



Ville de  
Saint-Laurent du Maroni

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LAURENT DU MARONI

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



## Table des matières

I.	Présentation de la modification simplifiée .....	3
1)	Historique administratif du P.L.U.....	3
2)	Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable .....	3
3)	Rappel sur la procédure de modification simplifiée .....	4
4)	Les documents d'urbanisme supra-communaux.....	5
	Le Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane .....	5
	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guyane (SDAGE) 2022-2027 .....	7
	Le Plan de Prévention de Risques d'Inondations.....	8
II.	Objets de la modification.....	10
	Objet n°1 : modification d'un emplacement réservé pour permettre la construction d'un nouveau collège.....	10
	Objet n°2 : création d'un emplacement réservé pour permettre la création d'un centre « véhicules hors d'usage » (VHU). .....	12
	Objet n°3 : Actualisation de l'OAP « Centre-Ville / Ancien Hôpital » et du règlement littéral de la zone Aa en ce qui concerne les hauteurs maximales autorisées pour les constructions.....	15
	1. Harmonisation des règles de hauteur .....	16
	2. Actualisation de l'OAP au regard de l'avancement du projet NPNRU.....	16
	Objet n°4 : Développement d'une activité située en secteur Nc du PLU. .....	17
	Objet n°5 : autorisation des entrepôts en zone 1AUxm .....	19
	Objet n°6 : permettre l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque (erreur matérielle du zonage dans la révision générale).....	21
	Objet n°7 : extension de la carrière de latérites au lieu-dit « Saint Maurice 3 ».....	21
	Objet n°8 : identification du patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (loi « paysage ») .....	23
	Objet n°9 : ajustements apportés au secteur UXp (activités en lien avec le Maroni). .....	26
	Modification du règlement graphique.....	26
	Évolution du règlement littéral.....	26
	Objet n°10 : autoriser les constructions d'habitations en zone 1AU.....	27
	Objet n°11 : intégration de la charte architecturale de la promotion immobilière en annexe au règlement littéral.....	28

## I. Présentation de la modification simplifiée

### 1) Historique administratif du P.L.U

Par délibération du 24 mai 2023, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par arrêté en date du 26 janvier 2024 le conseil municipal a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération en date du 13 novembre 2024, le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

**Par délibération du 13 novembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la présente modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

→ Annexe n°1 au présent document

### 2) Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable

Le P.A.D.D de la commune fixe quatre orientations majeures, poursuivant différents objectifs :

- Assurer un développement cohérent du tissu urbain en répondant aux besoins d'une démographie dynamique
- Développer une économie attractive en s'appuyant sur les potentialités du territoire
- Valoriser le cadre de vie
- Structurer les mobilités.

**Les objectifs qui sont ceux de la présente procédure de modification simplifiée n°2 ne portent pas atteinte à l'économie générale du document de PADD.**

### 3) Rappel sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification des documents d'urbanisme est prévue à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui l'a modifié partiellement.

#### **Rappel L153-56 :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et consolidé au 30 Septembre 2016, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise les cas d'utilisation de cette procédure et les modalités de sa mise en œuvre. »

#### **Rappel L153-45 :**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

#### **L'article L153-46 du Code de l'urbanisme précise :**

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

## 4) Les documents d'urbanisme supra-communaux

### **Le Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane**

Les Régions d'outre-mer ont des compétences particulières en matière de développement durable, de planification régionale et d'aménagement du territoire, définies aux articles L 4433-7 et suivants et R4433-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le schéma d'aménagement régional (SAR) « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement.

Le SAR vaut également Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)<sup>1</sup> et schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>2</sup>.

### **Les orientations du SAR pour la commune de Saint-Laurent-du-Maroni :**

La déclinaison territoriale de la stratégie du SAR :

- *Le nombre de logements à construire pour accueillir cette population nouvelle, en prenant comme hypothèse le maintien du taux moyen actuel d'occupation des logements, soit 4,8 personnes par logement, est d'environ 26 000 unités.*
- *Le pôle carrefour de Saint Laurent devra accueillir certains équipements structurants, d'envergure régionale, bénéficiant à tout ce territoire, comme par exemple dans les domaines sportif ou culturel : un complexe sportif, un centre nautique, une salle de spectacles, etc*
- *D'un point de vue économique, le renforcement des capacités du port de Saint-Laurent en fret et en logistique est une priorité régionale. Le territoire doit développer les activités de commerce, de services et d'artisanat, porteuses d'emplois nouveaux et doit donc, pour ce faire dimensionner les zones d'activités économiques à la hauteur des besoins et des enjeux.*
- *Le territoire du Bas Maroni doit impulser un développement touristique avec le confortement de la locomotive touristique saint-laurentaise en tant que ville d'art et d'histoire et par la mise en réseau de sites et actions de valorisation du patrimoine naturel, culturel, architectural et traditionnel de l'Ouest. Deux équipements d'intérêt régional sont prévus : un centre culturel et une marina à Saint-Laurent.*

<sup>1</sup> Article L4433-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

<sup>2</sup> L371-4 du code de l'environnement

- Sont également maintenus et développés les sites de production agricole dans leur vocation propre : (...) la canne à sucre de Saint-Maurice et les cultures d'autosubsistance des espaces périurbains et ruraux pour lesquels demeure une ambition forte de modernisation de l'agriculture traditionnelle.
- Doit être développée la production énergétique par la biomasse en lien avec le défrichage préalable à la mise en valeur des activités agricoles.
- Création de la déviation de la ville de Saint-Laurent, poursuite de la route du fleuve au-delà d'Apatou ; renforcement de l'offre de transport aérien pour Grand Santi ; sécurisation du transport fluvial et réduction du coût par les aménagements des sauts sur le Maroni, optimisation du transport fluvial par la réalisation de cales et appontements sur le Maroni.

#### Les grands équipements d'infrastructures et de Transport

- Il conviendrait d'étudier la nécessité et les possibilités de déplacer l'aérodrome de Saint-Laurent.
- La réalisation de la voie de contournement de la ville de Saint-Laurent qui peut contribuer au franchissement du Maroni et être le support de la création de nouvelles zones d'activités ;
- Le renforcement du port de commerce de Saint-Laurent sur le Maroni avec la possibilité à terme d'étendre ses activités sur un site disposant de capacités d'accueil plus vastes aussi bien au niveau des quais, qu'au niveau des terre-pleins ;

#### Les infrastructures et équipements destinés aux énergies renouvelables

- Les emplacements nécessaires aux équipements de production, de stockage et de transport d'énergies renouvelables devront être réservés dans les documents d'urbanisme dans les espaces où ils peuvent être légalement réalisés
- Les emprises sont destinées à l'accueil des équipements et également des activités liées à leur exploitation (notamment maintenance, stockage, transport) et sont dimensionnées à cet effet.
- Sera proscrit tout projet, aménagement ou décision d'occupation du sol qui pourrait faire obstacle à ces équipements ou leurs servitudes et s'avérer ainsi incompatibles avec les orientations du SAR en matière d'énergies renouvelables.

Les infrastructures et équipements destinés aux activités touristiques et culturelles :

- Les emplacements nécessaires aux projets d'accueil touristique [...] (incluant leurs accès, annexes éventuelles et espaces de stationnement) devront être réservés dans les documents d'urbanisme. Les règles édictées veilleront à minimiser les impacts visuels des constructions et aménagements prévus sur les paysages et milieux environnants. Pour Saint-Laurent-du-Maroni : réalisation d'une salle de spectacle.

