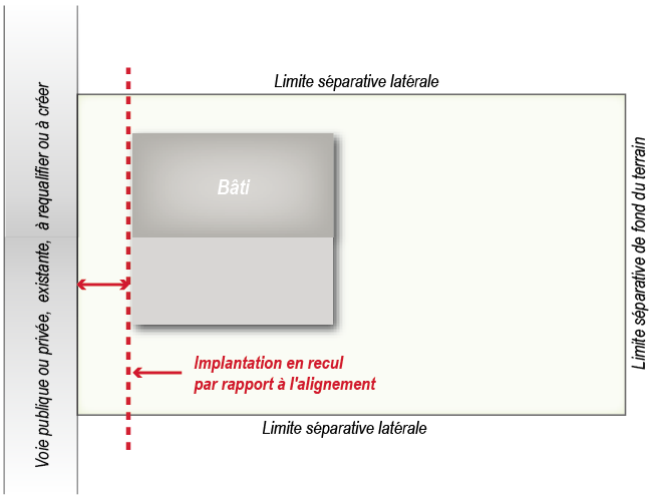
La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECUL PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT *(VOIR ALIGNEMENT)*

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

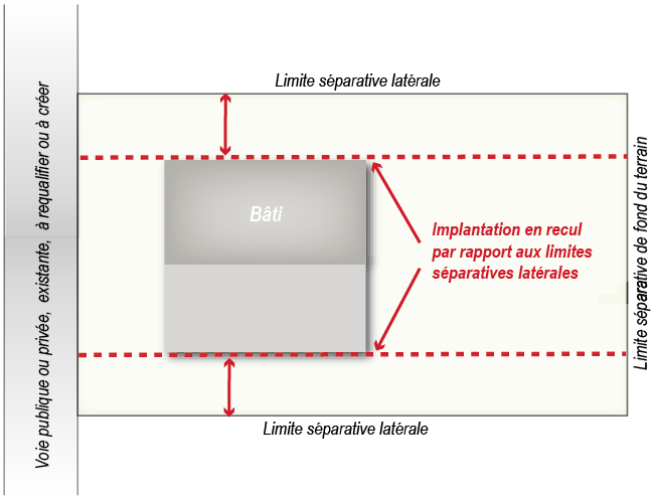


RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *(VOIR LIMITES SEPARATIVES)*

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURPLOMBS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saille que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public » (voir définition supra).

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC…) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Usage des sols et destination des constructions

1. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* (R.111-2 du code de l'urbanisme).

2. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* (R.111-4 du code de l'urbanisme).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

3. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
   Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
   L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du code de l'urbanisme).

4. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement* (R.111-26 du code de l'urbanisme).
5. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* (R.111-27 du code de l'urbanisme).

6. *En ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres* (R.111-52 du code de l'urbanisme).

7. *Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants* (R.111-53 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 : CALCUL DE LA DISTANCE

Cet article s'applique aux articles 4 de toutes les zones qui règlementent l'implantation aux voies (4.1), aux limites (4.2) et entre constructions (4.3).

L'implantation des piscines devra respecter la distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée par des raisons urbanistiques, cette distance sera réduite à 2 mètres

Le calcul de la distance se réalise en tout point du bâtiment hors débord de toiture.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

LES REGLES SUR LES VOIES CONCERNENT LES VOIES EXISTANTES ET LES VOIES A CREER, PUBLIQUES OU PRIVEES.

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

2/ VOIRIE:

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – **En cas d'accès existants** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à, 4,00m.

- Jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 4,00m.
- De 5 à 9 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 6,00m.
- A partir de 10 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 10,00m.

3 – **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.

Aménagement prévu		Emprise minimale
Voie en sens unique	Sans stationnement	4,00 m
	Stationnement unilatéral	6,00 m
	Stationnement bilatéral	8,00 m
Voie en double sens	Sans stationnement	6,00 m
	Stationnement unilatéral	8,00 m
	Stationnement bilatéral	10,00 m
Stationnement	Longitudinal	2,00 m x 5,00 m
	Epis, bataille	2,30 m x 5,00 m

	PMR	3,30 m x 5,00 m
Trottoir		1,50 m

Aménagement prévu	Caractéristiques à respecter
Signalisation	A intégrer
Marquage au sol	Obligatoire
Eclairage	Fonctionnel
Raquette de retournement	A prévoir pour voie sans issue

4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

5 – Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente 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.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ ASSAINISSEMENT :

Toutes les demandes de permis ou de déclaration préalables portant sur des travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'induire le rejet d'eaux usées et/ou l'écoulement d'eaux pluviales sont soumis à l'avis de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe. En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :

- aux dispositions règlementaires en vigueur,
- aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Centre Littoral compétente en la matière,
- à la nature des sols.

