



ZAC DE SOULA - RIVES DE SOULA

**CPAUPÉ - FICHE DE LOT
LOT B - ACTIVITÉS**

**VILLE DE MACOURIA
EPFA GUYANE**

Ateliers 2/3/4/

Juillet 2022 ●



SOMMAIRE

A. INTRODUCTION - S'INSCRIRE DANS UN TISSU CONSTITUÉ

Une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ZAC de Soula

Cœur de Soula - vers une complémentarité des futures offres de Rives de Soula

L'Avenue Pripri de Soula épine dorsale de la ZAC

Rives de Soula : « la Ville Nature »

B. LES INTENTIONS DES LOTS ÉCONOMIQUES

Vers une centralité de quartier

C. RAPPELS PLU - ZONE AUZ - AVRIL 2011

D. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES : HARMONISER

Principes architecturaux - Façades

Principes architecturaux - Toitures

Principes paysagers - Palette végétale

Principes paysagers - Espaces extérieurs

La construction bioclimatique

Gestion des ordures ménagères

Eclairage

Climatisation :

Intégration des coffrets techniques

Intégration des ballons d'eau

E. PRESCRIPTIONS URBAINES - LOT B

Localisation

Situation Foncière

Desserte

Implantation - Retrait

Programmation et typologie

Accès et adressage

Gestion du stationnement

Défense incendie

F. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volumétrie

Traitement des façades

Traitement de la toiture

Traitement des rez-de-chaussée :

G. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Traitement des limites

Aménagement paysager

Une opportunité d'amélioration de l'espace public

H. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Gestion des ordures ménagères

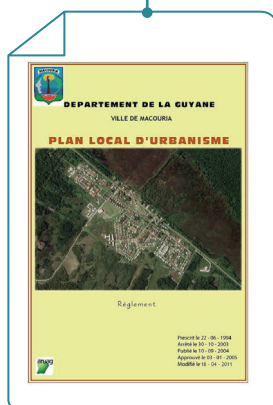
Raccord réseaux

Gestion des eaux pluviales - eaux souterraines

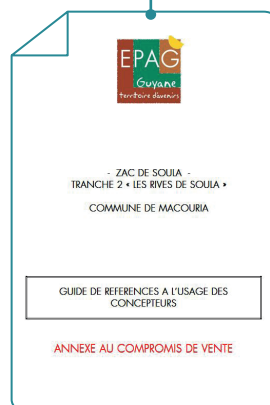
MODE D'EMPLOI

Guide de référence à l'usage des concepteurs Prescriptions générales urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Plan Local d'Urbanisme Ville de Macouria

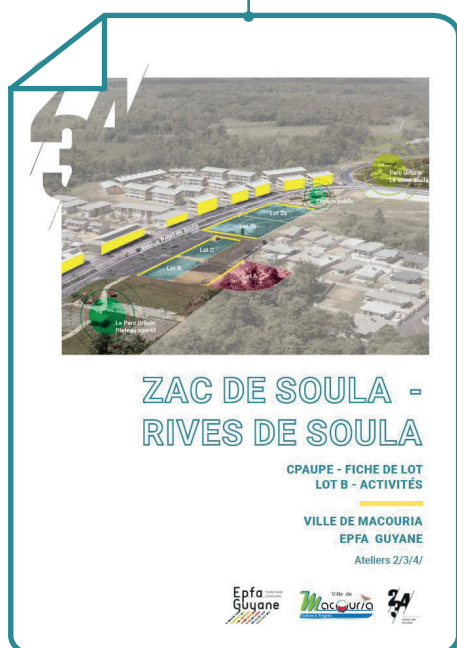


Avril 2011



Avril 2014

Fiches de Lot + Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales propres à chaque lot économique



Avril 2022

Le présent document a pour fonction :

- D'affirmer les intentions et exigences aux échelles urbaine et architecturale, en matière de qualité spatiale, fonctionnelle, environnementale et visuelle.
- De proposer des principes volumétriques (implantation, hauteur, épannelage, ...) cohérents avec la composition urbaine, la prise en compte du voisinage, l'environnement naturel et l'ensoleillement.
- De garantir la qualité de mise en œuvre, des accès, des distributions, du confort intérieur, des vues, etc...
- De garantir la pérennité des constructions, de veiller aux détails, et à l'intégration des éléments techniques etc...
- De veiller au respect de la programmation générale du projet urbain
- De fixer les invariants propres à chaque lot et ainsi garantir une cohérence d'ensemble.

Outils :

Pour permettre aux maîtres d'œuvre de mieux distinguer les objectifs prioritaires des autres, deux symboles ci-après indiquent cette différence dans le présent document :



Prescriptions obligatoires



Recommandations

A. INTRODUCTION - S'INSCRIRE DANS UN TISSU CONSTITUÉ

Une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ZAC de Soula

Développé en miroir face au quartier spontané de Sablance, le quartier de Soula incarne le développement d'une nouvelle urbanité structurée et planifiée. Aussi, administrativement lié à la commune de Macouria, le quartier de Soula à sa propre identité. La ZAC de Soula vient densifier les quartiers de Soula 1 et Soula 2, lotissements originels, en y apportant les services et équipements nécessaires à la fabrication d'un véritable morceau de ville.

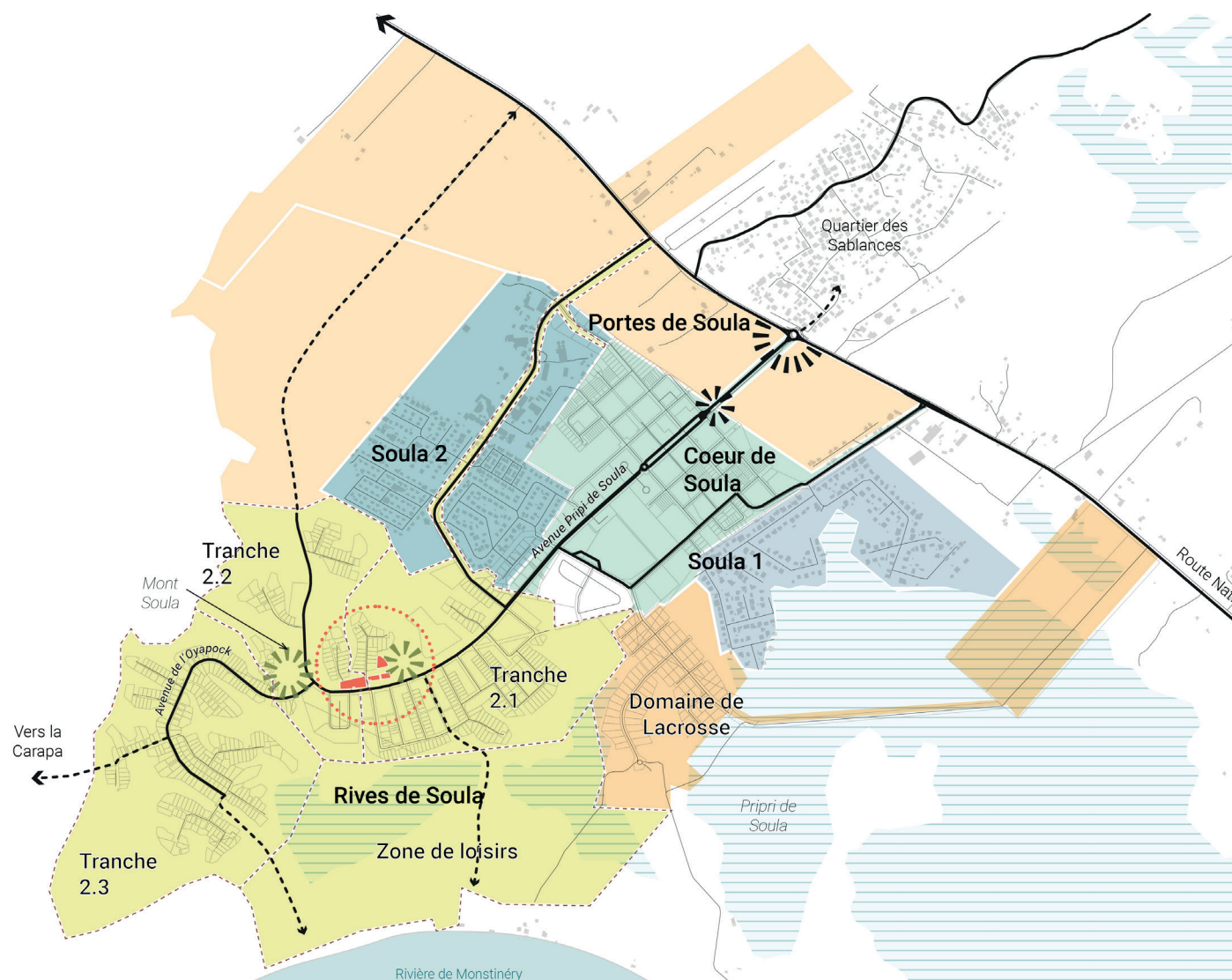
Construit d'un seul tenant le quartier s'organise le long d'une avenue urbaine principale, l'Avenue Pripri de Soula.

Phase 1 : Cœur de Soula

- Une offre d'habitats diversifiées, tournées vers le collectif qui structure l'avenue
- La centralité du futur quartier : doit démontrer d'une attractivité
- Des espaces publics structurés et paysagers : porter une vision renouvelée de l'aménagement

Phase 2 : Rives de Soula

- Petits collectifs et individuels
- Nouveau groupe scolaire, espaces publics présentant de nouveaux usages
- Mont Soula en perspective de l'Avenue Pripri
- L'ensemble des aménagements dévolus à l'EPFAG sont achevés sur les tranches 2.1, 2.2 et 2.3.
- Nouvelle centralité économique - **Objet du présent document.**



Cœur de Soula - vers une complémentarité des futures offres de Rives de Soula

Le quartier Cœur de Soula intègre aujourd'hui **la centralité active et commerciale** de l'ensemble de la ZAC. Des cellules commerciales et de services s'implantent au RDC d'immeubles de logements le long de l'avenue Pripri, sur une séquence d'environ 250m.

A une distance d'environ 1250m (à environ 8min de marche de la centralité existante) les futures lots économiques de Rives de Soula devront s'inscrire **dans une complémentarité programmatique**.