Les infrastructures et équipements liées à l'éducation et à la formation :

- (...) répartis sur le territoire, l'ouverture de nouveaux lycées en lien avec la croissance démographique de chaque territoire avec des priorités données à St-Laurent du Maroni ; Macouria ; Maripasoula ; Kourou et St Georges.
- (...) Saint-Laurent du Maroni, pôle Carrefour de l'Ouest : une antenne de l'université de Guyane, un campus régional de la formation et de l'apprentissage de l'Ouest, incluant notamment des filières professionnelles et/ou en apprentissage dans le domaine du BTP et des métiers sanitaires et sociaux ainsi qu'une école d'infirmières ;
- Les infrastructures et équipements de santé le développement des structures de santé majeures, en particulier les structures hospitalières de Cayenne, Kourou et Saint-Laurent-du-Maroni ;

## **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guyane (SDAGE) 2022-2027**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Guyane fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin hydrographique. Plusieurs aménagements rattachés à ce document doivent être pris en compte dans le PLU.

Le SDAGE de Guyane a été approuvé le 29 aout 2022 pour la période 2022-2027

### **Objectif 1 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides guyanais et mieux connaître la biodiversité exceptionnelle qu'ils accueillent**

- Certains secteurs naturels classés en NtIc doivent permettre de mettre en valeur des milieux aquatiques et ainsi améliorer la connaissance de ces milieux auprès du grand public : ex la crique Balaté.
- Certaines criques d'intérêt écologiques fort font l'objet d'un classement en Ntvb pour permettre la préservation de continuités écologiques.

## **Objectif 2 : Préserver le littoral guyanais, les eaux estuariennes et les eaux côtières tout en réduisant l'exposition aux risques naturels**

Les zones humides sont identifiées dans le document et font l'objet de mesures limitatives de l'urbanisation afin de préserver ces milieux.

Les mesures compensatoires à prévoir lorsqu'un impact sur l'environnement est identifié font l'objet d'une partie spécifique du rapport de présentation.

## **Objectif 3 : Lutter contre les pollutions et la dégradation hydro-morphologique des masses d'eau et restaurer les masses d'eau dégradées**

- La commune est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement. Le règlement du PLU y renvoie dans sa partie réglementaire. Le prolongement du réseau collectif d'assainissement est privilégié dans les futures opérations d'aménagement. En parallèle, la commune dispose d'un service SPANC afin de veiller à la conformité des installations d'assainissement autonome à la réglementation en vigueur et sensibiliser la population à ces sujets.
- La gestion des déchets ménagers est une compétence de la CCOG, ceci étant l'extension de l'ISDnD (Installation pour les Déchets non Dangereux) est prise en compte dans le plan de zonage du PLU par un emplacement réservé spécifique.
- Le PLU est compatible avec les dispositions du SDOM qui définit les dispositions réglementaires de l'activité minière en Guyane.
- Les pressions urbaines exercées sur les milieux aquatiques du territoire sont pour la plupart identifiées et seront les premiers secteurs à préserver avec la mise en place des opérations d'aménagement d'ensemble (OIN notamment) et restructuration des quartiers informels.

## **Objectif 4 : Permettre l'accès à la ressource en eau et limiter l'exposition des populations aux risques et aux impacts du changement climatique**

- Les nouveaux secteurs d'aménagement de la commune devront garantir un approvisionnement en eau potable par le réseau public d'eau potable. Cette obligation est inscrite au règlement de PLU ;
- Dans le cadre de la restructuration des quartiers informels, les dispositifs d'égal accès à l'eau potable pour tous seront mis en place ;

## **Objectif 5 : Construire une gestion de l'eau par bassin versant et sensibiliser aux enjeux de l'eau**

### **Le Plan de Prévention de Risques d'Inondations**

Le PGRI de la Guyane définit à l'échelle du bassin les objectifs de gestion des risques inondation :

- Donne une vision stratégique des priorités du bassin
- Identifie les dispositions permettant l'atteinte des objectifs

- Permet d'évaluer les résultats obtenus en termes de réduction des conséquences négatives des inondations d'un cycle à l'autre et d'adopter une dynamique de progrès continus

Le PGRI est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et aux PPRI, ainsi qu'aux documents de planification et d'urbanisme1 (SAR, SCOT et, en l'absence de SCOT, PLU et PLUi), dans un rapport de compatibilité de ces décisions avec le PGRI.

**Concernant le PPRI : Le zonage d'inondation du PPRI est identifié dans le zonage du PLU ainsi que dans tous les documents du PLU. Les zones constructibles au PLU mais inconstructibles au sein du PPRI sont identifiées, renvoyant les différents porteurs de projets au règlement du PPRI en vigueur. Les constructions s'adaptent aux différents zonages et règles du PPRI.**

## II. Objets de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint Laurent du Maroni a été engagée sur demande des élus qui ont observé plusieurs adaptations à assurer au sein du document d'urbanisme. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des grandes orientations du P.A.D.D, comme rappelé ci avant.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification sont les suivantes :

### Objet n°1 : modification d'un emplacement réservé pour permettre la construction d'un nouveau collège.

L'emplacement réservé (ER) est un outil qui s'inscrit dans une démarche anticipatrice de développement urbain. L'emplacement réservé est institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Il permet à une collectivité, un établissement public ou une personne morale chargée d'une mission de service public de réserver un terrain en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général : voirie, espace public, équipement collectif, logement social, etc.

Le PLU opposable de Saint Laurent du Maroni comporte 48 emplacements réservés.

**Il est ici demandé de modifier l'ER46, dans son objet, sa destination et sa surface.**

#### Modification des pièces réglementaires (tableau des emplacements réservés)

Le tableau des emplacements réservés, figurant dans les pièces 1. et 4.1 du PLU, doit être modifié.

Avant modification, l'ER46 est dédié à la création d'un groupe scolaire (école Paul Isnard). Il est placé au bénéfice de la commune, et couvre une surface de 23 444 m<sup>2</sup>.



44	Avenue Gaston Monnerville	Commune	239629
45	Création voirie	Commune	34809
46	Ecole Paul Isnard	Commune	23444
47	Voie d'accès au foncier de l'aéroport	Commune	103333