2 – Lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2 – Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par gouttières ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

3 - En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet, et à la chargeur du porteur de l'opération.

5 – En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.

6- En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.

7 – Il ne peut être fait obstacle aux eaux pluviales provenant de l'amont, remblais ou obstacles aux écoulements pluviaux sont interdits. Dans le cadre d'une opération d'urbanisation, les surfaces de bassin versant amont doivent être prises en compte dans le dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

3/ RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 – Les constructions devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique), par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond à la première ville de Cayenne organisée suivant un plan rayonnant et à son extension du XVIII ème siècle organisée en plan en damier. En dehors de l'habitat, cette zone regroupe de nombreuses fonctions urbaines dont notamment des fonctions administratives et commerciales. Elle comprend un secteur UA1, secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté, l'avenue Elie Castor et du canal Laussat, ainsi qu'un secteur UA2, secteur urbain à densifier le long de la rue Ernest Prévot.

En raison de la présence des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Plan AVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du Plan AVAP, annexé au dossier de PLU, seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'Architecte des Bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UA est concernée par le risque inondation et le risque érosion littoral.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :
1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
3 – Le stationnement de caravanes isolées.
4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR

Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit :

- Avenue De Gaulle, avenue Léopold Héder, avenue de la Libérté et Elie Castor, avenue Louis Pasteur ;
- Boulevard Nelson Madiba Mandela ;
- Rue Lallouette, rue François Voltaire et rue François Arago.
- Rue Ernest Prévot
- Rue René Barthélémy
- Rue du 14 et 22 juin 1962
- Rue du Docteur Barrat, Capitaine Bernard et rue du Lieutenant Brassé
- Rue Gaston Monnerville

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Dans la bande des 15 mètres depuis l'alignement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions, prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques et déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

3 – Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la restitution de l'alignement sur rue ne sera pas possible, il sera substitué par un mur de clôture dans le même alignement, ce mur pouvant être complété par un accompagnement végétal.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Dans la bande des 15 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

2 – Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative.
3 – Dans la bande des 15 mètres, les nouvelles constructions dont la parcelle a une largeur sur rue égale ou supérieure à 10 mètres doivent comporter un corridor de 1,20 mètre minimum de large.

4 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à 4 mètres

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

1 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2 - L'emprise au sol des constructions relevant d'autres destinations est limitée à 60% de la surface du terrain.

5/ HAUTEUR :

Zone UA et secteur UA 1

Dans la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions neuves devra respecter les deux conditions suivantes :

- Etre en harmonie avec la hauteur des constructions environnantes dans la rue ou dans l'îlot
- Ne pas dépasser 12 m à l'égout et 18 m au faîtage par rapport au sol naturel

Au-delà de la bande des 15 mètres, une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

Une hauteur supérieure de celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur UA2

Dans la bande des 15 mètres, la hauteur constructible variera de plus ou moins 1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes. Cette hauteur ne pourra pas dépasser 13 mètres à l'égout et 19 mètres au faitage.

Au-delà de la bande des 15 mètres, une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

4 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante ou au delà de la bande des 15 mètres d'une construction implantée en limite séparative.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.

6 – Le faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.

7- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 – Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot en préservant les passages existants entre l'espace public ou les voies riveraines et les cœurs d'îlot.

3/ CLOTURES :

En limite d'emprise publique, la clôture se composera d'un mur bahut maçonné d'aspect fini soigné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

En limites séparatives et sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb et planté d'essences végétales locales (voir recommandation palette végétale présente dans le rapport de présentation du PLU). Cet espace de pleine terre devra être d'un seul tenant.