Relevé effectué en janvier 2022 des différentes programmations en présence :

COMMERCES :

- Super U
- Boutique de vêtements
- Téléphonie mobile
- Boulangerie

LOISIRS/RESTAURANTS :

- Salle de sport
- Pizzeria
- Restaurant

ÉQUIPEMENT/ASSOCIATION :

- Association Bien grandir
- CCAS
- PMI

BIEN-ÊTRE :

- Yves Rocher
- Coiffeur
- Salon de beauté x2

TERTIAIRE :

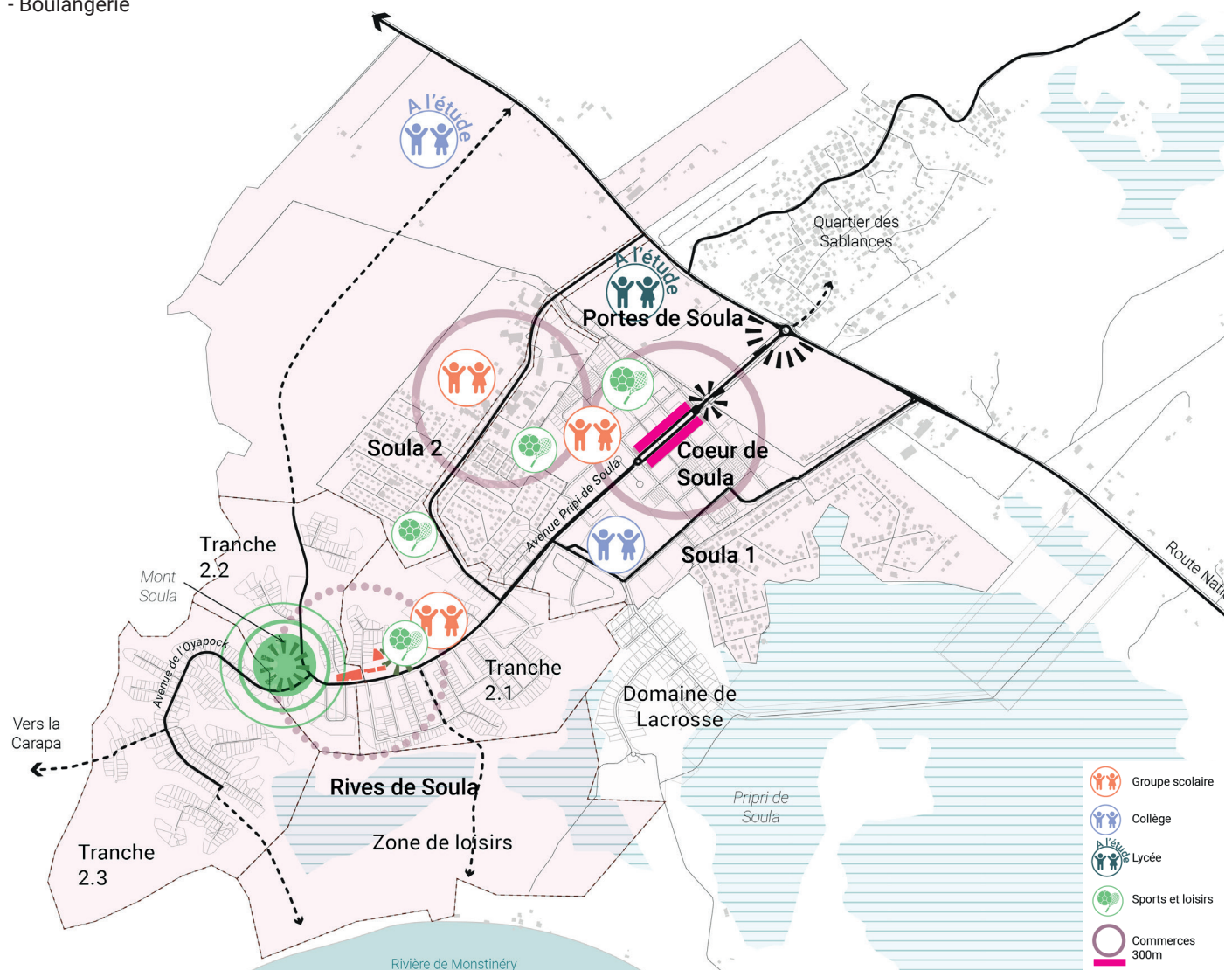
- SIMKO

SERVICES :

- Banque
- Location de voiture
- Transfert d'argent/poste
- Auto-école
- Laverie
- Photocopies

MÉDICAL :

- Dentaire
- Obstétrique-gynécologie
- Pharmacie
- Cabinet médical médecine générale x2



L' Avenue Pripri de Soula épine dorsale de la ZAC

Axe structurant duquel se ramifient les voiries et dessertes secondaires, l'Avenue Pripri de Soula développe un certain nombre de séquences : **actives, commerciales, résidentielles, paysagères, ouvertes, fermées..** Les futurs lots économiques constitueront à terme une nouvelle séquence, au sein de Rives de Soula, dans la continuité du mail et du plateau des sports.

Le développement de cette nouvelle centralité fera le lien entre les quartiers pavillonnaires résidentiels et le tissu dense du cœur de Soula, et s'inscriront pleinement dans la **dynamique de séquençage de l'Avenue Pripri, véritable colonne vertébrale de la ZAC de Soula.**

Rives de Soula porte la particularité de **diversifier sa programmation de part et d'autre de l'Avenue** et ainsi d'offrir une plus grande variété de séquences.



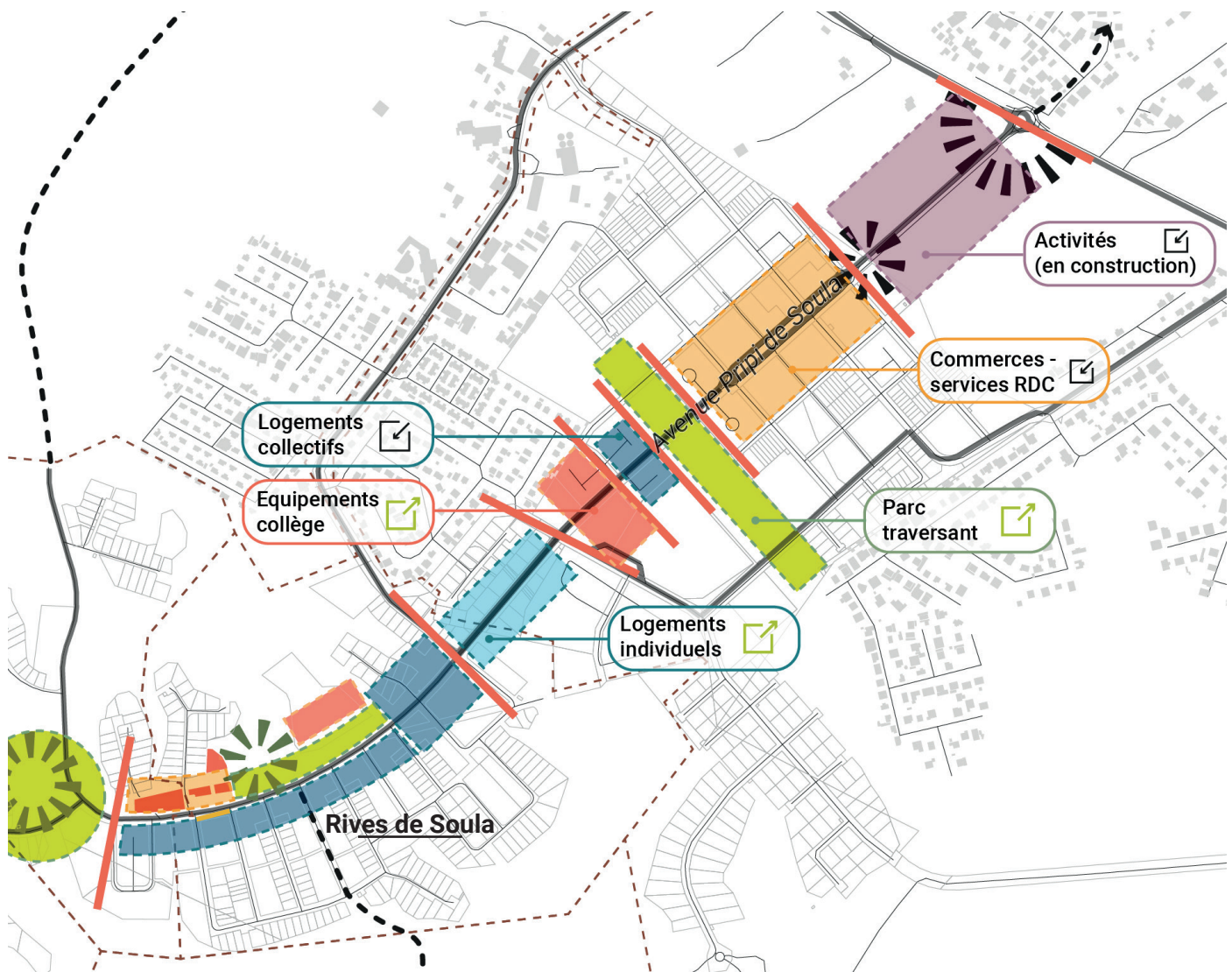
Séquence ouverte :

Perception plus importante du grand paysage, tissu urbain plus distendu



Séquence fermée :

Linéaire bâti, habitat collectifs, activités, tissu urbain plus resserré



Rives de Soula : « la Ville Nature »