*Extrait du tableau des emplacements réservés avant modification*

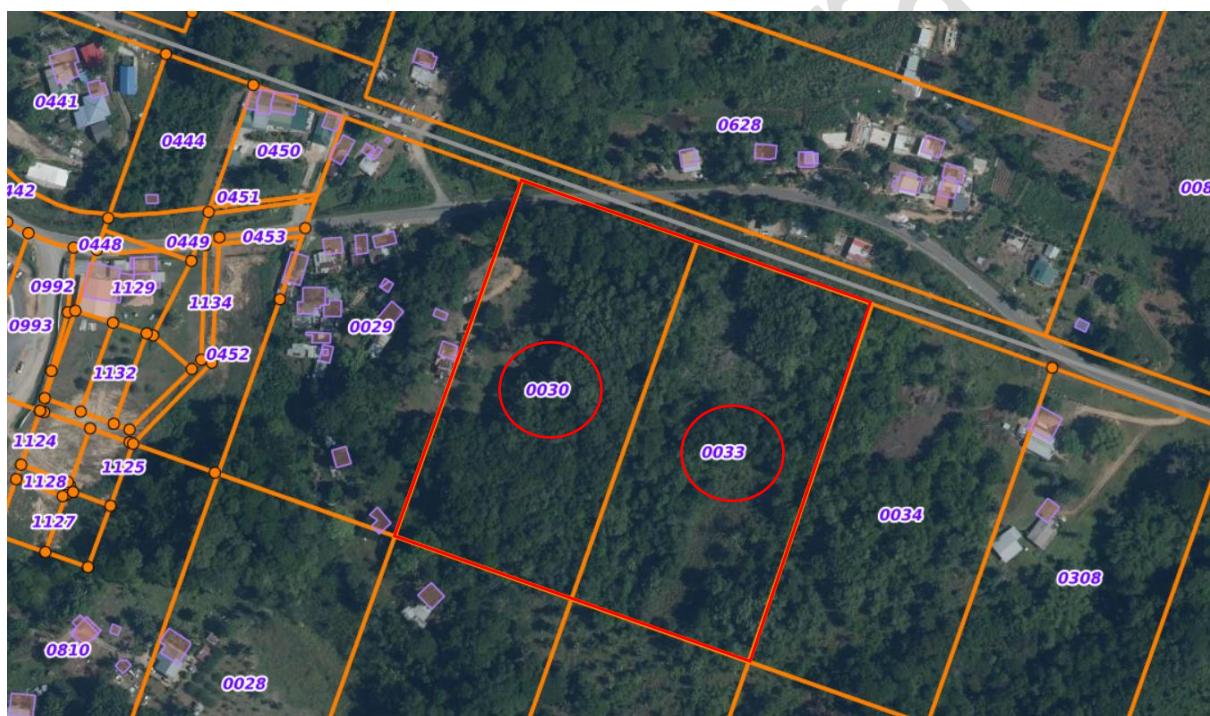
Le projet a été reconcidéré, et le terrain est désormais voué à recevoir un collège.

Ainsi, l'ER46 est ainsi revu :

→

44	Avenue Gaston Monnerville	Commune	239629
45	Création voirie	Commune	34809
46	Création collège	CTG	40160
47	Voie d'accès au foncier de l'aéroport	Commune	103333
48	Aéroport	CTG	3131154

La surface de l'ER modifié a été fixé par délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2024 (délibération entérinant des transactions immobilières et foncières entre le CTG et la commune). Cette surface correspond aux parcelles AL30 et AL33 :



## Modification du cahier des OAP

La modification de cet emplacement réservé 46 entraîne également la modification de la pièce 5. du PLU (cahier des OAP).

Ce document comporte une OAP « extension urbaine » sur le secteur Paul Isnard. Son schéma et la légende associée doivent être modifiés.

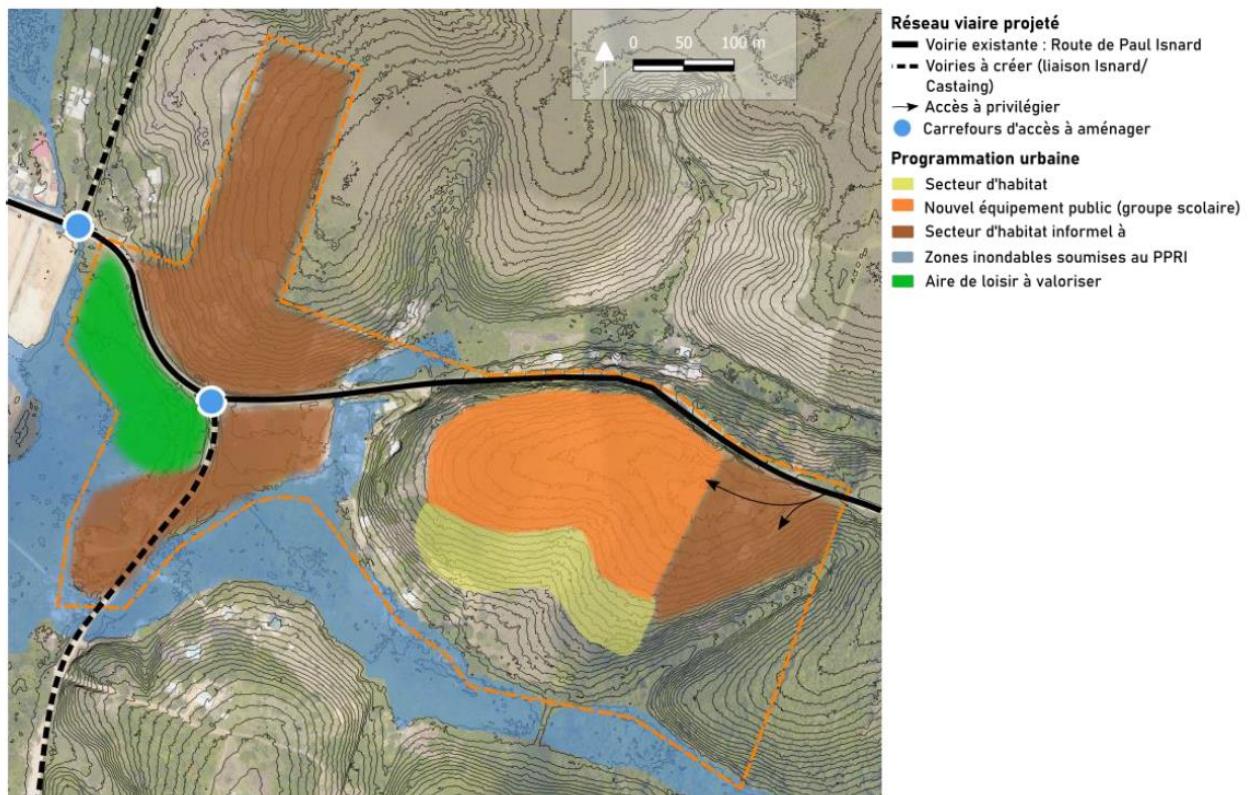


Schéma à modifier de l'OAP "Paul Isnard"

## Objet n°2 : création d'un emplacement réservé pour permettre la création d'un centre « véhicules hors d'usage » (VHU).

La commune souhaite inscrire un emplacement réservé supplémentaire au sein de son document d'urbanisme, afin de permettre la création d'un centre VHU.