Cas particulier : Pour les parcelles de surface inférieure à 200 m², au moins 20 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail et les constructions à usage d'équipement publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, le stationnement n'est pas réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond aux opérations de développement urbain de la seconde moitié du XX ème siècle, marqués en partie par la création de grands ensembles. Il s'agit de quartiers à vocation mixte, souvent marqués par des hauteurs importantes et qui englobent aujourd'hui les secteurs bénéficiant notamment de l'action de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

En raison de la présence des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Plan AVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du Plan AVAP, annexé au dossier de PLU, seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UB est concernée par le risque inondation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :
1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
3 – Le stationnement de caravanes isolées.
4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR

3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – De part et d'autre du boulevard Nelson Mandela et du giratoire Mirza les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 0 à 20 mètres comptée par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation de la première révision du PLU, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

2 – Le long des axes structurants, les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 5 à 20 mètres comptées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation de la première révision du PLU, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes. Les axes concernés sont les suivants :

- Avenue Justin Catayée ;
- la route de la Madeleine ;

3 – Le long de la route de Baduel, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle.

4 – Le long des autres voies, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

5 – Le long des canaux et des emplacements réservés à destination d'aménagement hydraulique, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

6 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 – L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine
- soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 – L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19 mètres au faitage.

2 – Le long des axes structurants suivants, les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur totale de 16 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 22 mètres au faitage :

- l'avenue Justin Catayée
- la route de la Madeleine ;
- l'avenue de Baduel ;
- le boulevard Nelson Mandela et le giratoire Mirza.

3 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

4 – Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels

que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Huisseries

Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

5 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante.

6 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.

7 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.

8- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 – Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

3 – Dans tous les cas les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales sans surplomb.

2 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination d'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.

Ces deux règles ne sont pas cumulatives

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.

3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;
- une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE :

La zone UC correspond aux extensions urbaines, à vocation mixte mais à dominante résidentielle (habitat individuel de type pavillonnaire majoritaire, et présence d'habitat collectif). Elle comporte deux secteurs distincts :

- UC1 : secteurs correspondant aux anciens quartiers communaux construits au coup par coup, composés de formes urbaines très variées, denses, sous la forme d'habitat individuel plus ou moins accolé.
- UC2 : secteur correspondant au quartier bioclimatique de Rebard, peu dense et très végétalisé, composé de logements individuels aux formes urbaines spécifiques.

En raison de la présence de Monument Historiques classés et inscrits et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du PVAP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'Architecte des Bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UC est concernée par plusieurs risques naturels.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UC-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur et de respecter les arrêtés municipaux pris à cet effet.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI

3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Le long des axes structurants, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle. Les axes concernés sont les suivants :

- la route Madeleine et la route de Montabo ;
- Route de Baduel ;
- la rocade Zephir et la rocade Félix Eboué.

2 – le long des autres voies, l'implantation des constructions est libre

3 – En secteur UC2 uniquement :

- les constructions devront respecter une volumétrie simple
- les constructions devront s'implanter selon une orientation Nord-ouest/Sud-est ;
- les constructions devront respecter un recul de façon à ce que tout point de la construction soit situé à au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques, déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

5 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.

6 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 – Dans le secteur UC2, l'implantation des constructions se fera au minimum à 3 mètres de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle.

3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

1 - En secteur UC2 uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

2 – Dans le reste de la zone UC, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

3 – Dans l'ensemble de la zone UC, secteurs UC1 et UC2 compris, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

5/ HAUTEUR :

1 – En zone UC, les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.

2 – En secteur UC1 uniquement, les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage.

3 – En secteur UC2 uniquement, les nouvelles constructions et les surélévations doivent comporter strictement un rez-de-chaussée et un étage, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage

4 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

5 – Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Huisseries

Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.

6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.

7- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.

3 – Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de permis groupé, une attention particulière devra être porté sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. L'ensemble formé par le mur maçonné surmonté d'un dispositif à clairevoie doit présenter une hauteur maximale inférieure à 2 mètres.
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales,
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales,

2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Avant	Après
Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination d'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.	1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales. 2 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination d'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Ces deux règles ne sont pas cumulatives

3 – Dans tous les cas les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb et planté d'essences végétales locales.

En secteur UC2 uniquement, au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en plein terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

2 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.

Ces deux règles ne sont pas cumulatives

ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.