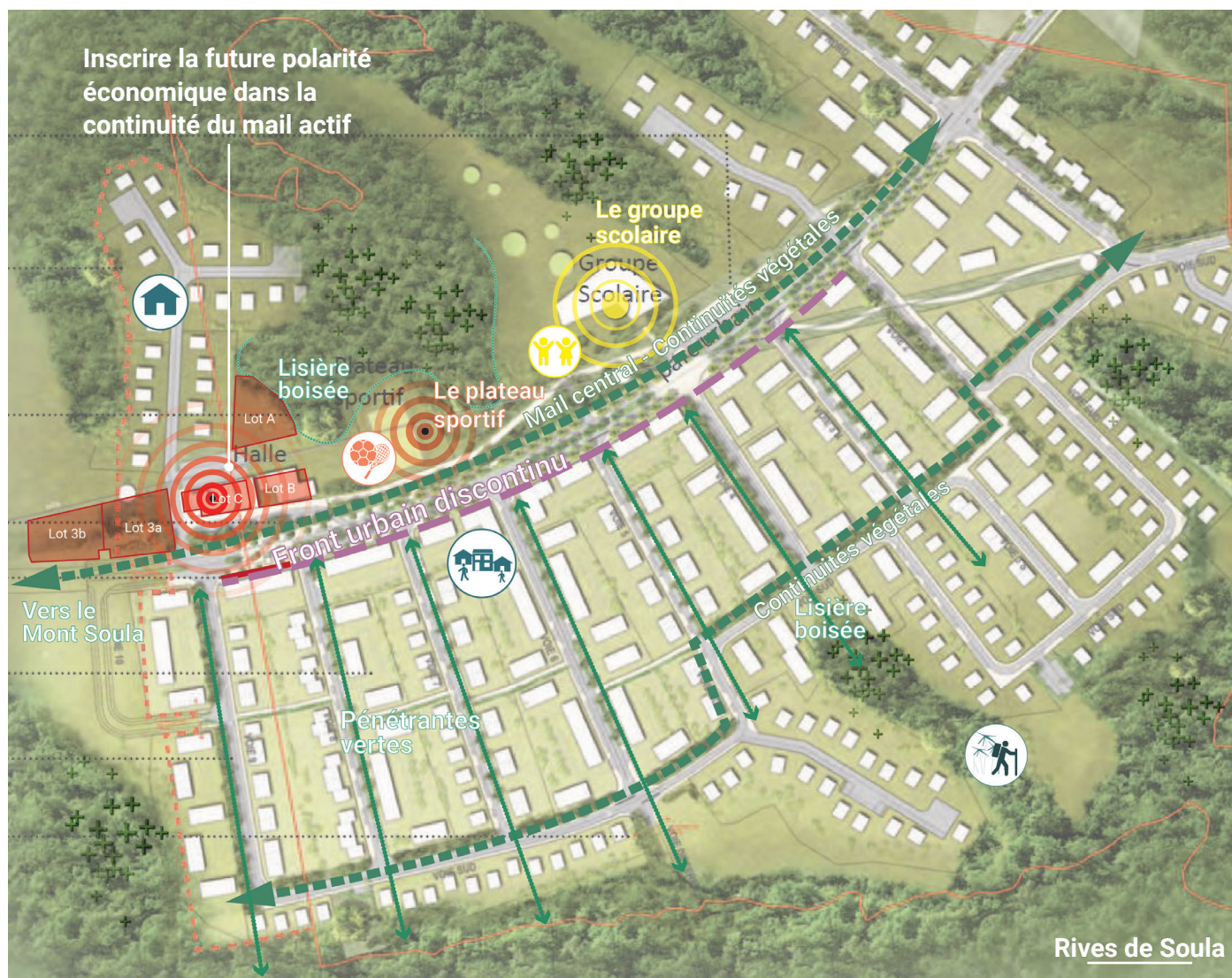
Un site aux forts enjeux en matière environnementale, sociale et de développement urbain qui répond à une identité paysagère et résidentielle : **Soula la ville Nature**.

Rives de Soula se structure autour du **mail central planté, sur la rive nord** de l'Avenue de Pripri, véritable liaison avec la tranche 1 de la ZAC. Il intègre le groupe scolaire, le plateau sportif, puis les futurs lots économiques plus à l'ouest. **Le quartier se loge dans un écrin boisé, des pénétrantes vertes ont été travaillées afin de mettre en relation le grand paysage et les espaces publics.**

La séquence habitée du quartier Rives de Soula se développe en rive sud de l'opération. Le maillage secondaire et tertiaire, orienté nord/sud, dessert les futures opérations de logements aux typologies diversifiées : petits collectifs, maisons de villes et maisons jumelées, ainsi que des maisons individuelles implantées sur les franges.



8



B. LES INTENTIONS DES LOTS ÉCONOMIQUES

Vers une centralité de quartier

La quasi-totalité des espaces privés des Rives de Soula ont été commercialisés et bâtis. A la demande de la commune, un effort particulier a été réalisé sur la qualité des espaces publics, notamment avec le Mont Soula, **vers la conception d'un quartier agréable à vivre**. Les espaces privés ont également été encadrés sur Rives de Soula 2.1 par des règles de conception précises (**Guide de référence à l'usage des concepteurs**).

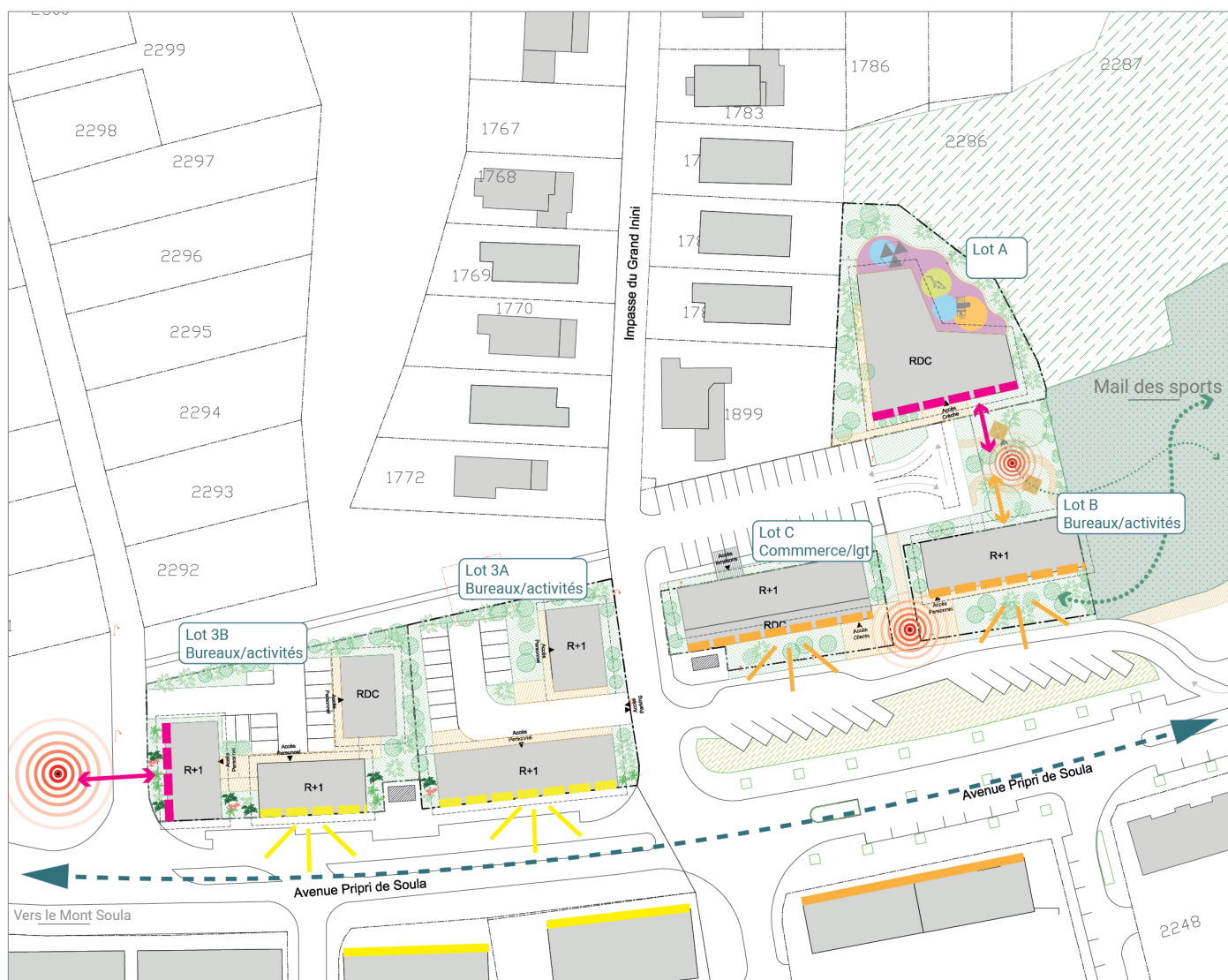
Des terrains ont été réservés au plan guide afin d'implanter des **commerces et services de proximité nécessaires à la vie du quartier** : lots 3A, 3B, les halles A-B-C.

Le lot B est pressenti en bureaux/activités, le lot C en commerces (commerces uniquement avec en option la possibilité d'adjoindre un logement en étage si besoin) et les deux lots 3A et 3B s'orientent vers une programmation de bureaux/activités également.

Les Lot B et C s'implantent dans la continuité du mail des sports, espace public paysager ouvert et qualitatif : divers aménagements paysagers, ainsi qu'une placette menant aux commerces et aux bureaux s'inscriront dans sa perspective. Ils s'adressent sur l'Avenue Pripi de Soula et **jouissent d'une visibilité intéressante**.

Les lots 3A et 3B s'ils s'adressent également sur l'Avenue, ils présentent une **intériorité végétale** composée de stationnements paysagers, ainsi mis à distance de l'espace public. Plus à l'ouest se développe une place, puis le mont Soula en perspective d'Avenue.

Les bâtiments ne dépasseront pas le R+1 dans une volonté d'insertion urbaine harmonieuse, la centralité étant au contact de maisons individuelles au nord comme de petits collectifs R+1/R+2 au sud.



C. RAPPELS PLU - ZONE AUZ - AVRIL 2011

Art. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations à usages agricoles des secteurs AU, AUZ, AUd et Aue.

Art. 3 Accès et Voirie

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

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

1. Pour les secteurs de la zone AU, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et avoir au minimum :

- Une largeur d'emprise de 5 mètres avec chaussée de 3 mètres lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir;
- Une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec chaussée de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. Cette largeur minimale pourra être portée à 12 ou 14 mètres pour permettre l'aménagement des réseaux d'écoulement des eaux pluviales.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction doit être alimentée en eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les égouts pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Eaux pluviales :

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

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

Electricité téléphone - Eclairage public

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

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies : les bâtiments au nu des murs peuvent être édifiés en limite des emprises ou avec un recul de **3m minimum**.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être édifiés sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait : les constructions prises à partir des nus des murs doivent être implantées à une distance L des limites séparatives aux voies et des limites séparatives de fond de parcelles au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (le débords de toitures ne doivent pas être pris en compte) : **$L = H/2$** .