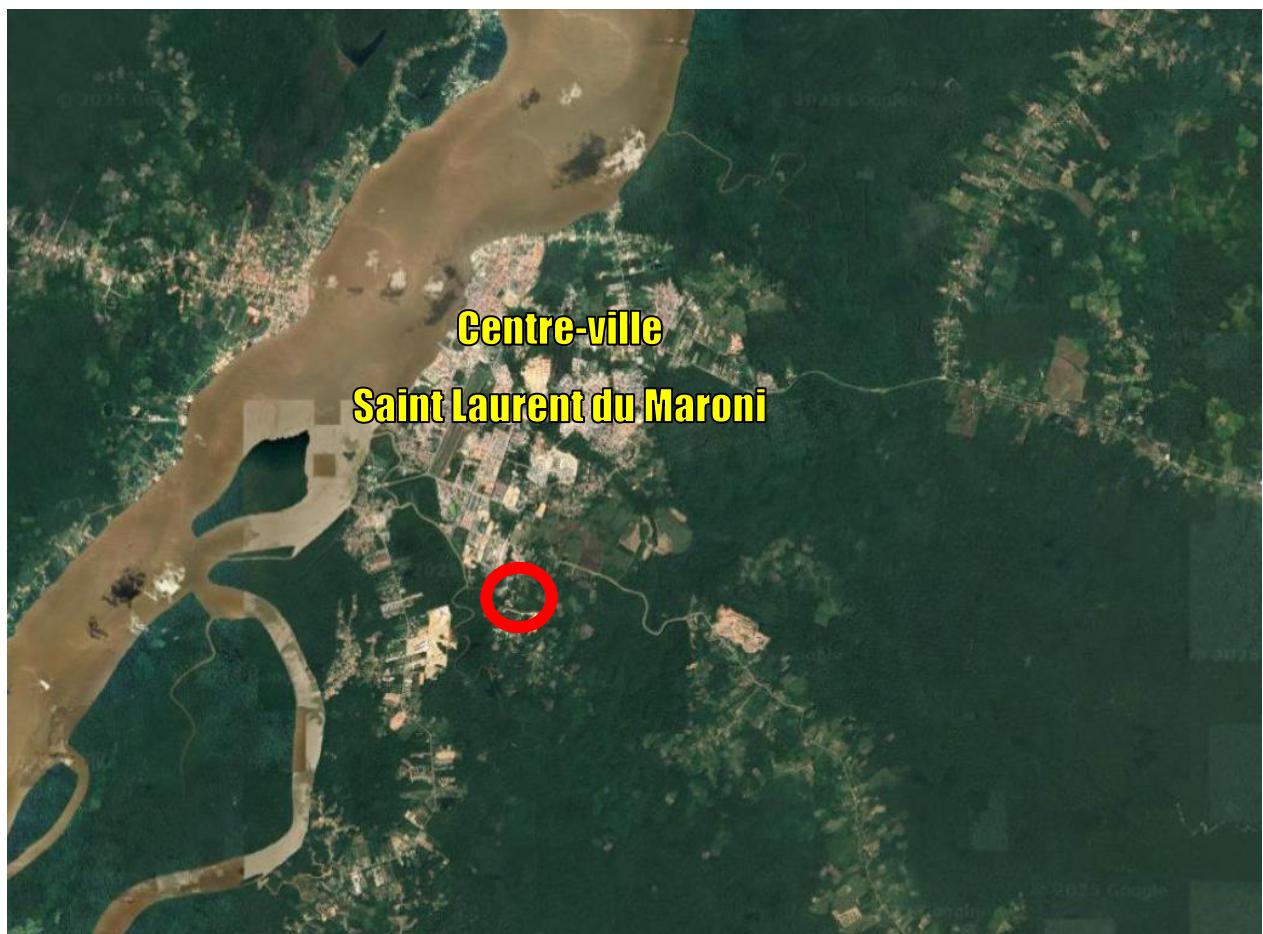
Un centre VHU est une structure agréée pour la réception et le traitement des véhicules hors d'usage. Il assure le démontage et le recyclage des composants dans le respect des normes environnementales. Ce dispositif permet de valoriser les matériaux recyclables et de gérer les déchets dangereux. Il intervient dans le cadre d'une réglementation stricte visant à limiter l'impact écologique des véhicules en fin de vie.

Dans le Code de l'urbanisme, la destination d'un centre VHU (Véhicules Hors d'Usage) relève des installations industrielles et activités de stockage. Selon l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, il correspond principalement à la destination « 5° activités du secteurs primaire, secondaire et tertiaire», avec une sous-destination

éventuelle d'industrie et d'entrepôt, en raison de son activité de récupération et de traitement des véhicules.

A noter que l'implantation d'un centre VHU doit éventuellement répondre à un double cadre **urbanistique** (compatibilité avec le PLU) et **environnemental** (régime ICPE, gestion des polluants).

L'emplacement du centre VHU est prévu au sud du centre-ville, route Saint Maurice, à proximité immédiate de la station d'épuration.



Localisation du site d'accueil du VHU, au sud du centre-ville

Cet emplacement, entièrement situé en zone UXa, recouvrira une surface de 43 219 m<sup>2</sup>.

La zone UX correspond avec zones d'activités économiques du territoire. Et le secteur UXa est dédié aux activités artisanales. Le classement est cohérent pour l'inscription de l'ER49.

Si dessous l'ER49 est représenté avec des hachures rouge.



### Modification des pièces réglementaires (tableau des emplacements réservés)

Le tableau des emplacements réservés, figurant dans les pièces 1. et 4.1 du PLU, doit être modifié.

44	Avenue Gaston Monnerville	Commune	239629
45	Création voirie	Commune	34809
46	Création collège	CTG	40160
47	Voie d'accès au foncier de l'aéroport	Commune	103333
48	Aéroport	CTG	3131154
49	Création d'un ventre VHU	Commune	43219

Objet n°3 : Actualisation de l'OAP « Centre-Ville / Ancien Hôpital » et du règlement littéral de la zone Aa en ce qui concerne les hauteurs maximales autorisées pour les constructions

Le secteur de l'ancien Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais (CHOG), situé en cœur de ville, constitue un périmètre stratégique du centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni. Ce secteur fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'ampleur, inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



*Vue aérienne de l'ancien CHOG*

Compte tenu de ses enjeux en matière de requalification, de mixité fonctionnelle et de densification urbaine, il bénéficie d'un encadrement particulier dans le PLU

opposable, à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique et des dispositions règlementaires littérales dédiées.

Deux ajustements sont toutefois nécessaires pour garantir la bonne cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme :

## 1. Harmonisation des règles de hauteur

Une divergence a été constatée entre le règlement littéral et l'OAP du secteur. Le règlement autorise une hauteur maximale de R+2+C (deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble aménageable), tandis que l'OAP limite la hauteur à R+2 sans comble.

Cette incohérence constitue une erreur matérielle. Afin de garantir la clarté du cadre réglementaire applicable, la présente modification simplifiée vise à harmoniser ces deux documents, en ajustant l'OAP pour autoriser une hauteur maximale conforme à celle prévue dans le règlement littéral, soit R+2+C.