3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;
- une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

PREAMBULE :

La zone US correspond aux zones de renouvellement urbain, dédiée à des usages spécifiques. Elle comprend un secteur de renouvellement urbain à vocation mixte et concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En raison de la présence de Monument Historiques classés et inscrits et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du PVAP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone US est concernée par le risque inondation et le risque érosion du littoral.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE US-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 – Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR

3 – Au sein du périmètre de l'OAP inscrit sur le règlement graphique, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve d'être intégrées à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

4 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE US-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'implantation des constructions s'effectue à l'alignement de la rue. A chaque fois que la restitution de l'alignement du bâti sur rue ne sera pas possible, il conviendra d'y substituer un mur de clôture dans le même alignement, ce mur pouvant être complété par un accompagnement végétal.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les nouvelles constructions dont la parcelle a une largeur sur rue égale ou supérieure à 10 mètres doivent comporter un corridor de 1,20 mètre minimum de large.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 18 mètres au faitage.

2 - La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

3 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE US-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Huisseries

Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :

- l'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,
- l'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.

6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.

7- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.

3 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.

4 – Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de permis groupé, une attention particulière devra être porté sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.

3/ CLOTURES :

1 - En limite d'emprise publique, la clôture se composera d'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

2 - En limites séparatives et sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE US-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

ARTICLE US-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PREAMBULE :

La zone UD correspond aux extensions urbaines périphériques, situées à l'Est du territoire communal, composée d'un tissu urbain majoritairement résidentiel sous la forme d'habitat pavillonnaire.

En raison de la présence de Monument Historiques classés et inscrits et et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Plan AVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du Plan AVAP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UD est concernée par le risque inondation, le risque érosion du littoral et le risque mouvement de terrain.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE UD-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR

3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes où l'implantation est libre.

2 –Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.

3 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométrique, déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

4 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.

5 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder un étage et une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage.

2 - La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

3 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UD-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Huisseries

Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

couleur jaune, vert, bleu et blanc sont proscrites.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :

- L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,
- L'architecture traditionnelle avec toiture a pente à 40° maximum.

6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.

7- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot ou parcelle.

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UD-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb et plantés d'essences végétales locales.

2 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.

Ces deux règles ne sont pas cumulatives

ARTICLE UD-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.

3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;
- une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone UE correspond à des espaces urbains réservés aux équipements publics et installation d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur Uem correspondant au secteur d'équipement militaire.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE-2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisée uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sur la zone est autorisée, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les châssis et tunnels bâchés sauf dans le secteur Uem.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…) sauf dans le secteur Uem.

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 – L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Sans objet.

4/ EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 4 niveaux et une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19 mètres au faitage.

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec les matériaux utilisés. Les toitures de couleur jaune, vert, bleu et blanc sont proscrites.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.

4 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :

- L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,
- L'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.

5 – Une configuration différente pourra être admise en cas de construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot ou parcelle.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum, sauf en secteur UEm.

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PREAMBULE :

La zone UX correspond aux espaces à vocation économique de la commune de Cayenne.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.

ARTICLE UX-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :

- être liées et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;
- être liées à des fonctions de gardiennage ;
- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;
- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

2 - L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE UX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales RN1 et RD23, classée routes à grande circulation.

2 – Dans les espaces urbanisés, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des routes nationales RN1 et RD23.

3 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente peut être autorisée, en continuité de l'existant.

4 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.

5 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à aux limites séparatives latérales.

2 - Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions devront s'implanter de façon à ce que les constructions non contiguës soient distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

5/ HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 - Les volumes des constructions doivent rester simples.

5 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

1 - Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. L'usage de matériaux en bois brut non peint, d'acier, et de verre est autorisé. L'usage de bardages métalliques ou d'enduits d'aspect mat et de teinte neutre est autorisé sous condition de respecter le nuancier ci-dessous :

Gamme claire

Gamme sombre

2 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

3 – Pour l'extension des constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.

Huisseries

Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Toitures

1 - Les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.

3 - Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.

5 - Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone.

2 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, d'industries, et d'activités artisanales ;
- une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces.
- Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de dépôt lié à l'activité.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

3 – En fonction de la nature du projet, un nombre de places supplémentaires pourra être exigé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

PREAMBULE :

La zone UF correspond à l'ancien site de l'hôtel PLM de Cayenne, sur la colline de Montabo. Cette zone est concernée par une OAP définit au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme qui décline les modalités d'aménagement à son droit.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux sites d'extension urbaine destinés à accueillir une mixité des fonctions au sein des futurs quartiers à dominante d'habitat de la ville de Cayenne.