Cette distance **ne peut être inférieure à 3m**.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones AU, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance L du mur d'un bâtiment, au plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur H du plus haut des deux bâtiments, prise à l'égout du toit : **$L > H$**

Dans le secteur AUZ, dans le cas d'une opération groupée, les marges de recul entre « éléments de façade » seront alors les suivantes :

- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies principales,
- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales,
- La demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Art. 9 - Emprise au sol

Dans le secteur AUZ, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Art. 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs AUZ, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 13 mètres à l'égout de la toiture, 16 mètres au faîtage et le R + 3.

Art.11 - Aspect extérieur

1. Clôtures :

Elles pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté sur une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas de constructions en retrait d'alignement, les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement. En façade sur rue, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.60m, celle de la clôture à 2 mètres.

2. Toitures :

Dans les secteurs AUZ, les débords de toiture sur emprise publique sont autorisés à la condition que leurs extrémités soient équipées d'un système de récupération des eaux pluviales si nécessaire.

3. Couleurs :

Par leur aspect extérieur, la nature des matériaux de construction ou leur coloration, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site ou au paysage naturel et urbain.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ainsi que le panachage des tuiles sont interdits.

Les façades devront présenter un aspect fini.

4. Matériaux

Les différents murs devront présenter un aspect fini.

5. Pilotis

Les pilotis sont autorisés sous réserve que 50% au moins de la surface de la façade sur rue entre pilotis soient pleins, traités en claustras ou menuiserie bois.

Cadre réglementaire :

Il incombe aux équipes de maîtrise d'œuvre et aux opérateurs de tenir compte du cadre réglementaire en vigueur. Pour rappel, en cas d'incohérence entre le PLU et les fiches de lot, ce sont les règles du PLU qui prévalent.

11

Art.12 - Stationnement

- Pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif :

1pl./60 m² de surface hors œuvre nette.

- Pour les établissements commerciaux :

1pl./30 m² de surface de vente.

Art. 13 - Espaces libres et plantations

Dans les zones AU, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées:

1 arbre à haute tige/2pl.

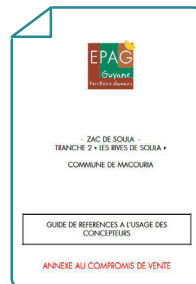
Les plantations existantes seront maintenues.

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

D. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES : HARMONISER

Prescriptions générales s'appliquant à tous les lots économiques :

Dans une volonté d'harmonisation avec le quartier environnant, certaines volontés énoncées dans le Guide de références à l'usage des concepteurs de la ZAC de Soula sont conservées.



Principes architecturaux et d'aménagement



Principes paysagers et de végétalisation

Principes architecturaux - Façades

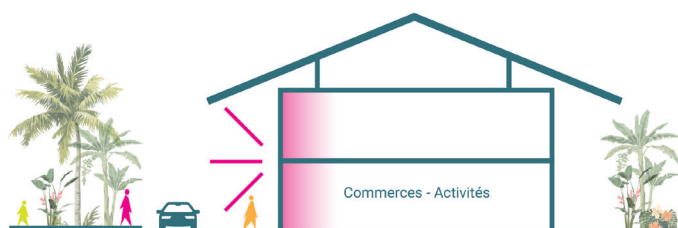
La façade principale devra être tournée vers l'espace public, les volumes qui constituent la façade devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Matérialité : Les façades des constructions en parpaing aggloméré seront traitées avec un enduit ciment. Les constructions en béton devront au moins être recouvertes d'une peinture. Les murs devront présenter un aspect lisse. Les couleurs seront à choisir parmi la palette RAL proposée ci-contre.

12 Dans le cas de construction en brique ou en bois, les façades pourront être laissées dans leur état naturel.

Interdictions :

Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas apparents (parpaings, isolants, béton, cellulaire).



Une façade active tournée vers l'espace public



Principes architecturaux - Toitures

Les toitures seront soit à double pente, soit à une pente. Leurs pentes comprendront une inclinaison d'au moins 30%.

Les débords de toitures : Les débords de toiture pourront jouer le rôle de brise-soleil. Leur largeur devra être minimum de 1,50m.

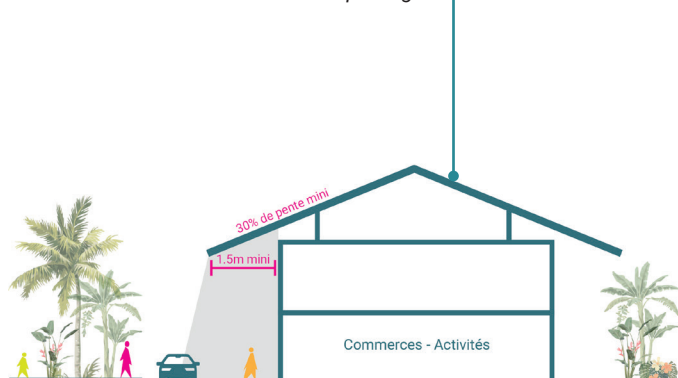
Matérialité : Les couvertures des toitures seront de couleur claire idéalement de couleur blanche, gris clair ou blanc cassé. La couleur des gouttières sera cohérent avec le jeu de composition des couleurs de la façade à défaut, elles seront de couleur blanche.

La tôle ondulée en aluminium naturel sera à privilégier (aluminium plus cher mais meilleure durabilité que acier galvanisé ou tôles pré-laquées).

Isolation : Devra se faire directement sous la toiture : « toiture froide », ou sur les faux-plafond « toiture chaude » pour une protection solaire et phonique lors de fortes pluies



Tôle ondulée en aluminium naturel à privilégier



Assurer de l'ombrage aux façades sud

Principes paysagers - Palette végétale

La palette végétale, non exhaustive, proposée pour réaliser les aménagements paysagers à l'intérieur des lots cherche à promouvoir le développement de la nature en ville, en renforçant et en développant la biodiversité du secteur.



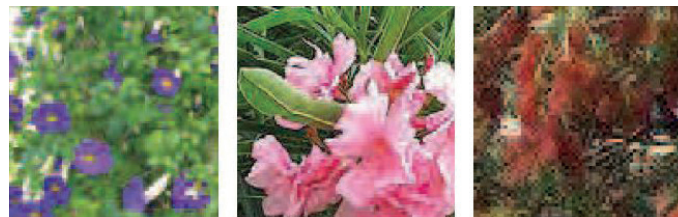
Essences à privilégier : Les plantes indigènes, naturellement présentes en Guyane. Parfaitement adaptées aux conditions climatiques et édaphiques de la région, elles garantissent ainsi une meilleure implantation du couvert végétal et une plus grande résistance face aux conditions climatiques difficiles (sécheresse du sol, température, vent) et pluies prolongées.

Les essences retenues dans les projets devront tenir compte des changements climatiques en cours et seront choisies en particulier pour assurer une gestion extensive des espaces verts : arrosage et entretien limités. Tous les espaces non minéralisés servant à la voirie et stationnement aux cheminements seront engazonnés.

Une grande attention sera portée sur la provenance des plants et des graines, qui devront génétiquement être proches des espèces locales. Il pourra être envisagé de créer localement une propre pépinière, sur site, en laissant les espèces locales se développer.

La plantation d'un espace, tel qu'un jardin ou un espace vert, sera l'occasion de créer un milieu diversifié garantissant un panel de formes et de couleurs par le choix d'un mélange de plantes bien étudié, tout en prolongeant la saison des fleurs.

Haie dense sur rue



Nerium oleander, Thunbergia erecta, Callistemon viminalis

Petite taille buissonnant



Ixora coccinea, Polyscia pinnata, Tevesia verneuxii, Zamia furfuracea

Haie dense en limite de lot



Allamanda cathartica, Thunbergia erecta, Nerium oleander, Hibiscus rosa sinensis

Arbres isolés en entrée et fond de parcelle



Syzygium jambos, Licuala grandis, Livistona speciosa, Plumeria rubra

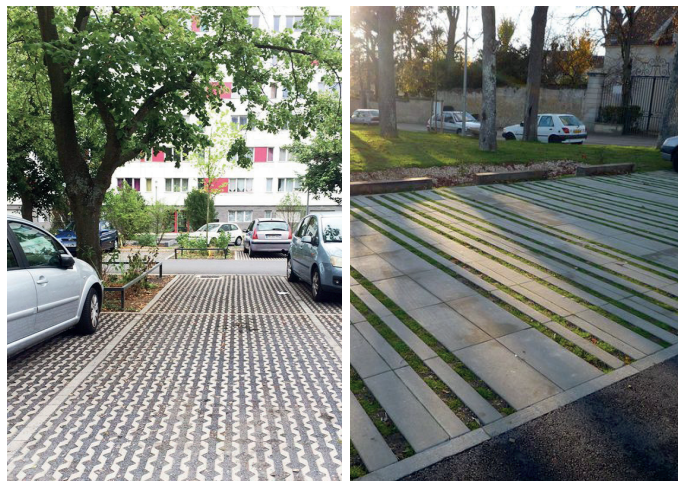
Principes paysagers - Espaces extérieurs



Stationnement : il est prescrit de prévoir des stationnement perméables (dalles engazonnées, ou en gravillons). Les abords des parkings devront également être plantés et apporter de l'ombrage.



Cheminements : structure ou texture plus ou moins souple, au abords des bâtiment préférable d'utiliser du béton balayé, le béton est un matériau qui ne se délite pas et permet une évacuation des eaux quasi instantanée. Les cheminements traversant des espaces végétalisés pourront être en concassé fin, aspect gravillonné. Un liant à la chaux peut être inséré (stabilise le mélange gravillonné, en le rendant plus ou moins souple selon la quantité de chaux ajoutée)



Dalles bétons perméables, graviers ou gazon

La construction bioclimatique



L'orientation bioclimatique des bâtiments permet d'exploiter au mieux le potentiel de rafraîchissement et de protection solaire :

- Façade principale est-ouest favorable à la pénétration des vents dominants
- Règles de prospectes permettant de faciliter la circulation de l'air entre les unités bâties
- Végétalisation de l'espace privatif contre protection solaire



Matérialité : Les matériaux à faible inertie thermique seront privilégiés comme le bois ou la brique. Les protections solaires sont à adapter selon l'orientation des façades.