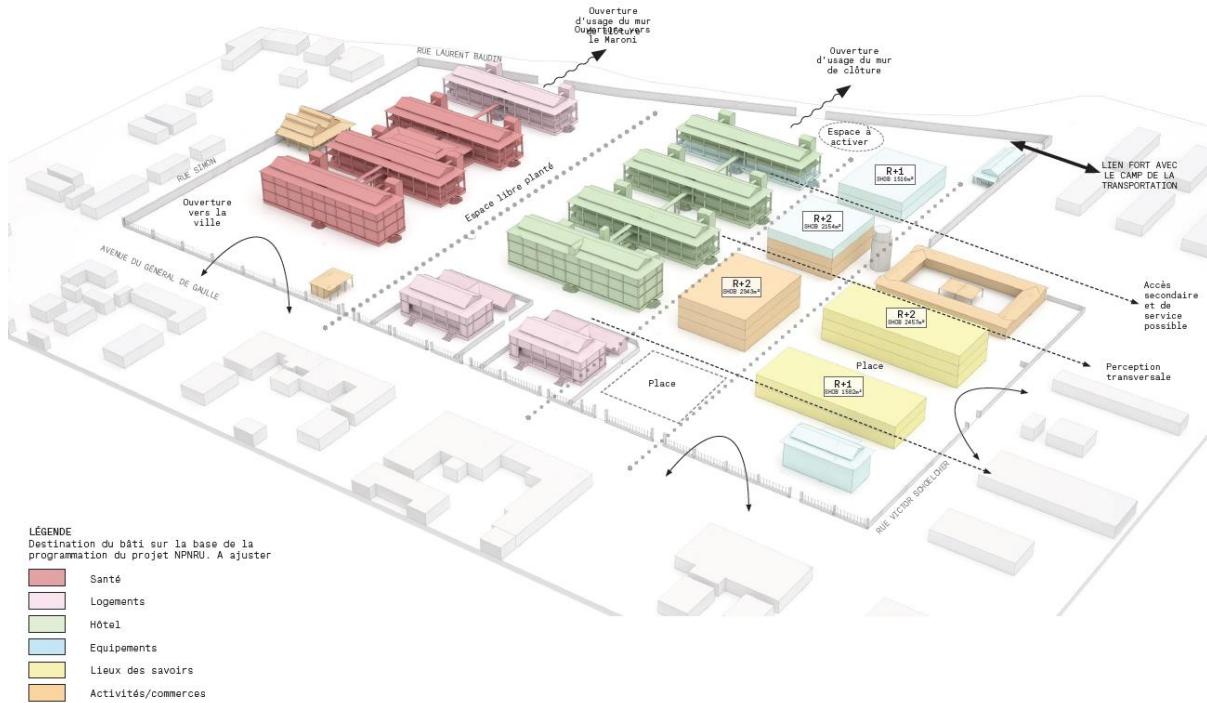
## 2. Actualisation de l'OAP au regard de l'avancement du projet NPNRU

Depuis l'approbation du PLU, le projet de renouvellement urbain a connu des évolutions significatives. La définition des morphologies urbaines attendues, la précision des organisations spatiales, ainsi que l'identification des emprises dédiées aux espaces publics, équipements ou programmes bâtis ont gagné en maturité.

La présente modification prévoit donc une mise à jour de l'OAP « Centre-ville – Ancien Hôpital », afin d'intégrer ces éléments actualisés, en cohérence avec les ambitions portées par le NPNRU et les derniers arbitrages issus de la concertation et des études pré-opérationnelles.



Schéma de l'OAP opposable pour le secteur CHOG



*Etude de faisabilité en cours de réalisation sur le secteur*

Ces ajustements, de nature réglementaire et graphique, ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et répondent pleinement aux conditions définies pour le recours à une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

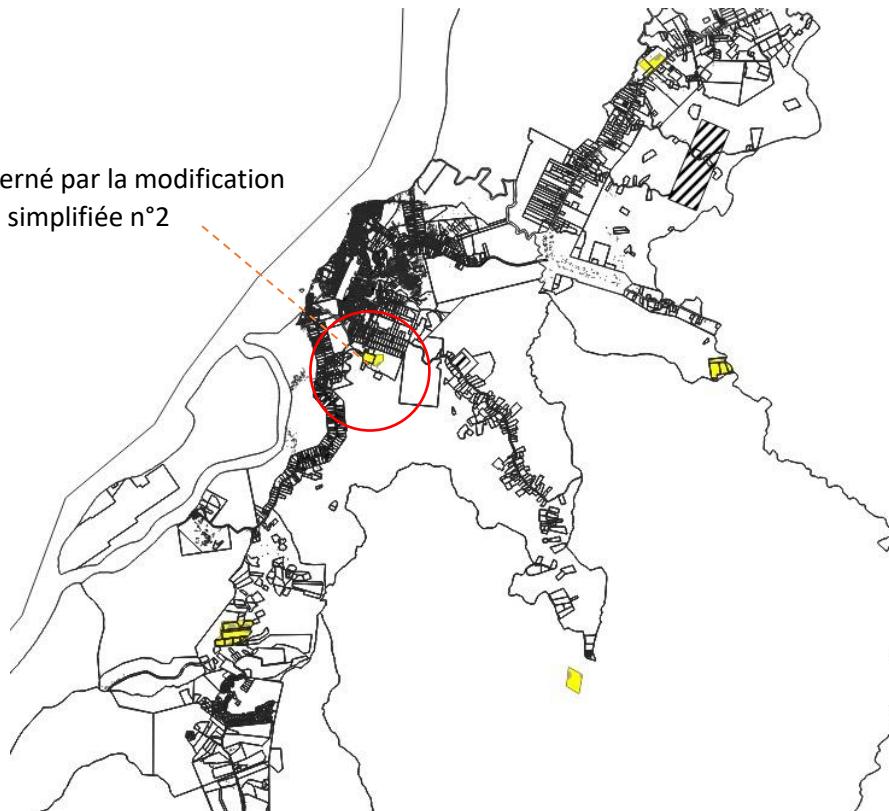
#### Objet n°4 : Développement d'une activité située en secteur Nc du PLU.

Les secteurs Nc sont des secteurs dédiés aux activités de carrières et de mines sur le territoire communal. Il en existe cinq au PLU opposable. Ce zonage encadre les activités spécifiquement dédiées à l'extraction, au stockage et à la valorisation des matériaux minéraux.

Le site de la carrière sollicite une **évolution du règlement du PLU** afin de permettre le développement de son activité. Plus précisément, l'exploitant souhaite **implanter une plateforme de transit, traitement et stockage de matériaux inertes**, nécessitant la prise en compte des **rubriques ICPE 2515 (broyage, concassage, criblage), 2517 (transit de déchets) et 2760-3 (stockage de déchets inertes)**.

Le zonage **Nc**, actuellement en vigueur pour les carrières, **n'autorise pas expressément cette activité**. Une modification du règlement est donc nécessaire pour encadrer cette évolution. Toutefois, la zone Nc **s'applique à l'ensemble des carrières du territoire**, ce qui pourrait entraîner une généralisation non souhaitée de ce type d'installation sur d'autres sites.