La zone AU comprend un secteur AUru qui correspond à différents espaces concernés par un programme de renouvellement urbain (ANRU). Occupés par un habitat majoritairement spontané, l'aménagement de ces secteurs est conditionné à une opération de renouvellement urbain. La délivrance du permis de construire peut y être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée.

Chaque zone AU est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU est concernée par le risque inondation et le risque mouvement de terrain.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.

- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur

2 – Les constructions et aménagement sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque secteur de la zone AU.

3 – L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

4 – Au sein du secteur AUru, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée.

5 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE AU -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU -4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'implantation des constructions est libre sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine
- soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - L'implantation des annexes n'est pas réglementée

3 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 – Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en étant accolées les unes aux autres
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres (H/2)

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19m au faitage.

2 - La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit et 4,5m au faitage.

3 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE AU -5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 – Au sein même des opérations d'ensemble, une diversité architecturale devra être recherchée.

5 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :

- L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,
- L'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.

6- Les châssis de toit ne devront pas excéder 50 % de la longueur de la toiture

Exception : La règle de pente de toiture et de pans ne s'applique pas pour les annexes

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 –Une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb et plantés d'essences végétales locales.

2 - Un espace vert d'un seul tenant représentant au minimum 10 % de la surface du terrain d'assiette devra être créé. Il devra intégrer à minima une aire de jeux pour les enfants, une installation sportive et des espaces de loisirs et/ou de détente facilitant la mixité intergénérationnelle.

Ces deux règles ne sont pas cumulatives

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.

3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE :

La zone 2AU correspond aux sites d'extension urbaine à long terme, à vocation principale d'habitat. Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation différée à vocation d'habitation dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU. Seule y est autorisée l'évolution des constructions existantes.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Sont autorisées sous condition :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 – L'extension des bâtiments existants sous condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les châssis et tunnels bâchés.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE 2AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront excéder la hauteur d'une construction existante. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE 2AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

ARTICLE 2AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

PREAMBULE :

La zone AUX correspond aux espaces à vocation économique de la commune de Cayenne.

Chaque zone AUX est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.

ARTICLE AUX-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :

- être lies et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;
- être liées à des fonctions de gardiennage ;
- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;
- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.

2 - L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 – Les constructions et aménagement sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque secteur de la zone AUX.

5 – L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone AUX est soumise à opérations d'aménagement d'ensemble.

6 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE AUX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente peut être autorisée, en continuité de l'existant.

2 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.

3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à aux limites séparatives latérales.

2 - Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée.

3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - Les constructions devront s'implanter de façon à ce que les constructions non contiguës soient distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres, distance mesurée à l'égout du toit.

2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Une dérogation aux règles d'implantation sera admise pour les annexes de type locaux poubelles et encombrants, stationnements deux roues, carbet commun, stationnement couverts (non clos), locaux techniques (piscine, LCR).

4/ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE AUX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.

4 - Les volumes des constructions doivent rester simples.

5 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades

1 - Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. L'usage de matériaux en bois brut non peint, d'acier, et de verre est autorisé. L'usage de bardages métalliques ou d'enduits d'aspect mat et de teinte neutre est autorisé sous condition de respecter le nuancier ci-dessous :

Gamme claire

RAL 7032 RAL 7001 RAL 7045 RAL 7042 RAL 7036 RAL 7030 RAL 7000

Gamme sombre

RAL 7046 RAL 7039 RAL 9007 RAL 7033 RAL 7037 RAL 7010 RAL 7012 RAL 7022 RAL 7024

2 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

3 – Pour l'extension des constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.

Toitures

1 - Les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.

3 - Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, soit limitée.

3/ CLOTURES :

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE AUX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre et plantés d'essences végétales locales sans surplomb.

Cas particulier : Pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher créée, au moins 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre

ARTICLE AUX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone.

2 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, d'industries, et d'activités artisanales ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces.
- Pour les espaces de dépôt, stockage directement liés à une activité commerciale :
    - Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
    - Au-delà de 1000 m² de surface de plancher : le stationnement n'est pas réglementé
- Pour les espaces de dépôt, stockage non liés à une activité commerciale :
    - Jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
    - Au-delà de 1 000 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 400 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

3 – En fonction de la nature du projet, un nombre de places supplémentaires pourra être exigé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.

3 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

4– Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.

3/. ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente 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.