Le bois pourra être utilisé pour : la charpente ou l'ossature, les menuiseries intérieures et extérieures, l'habillage intérieur ou extérieur (bardage, sol...).



Essences utilisées : Les essences locales devront être utilisées au maximum ; gonfolo, angélique, grignon, amarante ou ebène vert, qui possède des propriétés intéressantes du point de vue structurel et dureté, très résistants aux termites et aux insectes xylophages.

La brique en terre crue de latérite comprimée et stabilisée (régule le taux d'humidité absorbe les odeurs, forte inertie thermique, conserve la fraîcheur isolant thermique et phonique) pourra également être envisagée.



Ouvertures : Le taux d'ouverture devra résulter d'un compromis entre protection solaire, ventilation naturelle, et éclairage naturel. Des vitrages à lames mobiles (jalousies ou ventelles) peuvent être utilisés pour moduler la ventilation naturelle.



Utilisation de la brique structurale



Exemple d'habillage bois extérieur

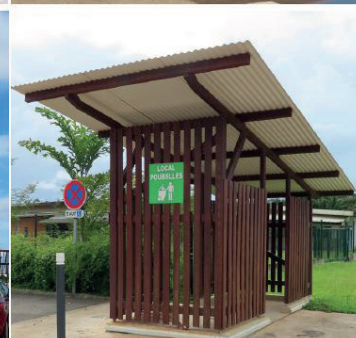
Gestion des ordures ménagères



Positionnement : les locaux de stockage des ordures ménagères seront intégrés au bâti principal ou positionnés sur la parcelle en retrait de l'espace public.



Traitement architectural : Ils seront traités comme des espaces dédiés aux voitures et aux piétons, avec la même qualité architecturale que le bâtiment principal (parement, matériaux, couleurs).



Une intégration qualitative

Eclairage

- 🔒 L'éclairage devrait respecter la réglementation en vigueur, et ne pas occasionner une gêne des logements situés à proximité. Une solution d'éclairage durable sera à privilégier. (variateur de puissance pour les heures creuses, utilisation de lampes LED...)

Climatisation :

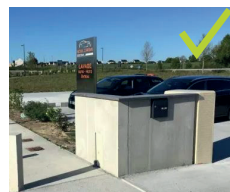
- 🔒 S'il est mis en place un système de climatisation, le groupe extérieur de la climatisation ne devra pas être visible depuis l'espace public. Il sera positionné sur les façades arrières et pourra être enveloppé ou coffré (en bois par exemple).



Des ventelles modulables

Intégration des coffrets techniques

- 🔒 Les coffrets techniques seront intégrés au bâti, en-capoté, ou dans un muret en prolongement de la clôture le cas échéant.



15

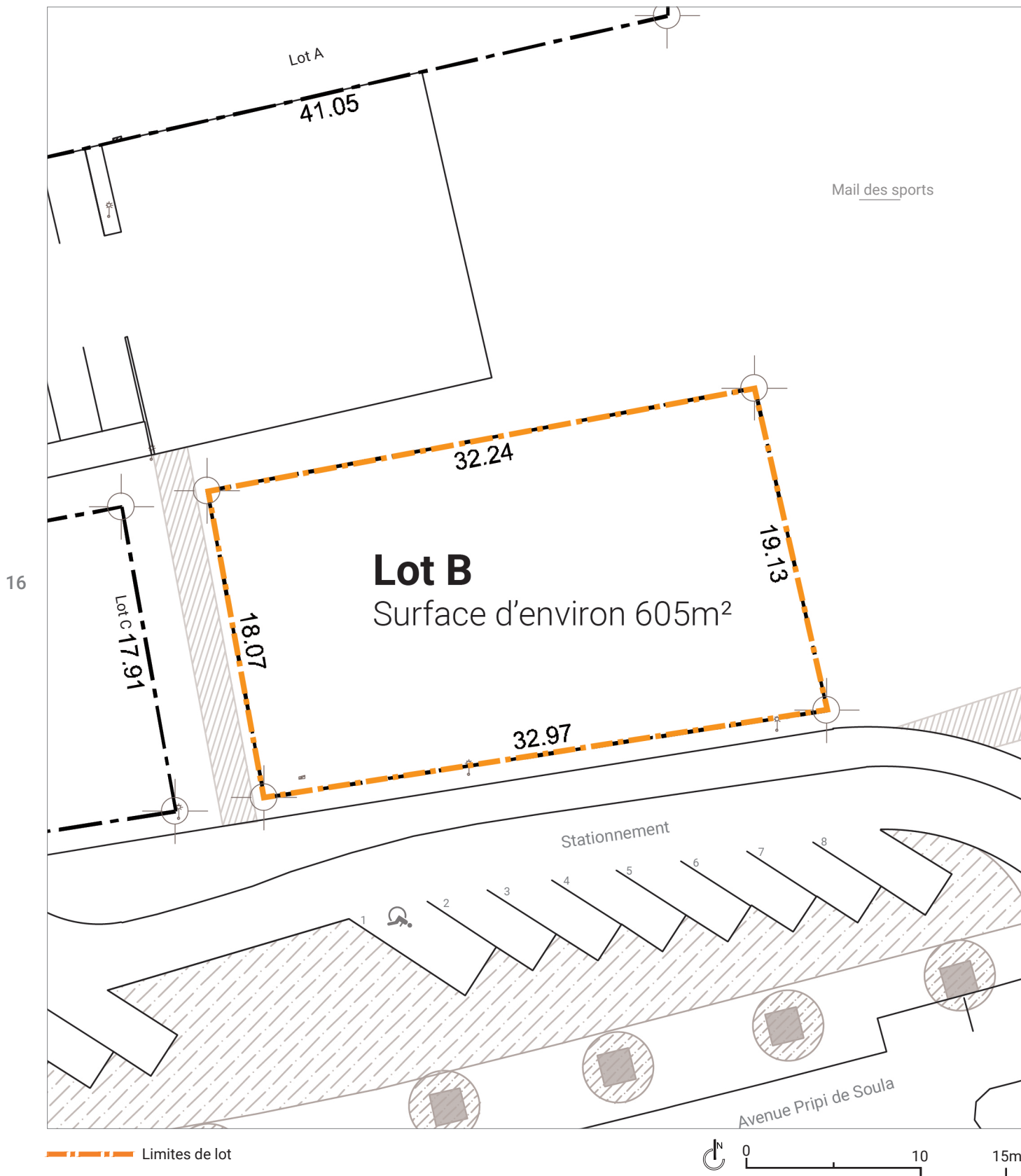
Intégration des ballons d'eau

Les ballons d'eau chaude ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés sous les toitures ou intégrés au bâti.



Une intégration au bâti souhaité

Les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sont précisées dans la fiche de lot en fonction de la programmation spécifique du lot et de l'éventuel porteur de projet.



E. PRESCRIPTIONS URBAINES - LOT B

Localisation

Le lot B se situe dans la perspective du mail des sports, et lui confère une position intéressante en terme de visibilité :

- Accessible depuis l'Avenue Pripri de Soula il est tourné vers l'épine dorsale du quartier
- Au contact du mail des sports et de ses aménagements, il bénéficie d'un positionnement privilégié.

Situation Foncière

Le lot B a une emprise foncière d'environ 605m².

Il s'implante sur une topographie relativement plate, il pourra se raccorder facilement aux altimétries existantes du terrain naturel.

Desserte

Le lot B est bordé au sud par un parking en épi existant, accessible depuis l'Avenue Pripri de Soula. Au nord se trouve une autre poche de stationnements en impasse, possédant une aire de retournement.

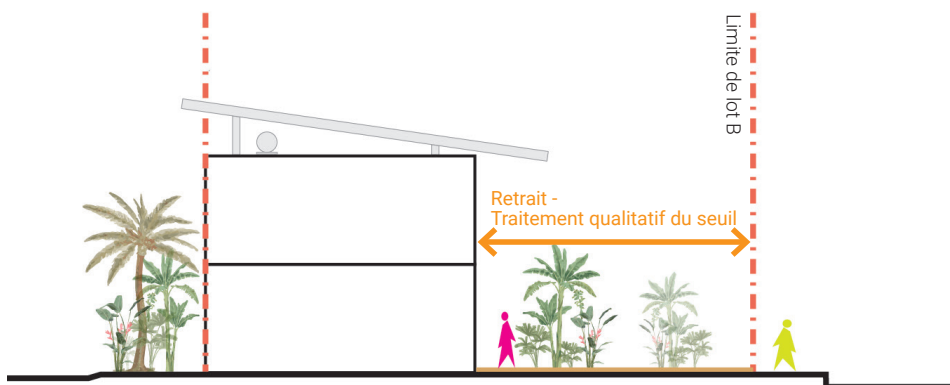
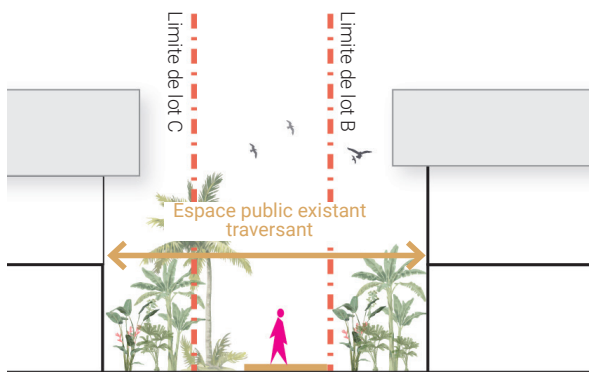
L'accès piétons/véhicules peut s'effectuer depuis le nord comme le sud du lot.