Site concerné par la modification  
simplifiée n°2

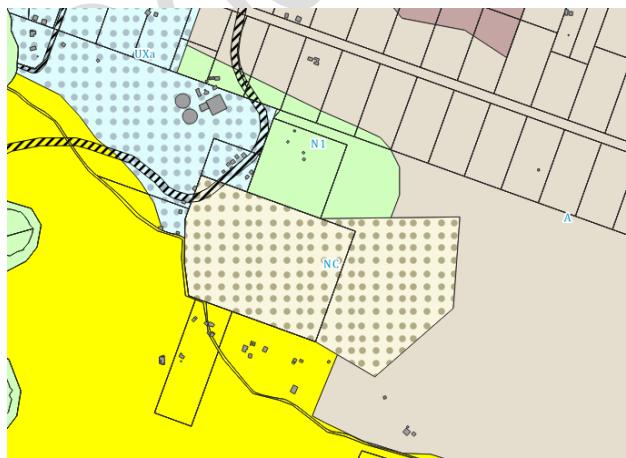


*Localisation des différents secteurs Nc sur le territoire communal*

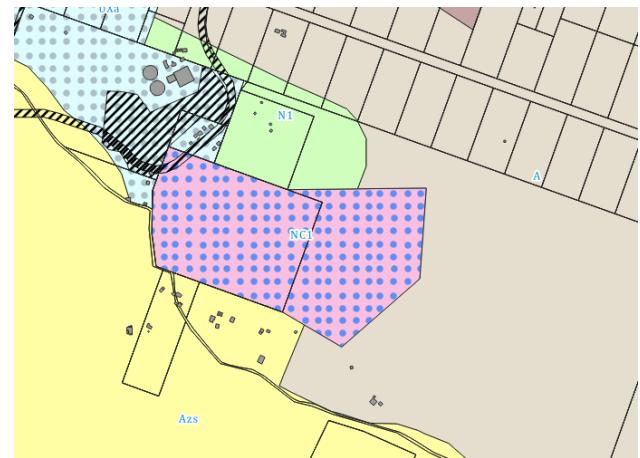
Pour éviter cet écueil, **il est proposé de créer un sous-secteur NC1**, exclusivement dédié à la carrière Saint Maurice 1. Ce sous-secteur permettrait **d'autoriser cette activité sur ce site spécifique**, tout en **maintenant son interdiction dans le reste de la zone Nc**. Cette approche garantit un **développement maîtrisé** des installations de gestion des matériaux inertes, tout en répondant aux besoins de l'exploitant dans un cadre réglementaire adapté.

Considérant que cette adaptation du règlement convient à la destination de la zone telle qu'elle a été vue lors de l'élaboration du PLU, la commune intègre cette demande aux modifications de la procédure en cours.

#### Modifications du plan de zonage



*Extrait du plan de zonage avant modification*



*Extrait du plan de zonage après modification*

## Modifications du règlement littéral

### ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

**En Nc :**

- les activités dédiées à l'extraction de matériaux.

#### **Sont de plus autorisées en secteur Nc1 :**

- Les plateformes de transit-traitement-stockage de matériaux inertes avec les rubriques correspondantes des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 52515, 2517, 2760-3)

## Objet n°5 : autorisation des entrepôts en zone 1AUxm

La commune de Saint Laurent du Maroni souhaite faire évoluer son règlement littéral pour autoriser la construction d'entrepôts de stockage en zone 1AUxm.

Les zones 1AUxm sont des zones à urbaniser à vocation mixte : artisanale et/ou commerciale, toutes situées à proximité immédiate du centre-ville.



*Localisation des zones 1AUxm dans le centre-ville*

Compte tenu de la vocation artisanale et commerciale de la zone, l'autorisation de construction d'entrepôts paraît cohérente a priori. La localisation des zones à proximité du centre-ville appelle à quelques points de vigilance cependant, à savoir :

- La maîtrise des conditions d'accès aux entrepôts, et des problématiques de circulation et de stationnement que cela pourrait engendrer.
- La question des hauteurs, qui peuvent être importantes pour des constructions artisanales, alors que les hauteurs constatées sur ces secteurs sont relativement faibles actuellement (maximum 8m).
- La question de l'aspect extérieur, et de l'intégration des entrepôts au tissu urbain existant.
- Le maintien de la mixité des activités, en évitant que l'implantation d'entrepôts ne prenne le pas sur les vocations artisanales et commerciales initialement prévues dans ces secteurs.

L'autorisation de ces constructions en zone 1AUxm doit donc s'accompagner de règles spécifiques pour encadrer ces enjeux, garantissant ainsi un équilibre entre développement économique et qualité urbaine.

#### Modifications du règlement littéral

##### ARTICLE 1AU1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Entrepôt sauf en secteurs 1AUxi **et 1AUxm**

##### ARTICLE 1AU8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions en zone 1AUxm est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîte. **Pour les entrepôts, une hauteur maximale de 10 m au faîte pourra être admise sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.**

##### ARTICLE 1AU9 - Aspect extérieur des constructions

**Les entrepôts doivent présenter une façade traitée en harmonie avec les bâtiments commerciaux et artisanaux avoisinants.**

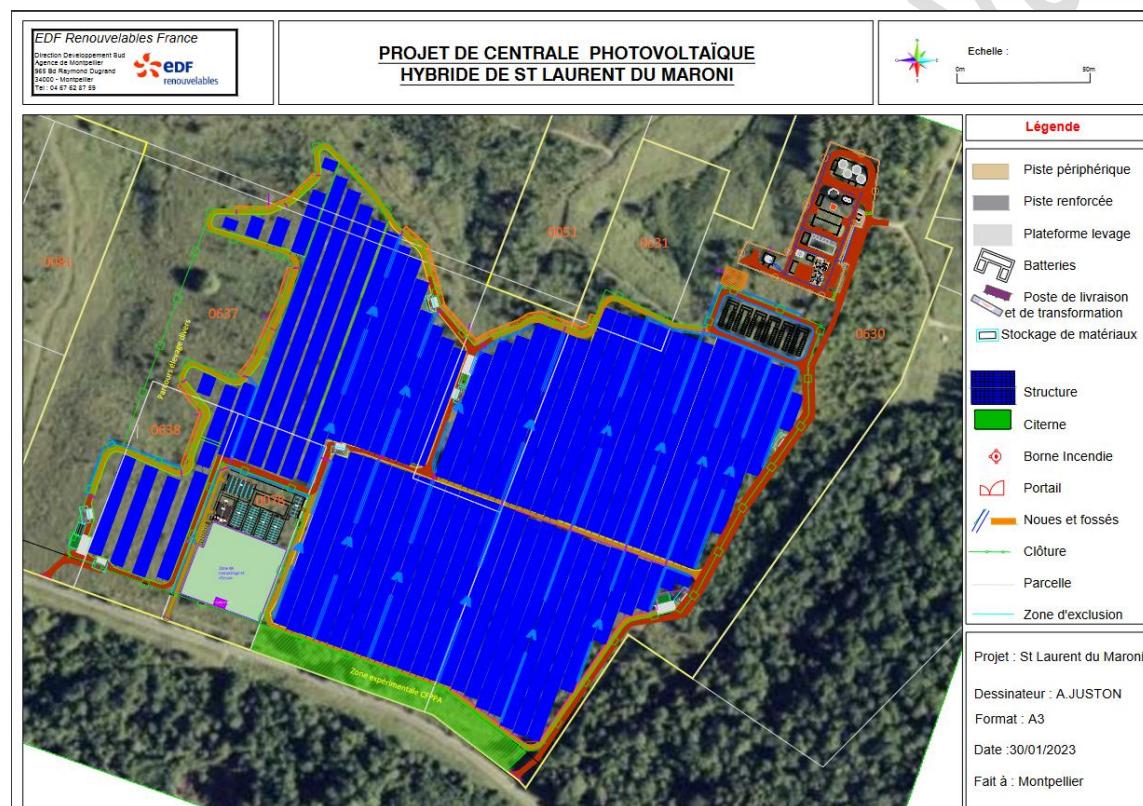
##### Article 1AU10 - Aires de stationnement des véhicules

**Tout projet d'entrepôt devra présenter, au sein de l'autorisation d'urbanisme accompagnant le projet, un plan de gestion du stationnement et des aires de manœuvre adaptées aux véhicules de livraison. Un accès spécifique aux poids lourds pourra être exigé.**

## Objet n°6 : permettre l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque (erreur matérielle du zonage dans la révision générale)

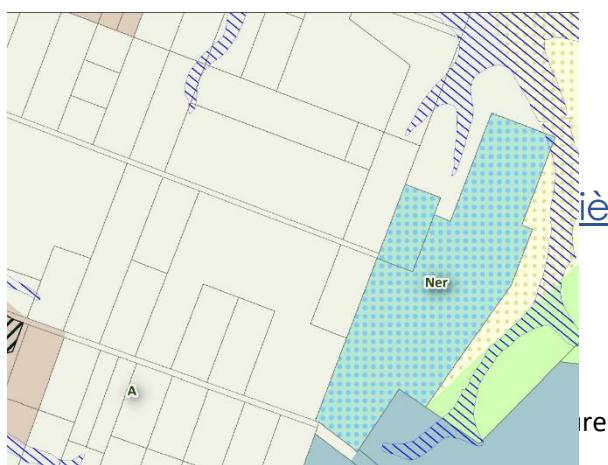
Dès l'élaboration du PLU, le projet de centrale photovoltaïque hybride porté par EDF Renouvelables France sur le territoire de Saint Laurent du Maroni, était connu et accepté par le conseil municipal.