2 - Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel règlementaire.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE:

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4/. ORDURES MENAGERES :

Sans objet.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière, et a vocation à protéger les espaces naturels et forestiers de la commune.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nl : secteur correspondant à des espaces naturels de protection et de valorisation raisonnée situés sur une partie du littoral. Au sein de ces zones, une protection stricte des espaces naturels et de la biodiversité est recherchée, tout en permettant notamment une mise en valeur par quelques aménagements compatibles avec sa vocation (tels que les loisirs, le tourisme vert,…) ;
- Nr : secteur correspondant aux espaces remarquables du territoire, strictement inconstructible
- Nt : secteur d'hébergement touristique de l'hôtel de Montabo ;
- Nc : secteur dédié à l'activité de carrière ;
- Nd : secteur dédié au centre d'enfouissement des déchets ;
- Nf : secteur dédié aux installations de l'ONF ;
- Ni : secteur tampon jouxtant la carrière Tigre-Maringouins où des prescriptions paysagères sont imposées ;
- Nz : secteur correspondant à la zone naturelle du versant du Mont Lucas au droit de l'ancienne carrière ;
- Noléo : secteur dédié à l'installation de canalisations de transport d'hydrocarbures.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

3 – Sont autorisées dans la zone, hors secteurs Nt, Nc, Ni, Nd, Nl, Noléo et Nr :

- l'aménagement, l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées et la réalisation d'annexes (garage, abris, …) à une habitation existante sous réserve d'être conforme avec le règlement des PPR en vigueur.

4 – Au sein du secteur Nt sont autorisés uniquement :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique vers les destinations suivantes : artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, salles d'art et de spectacle, bureau, centre de congrès et d'exposition
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.
- la réalisation d'annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes

5 – Au sein du secteur Nc uniquement, peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité de la carrière.

6 - Au sein du secteur Nd, sont autorisés uniquement :

- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sous réserve que l'emprise au sol et la surface de plancher n'excède pas 30% des bâtiments existants;
- les nouvelles constructions et installations techniques liées et nécessaires à l'activité du centre d'enfouissement des déchets sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m²;

7 - Au sein du secteur Nf, sont autorisés uniquement:

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.
- la réalisation d'annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes.

8 - Au sein du secteur Nl sont autorisés uniquement:

- la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sensibilité paysagère des milieux environnants et les différentes prescriptions applicables au titre de la gestion des risques naturels ;
- les 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.

9 - Au sein du secteur Nr, sont autorisés uniquement :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

10 - Au sein du secteur Ni, sont autorisés uniquement :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- Tout aménagement est autorisé sous réserve d'un traitement paysager spécifique permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement naturel et paysager

11 - Au sein du secteur Nz, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement ayant pour objectif la sécurisation et le confortement liés à la sécurité des personnes et des biens.

12 - Au sein du secteur Noléo sont autorisés uniquement :

- La réalisation de canalisations de transport d'hydrocarbures sous réserve qu'elles soient nécessaires à des installations de production d'électricité.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les châssis et tunnels bâchés.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…). Par exception, est autorisé dans le secteur Noléo le transport d'hydrocarbures dans une canalisation souterraine
- Les carrières d'exploitation de matériaux.

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes.

2 – Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.

3 – En bordure du littoral, les constructions et extensions devront être implantées à au moins 15 mètres de la limite du domaine public maritime, conformément aux prescriptions du PPR.

4 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Sans objet.

4/ EMPRISE AU SOL :

Voir article N-2

5/ HAUTEUR :

1 - Au sein des secteurs Nf et Nt, les extensions et surélévations ne pourront excéder au total deux étages et une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit et 15 mètres au faitage.

2 – Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage. Pour les extensions, la hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant (à l'égout et au faitage)

3 – Au sein des secteurs Nc et Nd, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

4 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toitures

1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.

2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.

3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.

4 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf dans le cas d'annexes adossées à une construction ou d'implantation en limite séparative pour les annexes.

5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :

- l'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,
- l'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3/ CLOTURES :

1 – Les clôtures seront le plus naturelles possibles : les murs sont interdits, y compris les soubassements maçonnés qui ne garantissent pas un bon écoulement des eaux de surface.

1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un simple grillage de couleur sombre éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré sur le terrain, en dehors des espaces et voies ou de l'emprise publique qui s'y substitue, en cohérence avec les besoins des constructions nouvellement édifiées ou des constructions existantes.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés et des éléments du paysage protégés est interdit.