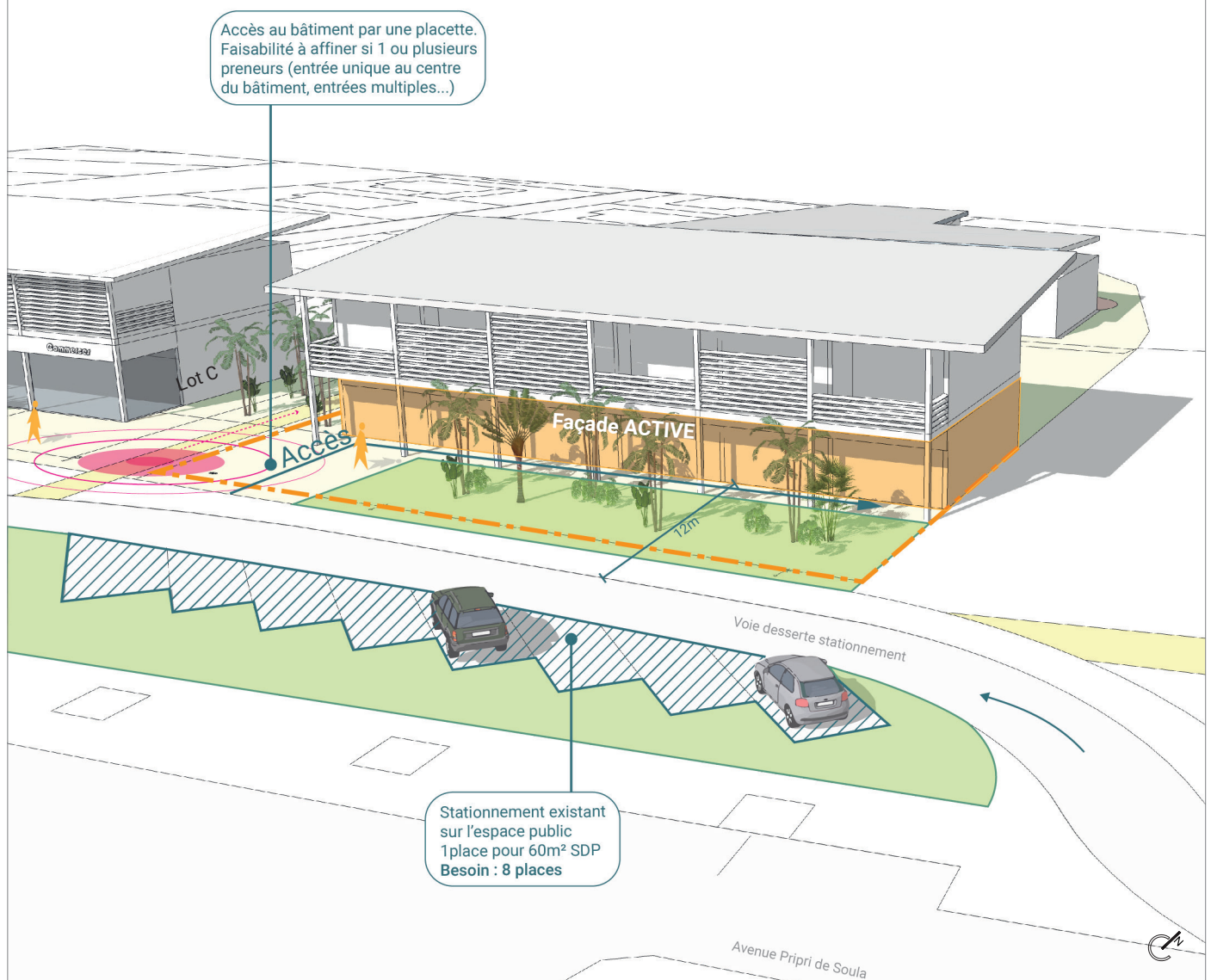
Implantation - Retrait

Le Lot B est bordé par de l'espace public au nord comme au sud, à l'ouest comme à l'est. Dans une logique de dialogue avec l'Avenue Pripri de Soula, épine dorsale du quartier, **la façade principale est orientée vers l'Avenue.**

Le bâtiment se place en retrait de l'aire de stationnement au sud, afin d'**offrir un aménagement paysager dans le prolongement du mail des sports qui se développe à l'est.**

Aujourd'hui une traversée aménagée en béton relie les deux poches de stationnement existantes, **la conserver et la mettre en valeur apparaît intéressant** : elle constitue un espace public traversant et végétalisé entre les deux futurs bâtiments. L'implantation en retrait à l'ouest (3m mini, règle PLU) permet de **préserver une largeur généreuse de cet espace.**





Le lot B : un lot à destination de bureaux/activités, tourné vers l'espace public

Programmation et typologie

Le lot développe un programme de bureaux d'environ 500m² de surface de plancher.

(Surfaces ajustables, ici à titre indicatif, sur la base d'un épannelage à R+1, et en fonction du ou des porteurs de projets.)

Accès et adressage

Le ou les accès au bâtiment se font côté **Avenue Pripri de Soula**, au contact du stationnement dédié.

Afin de valoriser les aménagements pré-existants et notamment le cheminement béton nord-sud, **une placette dans son prolongement pourra être aménagée afin de fabriquer un seuil qualitatif qui amène vers la galerie couverte du bâti** et le ou les entrées du bâtiment.

Une attention particulière devra être apportée quant aux **raccords des différentes matérialités de sol** (espace planté de pleine terre, cheminement dalle béton, trottoir enrobé et placette/galerie du futur bâtiment), Ceci sera précisé dans les prescriptions paysagères p.27 de la présente fiche de lot.



S'adresser sur l'Avenue

Gestion du stationnement

Conformément au PLU : 1 place pour 60m² SHON, le programme nécessite 8 places de stationnement.

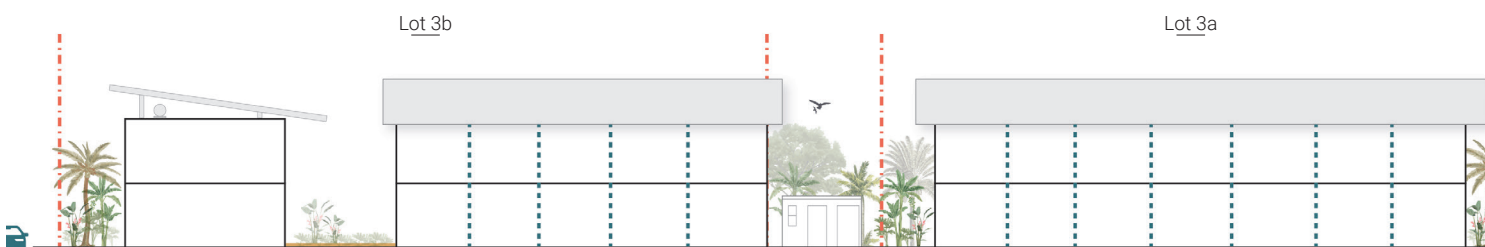
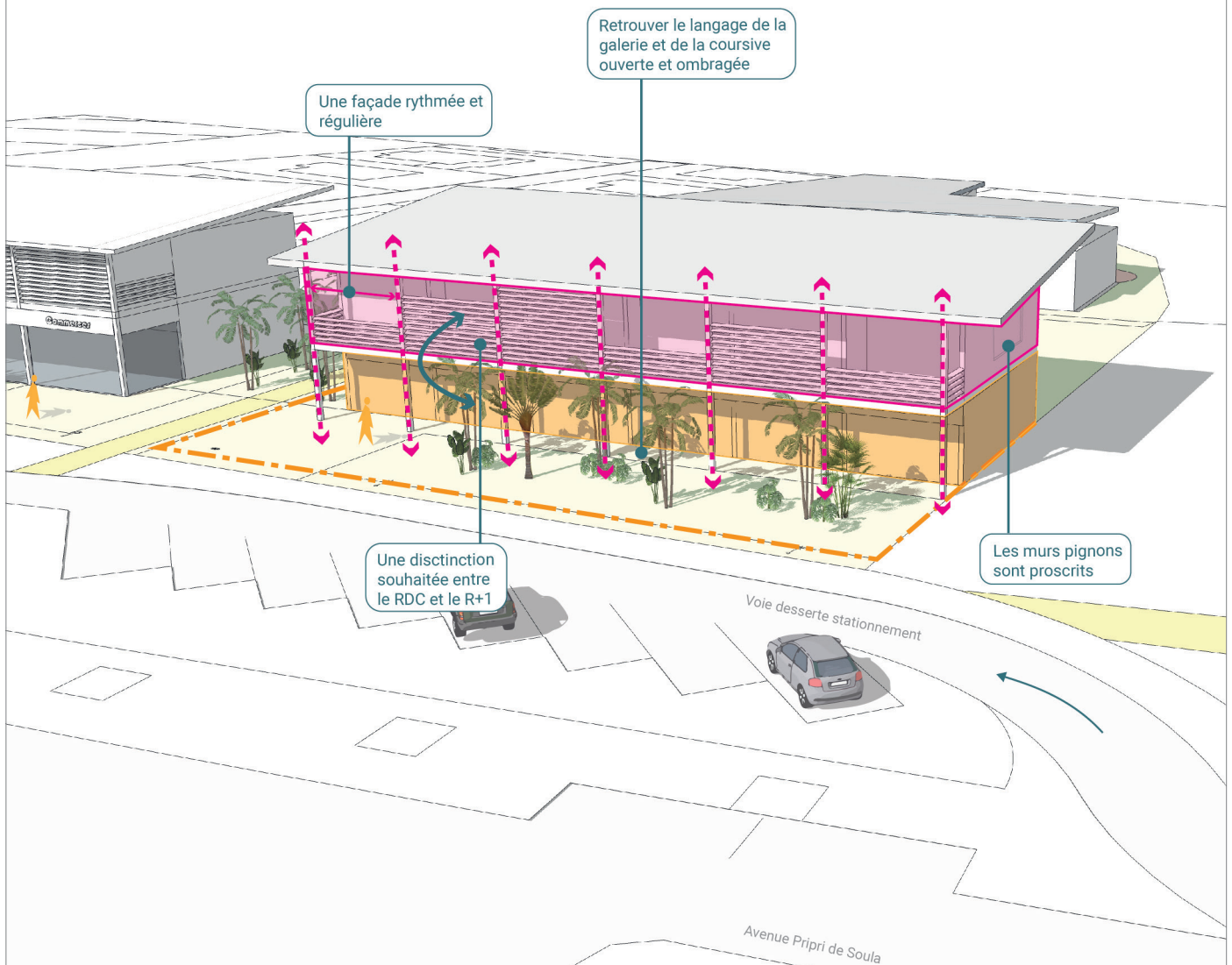
Une aire de stationnements a déjà été aménagée sur l'espace public au sud du bâti. Son traitement paysager sera à maintenir. 1 place PMR sera nécessaire, celle-ci est déjà aménagée sur le parking existant.