Le périmètre recouvrant le projet (présenté ci-dessous) n'a cependant été que partiellement repris au plan de zonage. **Le zonage Ner dédié ne couvre qu'une petite partie du périmètre projet. Cela constitue une erreur matérielle que la présente modification simplifiée n°2 vient corriger.**



Périmètre intégral du projet de centrale photovoltaïque

### Modifications du règlement graphique



Extrait du zonage Ner figurant au document opposable

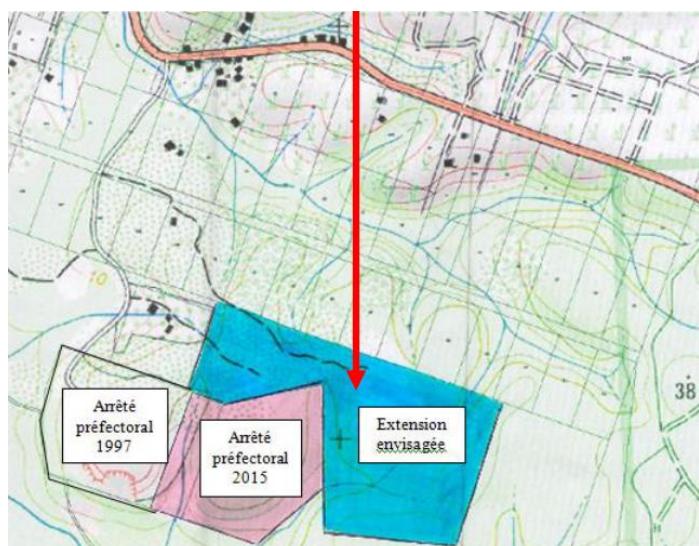


Inscription du périmètre complet du projet en zone Ner

La carrière de Latérites, située au lieu-dit Saint Maurice 3, au sud-est du centre-ville, bénéficie d'un classement Nc compte tenu des activités qu'elle accueille.

Par courrier en date du 13 septembre 2021, alors que l'enquête publique visant l'élaboration du PLU était en cours, la carrière Saint Maurice a formulé une demande d'extension de son périmètre, au nord du site.

Cette demande a été examinée par le commissaire enquêteur et a reçu un avis favorable de la commission municipale « urbanisme » en décembre 2021.



*Périmètre présenté en 2021 pour l'extension de la carrière*

Il apparaît que l'extension doit bénéficier d'un zonage N1.

Le PLU définit le secteur N1 comme « une zone naturelle intégrant les ENHVP du SAR. Le SAR définit quant à lui les ENHVP comme des espaces devant être protégés et maintenus dans leur intégrité et leurs qualités écologiques et paysagères.

Le zonage approuvé ne tient pas compte du périmètre prévu pour l'extension, présenté le 13 septembre 2021. En cela, il constitue une erreur matérielle et doit être corrigé dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2.

#### Modifications du règlement graphique



*Modifications simplifiées n°2 du PLU de Saint-Eustache du Marais*

*Inscription incomplète du zonage N1 prévu pour l'extension*



*Règlement graphique à corriger dans le cadre de la MS2*

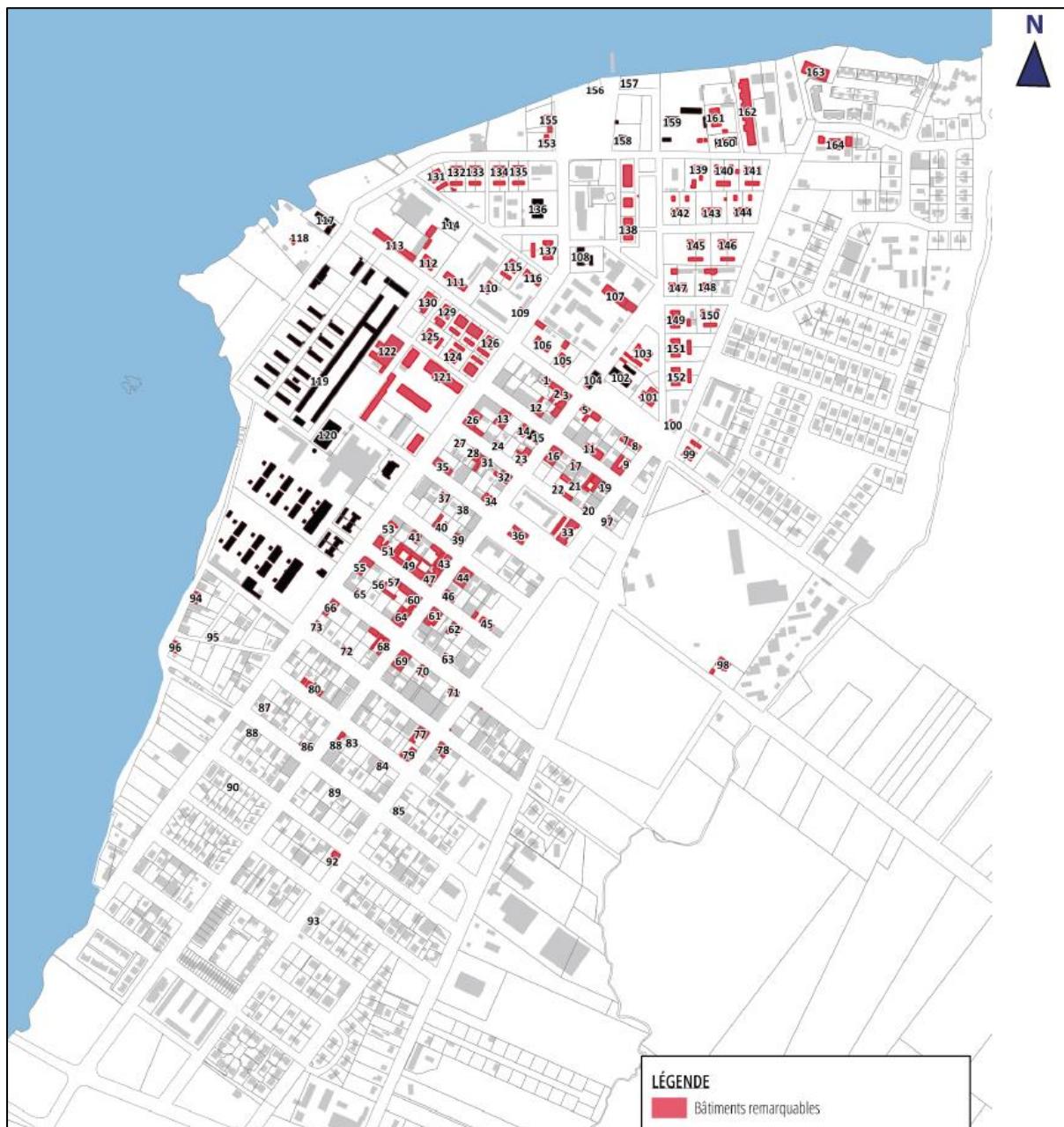
## Objet n°8 : identification du patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (loi « paysage »)

Le PLU de Saint-Laurent-du-Maroni prévoit, dans le chapitre 3 de ses dispositions générales, des règles visant à protéger le patrimoine bâti. À ce titre, il fait référence à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui permet d'instaurer des règles spécifiques pour préserver des immeubles ou ensembles bâties présentant un intérêt architectural, historique ou paysager.