Une aire de stationnement existante

Défense incendie

La programmation précise (activités, ERP...?) du porteur de projet déterminera la réglementation sur la sécurité incendie à appliquer. En l'état la façade sud du lot est située à 12m d'une voie engin (voirie supérieure à 3m). Il conviendra de vérifier à quelle distance se trouve la borne d'incendie la plus proche.



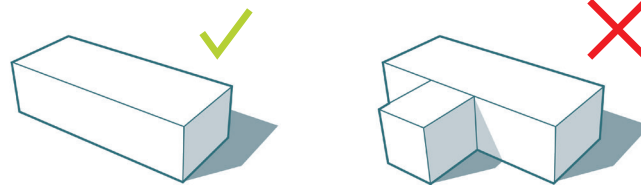
Créer du rythme, des façades qui répondent aux bâtiment existants bordant l'Avenue Pripri de Soula

F. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans ce secteur des Rives de Soula les bâtiments de logements existants, notamment ceux bordant l'Avenue Pripri de Soula au sud sont à R+2 maximum. Dans une volonté d'harmonie et de cohérence le bâtiment ne dépassera pas le R+1.

Volumétrie

- Le bâtiment devra être traité dans une volumétrie simple, les fragmentations sont à proscrire. Dans une logique de cohérence architecturale avec le quartier, les codes de la galerie ainsi que de la coursive ouverte seront à reprendre de manière qualitative.



Traitement des façades

- Les façades devront démontrer **d'un vrai rythme régulier**, pouvant également jouer avec les creux/pleins au R+1. Une distinction est souhaitée entre le RDC et le R+1 dans une homogénéité d'ensemble.

- Les quatre façades du bâtiment seront traitées avec **les mêmes matériaux**, de façon à minimiser l'effet «d'arrière». Les pignons aveugles sont interdits.

- Concernant la galerie et coursive, les sections de poteaux seront en bois, uniformes, **de même matérialité**. L'axe des poteaux respectera la trame structurelle du bâtiment, une trame régulière.

- Les matériaux autorisés sont** : se référer aux prescriptions générales en p. 12.

Précisions : l'emploi des bardage bois locaux sont à favoriser, briques de Guyane en parement de façade ou structurelle. C'est essentiellement la pertinence du choix du matériaux et sa mise en œuvre (simple, régulière, résistante aux intempéries, pérenne...) qui assure la qualité du bâtiment.

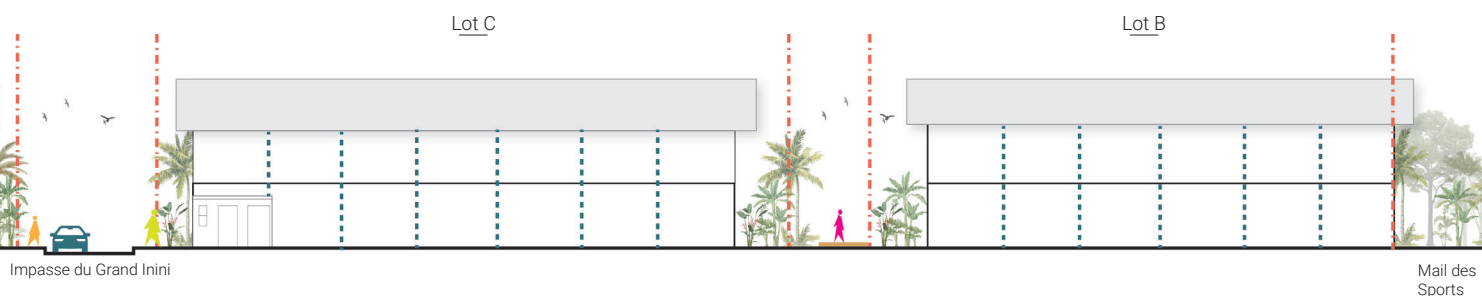
- Intégrer la couleur dans la composition de la façade** : La présence de couleurs sur les façade est une particularité guyanaise. Son emploi est conseillé, en privilégiant la palette de teintes des pigments naturels ci-contre.



Une reprise harmonieuse des codes architecturaux en présence



Une distinction du RDC et du R+1 recherchée - une trame régulière





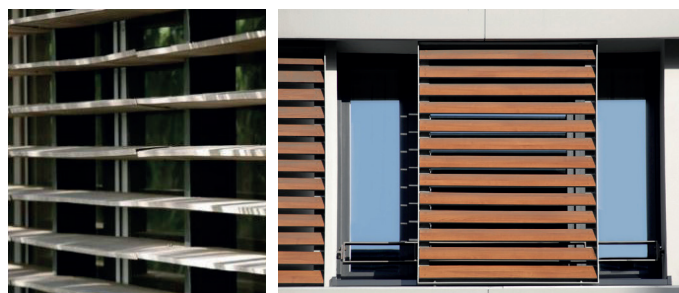
Se protéger du soleil et des intempéries de manière qualitative

Ouvertures et percements :

🔒 L'effet catalogue de typologies d'ouvertures (oeil de boeuf, triangulaire, rectangulaires...) est interdit, 2 types d'ouvertures sont autorisés. Les menuiseries sont en aluminium et les occultants en bois.

🔒 Auvent/brise soleil :

Dans le cas ou une avancée de toiture ou de coursive ne joue pas le rôle de brise-soleil, des éléments rapportés sont préconisés au dessus du vitrage (protection latérale à éviter car moins efficaces) de type ventelle bois.



Lames orientables - volets coulissants

Traitement de la toiture

La toiture doit être traitée avec le volume globale du bâtiment. Le projet architectural doit proposer une cohérence entre la toiture et la façade. Les débords de toitures devront être de 1.5m minimum.

🔒 **La forme des toitures est laissée à l'initiative des concepteurs:** toiture à double pente ou toiture à simple pente. La toiture à 4 pans (toit en croupe) est proscrite.

🔒 **Privilégier les structures de toitures avec une inclinaison :** Cette solution permet de mieux gérer l'évacuation des eaux de pluies. Les toits inclinés peuvent être facilement étendus afin d'apporter une protection supplémentaire contre les radiations solaires et les précipitations.

🔒 **Favoriser la désolidarisation de la toiture et du bâti :** Très courante en zone intertropicale, la désolidarisation de la toiture et du bâti permet d'évacuer la chaleur en ventilant les combles. Les larges débords de toiture protègent les façades du soleil et des précipitations conséquentes.



Toiture à une pente désolidarisée - ZAC Concorde Rochambeau



Toiture double pente - Jasmin

Materialité :

Se référer aux prescriptions générales de la ZAC en p.12.

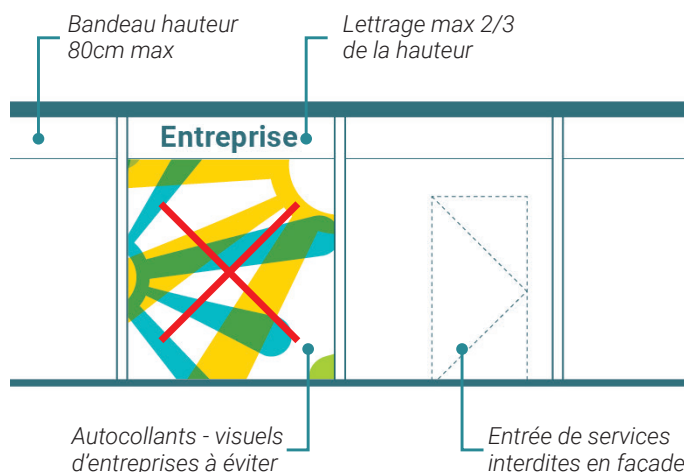
Intégration des éléments techniques :

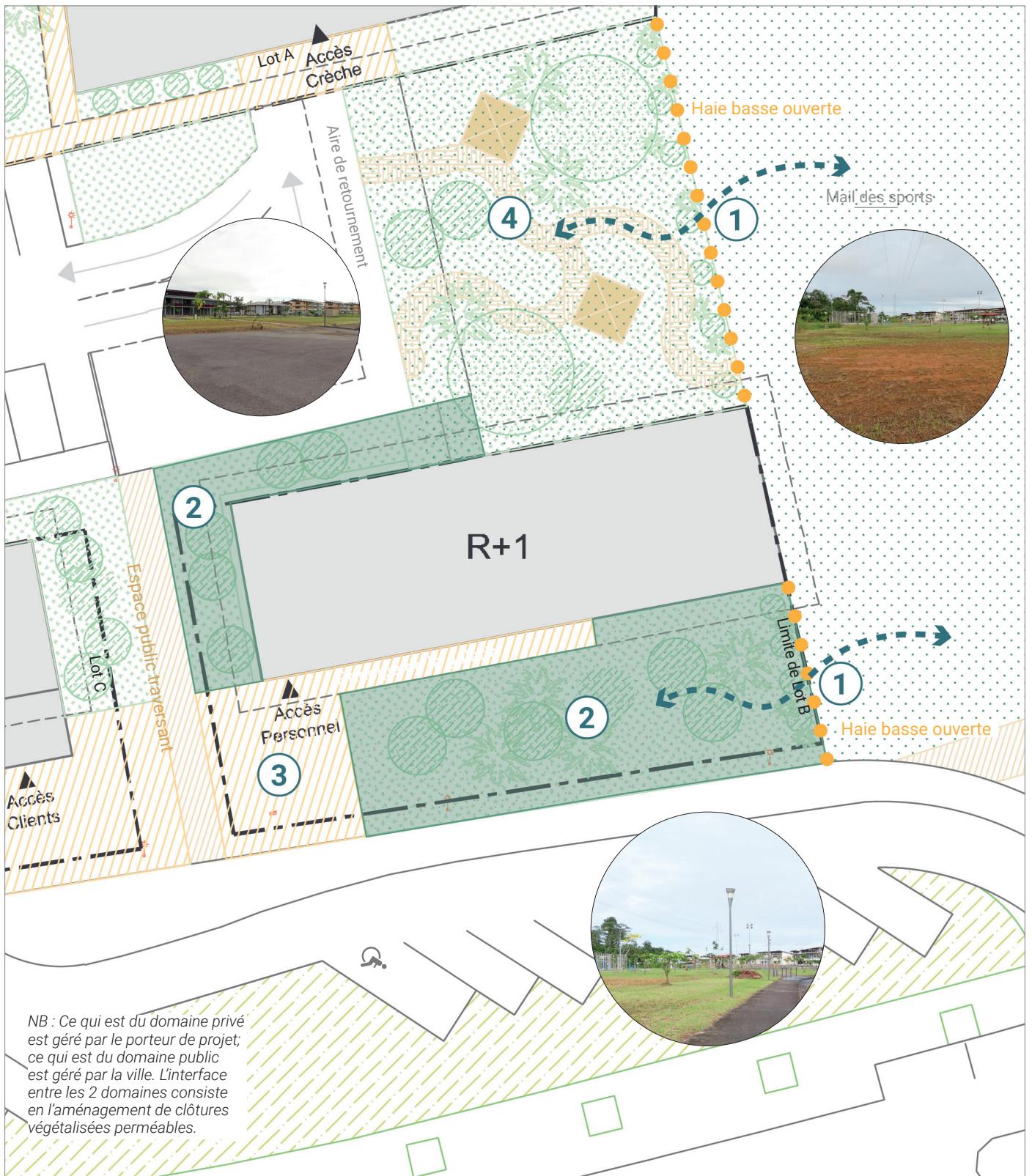
Se référer aux prescriptions générales de la ZAC en p.15.

Traitement des rez-de-chaussée :

🔒 Le/les enseignes des entreprises, pourront être placées en bandeau (80cm de hauteur maximum) au RDC et devront respecter la composition du bâti, le rythme de ses parties pleines et ouvertures afin de ne pas créer une rupture entre le RDC et le R+1. Les totems d'entreprises **ne dépasseront pas 1,5m**. Les enseignes en toiture sont interdites.

🔒 Les RDC devront être le plus transparents possibles, pouvant jouer avec des systèmes d'occultation en bois (coulissants ou fixes). Les effets d'autocollants occultant sont à éviter.





Un bâtiment au contact de l'espace public et du mail des sports



G. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Créer des continuités autant végétales que visuelles et permettre une perméabilité entre les espaces publics et les espaces privés : l'aménagement paysager comme limite perméable.

Traitement des limites

Le positionnement du Lot C et sa continuité particulière avec l'espace public lui confère un traitement particulier de ses limites, ainsi il est recommandé de ne pas clôturer le lot.

Au choix du futur prospect :
- Absence de clôture (recommandé)
- Haie végétale basse en délimitation de parcelle
- Soubassement béton 30cm MAX surmonté d'une clôture barreaudée de hauteur 1,20m MAX qui laisse largement passer le regard (1).

A l'est du lot : un aménagement paysager **bas perméable** sera à privilégier (1), autant pour laisser passer le regard que permettre sa traversée. Un jeu de potelets bas en bois peut également être envisagé.

Aménagement paysager

Dans la continuité du cheminement béton existant, une placette minérale d'accès au bâtiment sera aménagée (3). Le matériau de revêtement de sol devra être identique à celui de la galerie du bâtiment. Le béton balayé est à privilégier.

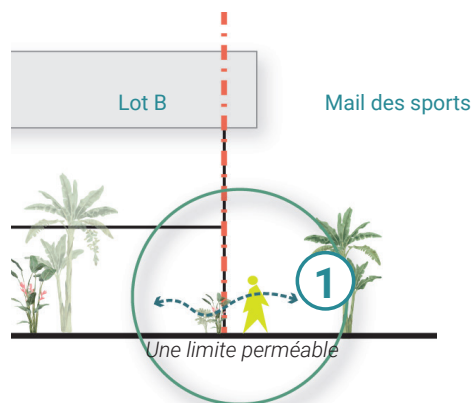
Le recul du bâti permet de créer un espace paysager au sud qui met à distance de l'aire de stationnement. Il conviendra de planter cet espace avec des arbres isolés afin de créer une ambiance végétale riche (2). La palette végétale à respecter se trouve dans les prescriptions générales de la ZAC en p.13.

Une opportunité d'amélioration de l'espace public

Le Lot B est bordé au nord par l'aire de retournement du parking et une zone végétalisée (4) aujourd'hui peu qualifiée. Renaturer l'aire et prévoir un aménagement qualitatif de cette zone permet la constitution d'une centralité moins flottante, plus lisible, offrant des usages autant pour les futurs travailleurs que pour les habitants du quartier : zones ombragées pour la pause déjeuner, espaces de détente (carbets, mobilier urbain), cheminements piétons, végétalisation...).

Cet espace paysager fait le lien entre la future zone économique constituée et le mail des sports.

Les essences à favoriser : voir les prescriptions générales de la ZAC en p.13.



Jeux de potelets et haie basse



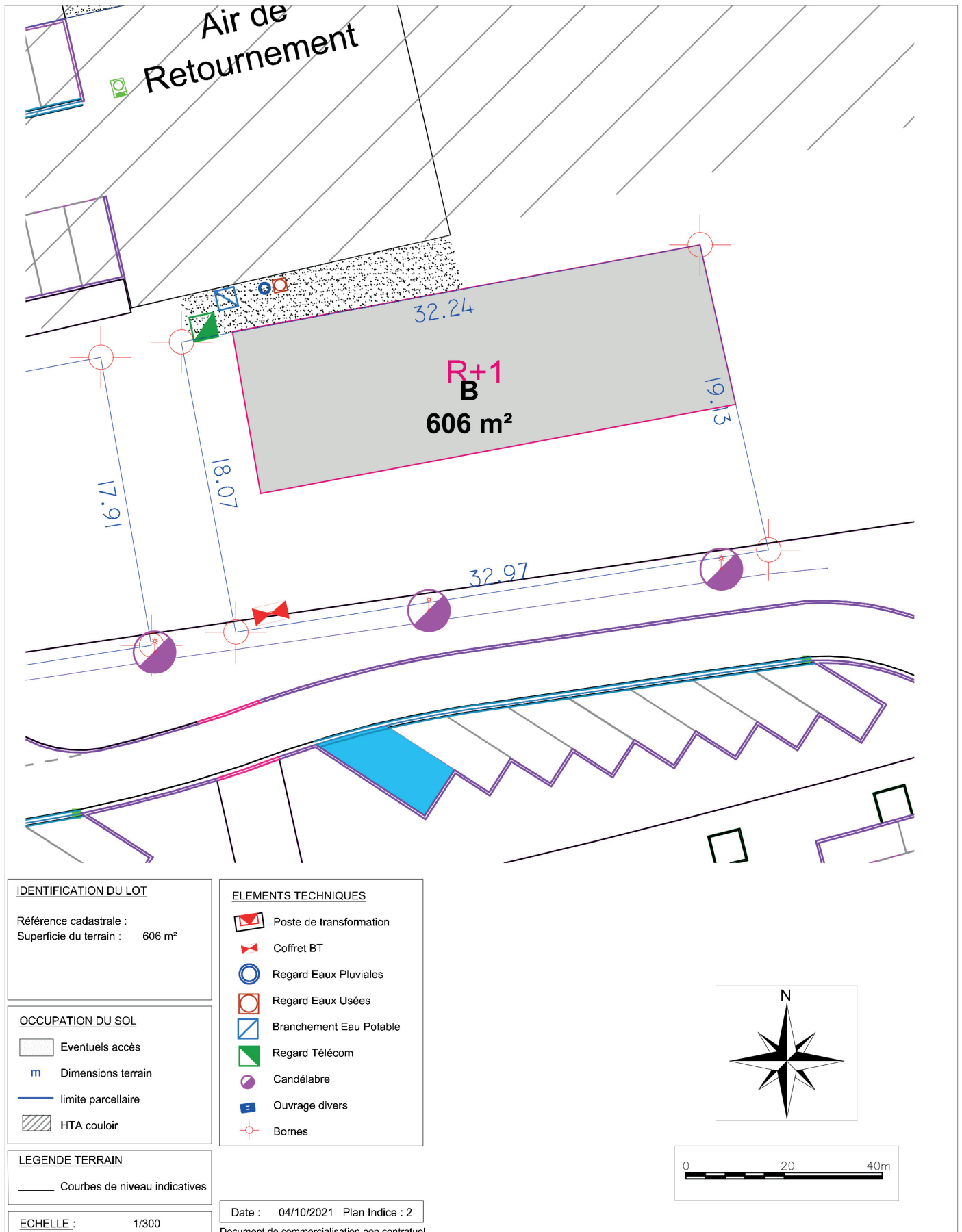
Ambiance végétale recherchée - Rives de Soula



Type d'aménagement à envisager - Hibiscus



Valoriser l'espace public - des usages pour tous



H. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Gestion des ordures ménagères

- Se référer aux prescriptions générales de la ZAC en p.15.

Electricité - téléphone - éclairage public

- Le lot B possède un coffret électrique existant en limite sud-ouest, les branchements créés seront en souterrain. Si son déplacement est possible il sera intégré au maximum au bâti tout en étant accessible depuis l'espace public.
- Si son déplacement n'est pas possible : un muret maçonné doit venir le compléter afin de l'intégrer au maximum à l'espace public. Ce muret (longueur 2m max - hauteur : 1,20m max) pourra contenir les boîtes aux lettres, ou les enseignes des entreprises le cas échéant.

Assainissement

- Eaux usées :**
Le bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Il se trouve au nord du lot.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les égouts pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

- Eaux pluviales :**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur, situé au nord du lot. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

Intégration des ballons d'eau

- Se référer aux prescriptions générales de la ZAC en p.15.



Une intégration qualitative des locaux poubelles

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans la mesure du possible. (Géothermie, efficacité énergétique, biomasse, énergie solaire...)

ZAC DE SOULA - RIVES DE SOULA

**CPAUPE - FICHE DE LOT
LOT B - ACTIVITÉS**

**VILLE DE MACOURIA
EPFA GUYANE**

Ateliers 2/3/4/