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Toutefois, cet article précise que cette protection ne peut s'appliquer que si les bâtiments concernés sont localisés sur les documents graphiques du PLU. Or, aucun patrimoine bâti n'est actuellement désigné dans le règlement graphique, créant ainsi un décalage entre les intentions affichées dans le règlement littéral et les documents graphiques opposables.

**En septembre 2024**, un travail d'inventaire du patrimoine bâti a été mené dans le cadre des études préalables à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Bien que ce travail n'ait pas été réalisé spécifiquement pour une intégration dans le PLU, il constitue une ressource particulièrement pertinente pour combler ce manque. En effet, il s'appuie sur une démarche méthodique de recensement, permettant d'identifier et de documenter les immeubles remarquables de la commune.



Extrait du rapport : localisation des immeubles identifiés

Afin de corriger cette incohérence et d'assurer une protection effective du patrimoine, la modification simplifiée du PLU prévoit donc :

1. **L'intégration des immeubles concernés au règlement graphique, matérialisant leur protection et la rendant juridiquement opposable.**
2. **L'annexion des fiches d'inventaire au règlement littéral, permettant d'identifier, pour chaque bâtiment, les éléments architecturaux caractéristiques qui justifient son classement et devront être préservés lors de toute intervention.**

Cette évolution s'inscrit dans une logique de valorisation et de sécurisation du patrimoine bâti, en s'appuyant sur un travail d'analyse déjà réalisé, garantissant ainsi une cohérence entre les intentions du PLU et son application réglementaire.

Exemple de fiche d'immeuble réalisée dans le cadre de ce dossier :

FICHE n°4 ILOT n°1 PARCELLE n°AD 292										
<b>LOCALISATION</b> <table border="1"> <tr> <td><b>SECTEUR</b></td> <td> <input type="checkbox"/> Quartier Officiel  <input checked="" type="checkbox"/> Ville coloniale  <input type="checkbox"/> Extensions de la Ville coloniale  <input type="checkbox"/> Village Chinois  <input type="checkbox"/> Frange urbaine  <input type="checkbox"/> Entrée de ville         </td> </tr> <tr> <td><b>ADRESSE</b></td> <td>6 avenue Félix Eboué</td> </tr> <tr> <td><b>PÉRIMÈTRE</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Abords MH      <input type="checkbox"/> ORT - ACV  <input type="checkbox"/> NPNRU      <input checked="" type="checkbox"/> OPAH         </td> </tr> <tr> <td><b>ZONE DU PLU</b></td> <td>UAb</td> </tr> </table> 		<b>SECTEUR</b>	<input type="checkbox"/> Quartier Officiel <input checked="" type="checkbox"/> Ville coloniale <input type="checkbox"/> Extensions de la Ville coloniale <input type="checkbox"/> Village Chinois <input type="checkbox"/> Frange urbaine <input type="checkbox"/> Entrée de ville	<b>ADRESSE</b>	6 avenue Félix Eboué	<b>PÉRIMÈTRE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Abords MH <input type="checkbox"/> ORT - ACV <input type="checkbox"/> NPNRU <input checked="" type="checkbox"/> OPAH	<b>ZONE DU PLU</b>	UAb	
<b>SECTEUR</b>	<input type="checkbox"/> Quartier Officiel <input checked="" type="checkbox"/> Ville coloniale <input type="checkbox"/> Extensions de la Ville coloniale <input type="checkbox"/> Village Chinois <input type="checkbox"/> Frange urbaine <input type="checkbox"/> Entrée de ville									
<b>ADRESSE</b>	6 avenue Félix Eboué									
<b>PÉRIMÈTRE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Abords MH <input type="checkbox"/> ORT - ACV <input type="checkbox"/> NPNRU <input checked="" type="checkbox"/> OPAH									
<b>ZONE DU PLU</b>	UAb									
<b>SÉQUENCE ARCHITECTURALE ET URBAINE</b> <table border="1"> <tr> <td><b>PRÉSENCE DE SÉQUENCE</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Oui      <input type="checkbox"/> Non            Nombre : 1         </td> </tr> <tr> <td><b>QUALIFICATION DE LA SÉQUENCE</b></td> <td> <input type="checkbox"/> Homogène      <input type="checkbox"/> par conception      <input type="checkbox"/> par répétition  <input checked="" type="checkbox"/> Hétérogène      <input checked="" type="checkbox"/> contrasté      <input type="checkbox"/> disparate         </td> </tr> </table>		<b>PRÉSENCE DE SÉQUENCE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Nombre : 1	<b>QUALIFICATION DE LA SÉQUENCE</b>	<input type="checkbox"/> Homogène <input type="checkbox"/> par conception <input type="checkbox"/> par répétition <input checked="" type="checkbox"/> Hétérogène <input checked="" type="checkbox"/> contrasté <input type="checkbox"/> disparate					
<b>PRÉSENCE DE SÉQUENCE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Nombre : 1									
<b>QUALIFICATION DE LA SÉQUENCE</b>	<input type="checkbox"/> Homogène <input type="checkbox"/> par conception <input type="checkbox"/> par répétition <input checked="" type="checkbox"/> Hétérogène <input checked="" type="checkbox"/> contrasté <input type="checkbox"/> disparate									

<b>PARCELLE</b> <table border="1"> <tr> <td><b>PROPRIÉTÉ</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Privée      <input type="checkbox"/> Commune      <input type="checkbox"/> État      <input type="checkbox"/> Autre : .....         </td> </tr> <tr> <td><b>IMPLANTATION DU BÂTI</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> De la typologie  <input checked="" type="checkbox"/> Alignement sur rue      <input type="checkbox"/> Retrait sur rue      <input type="checkbox"/> Angle de rue         </td> </tr> <tr> <td><b>ACCÈS AU BÂTI</b></td> <td> <input type="checkbox"/> Angle du bâti      <input checked="" type="checkbox"/> Façade sur rue      <input type="checkbox"/> Passage latéral         </td> </tr> <tr> <td><b>ESPACES LIBRES</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Cour ou jardin      Vue : <input type="checkbox"/> Totale      <input type="checkbox"/> Partielle      <input checked="" type="checkbox"/> Non vu    <input type="checkbox"/> Clôture      Observations :  <input type="checkbox"/> Portail  <input type="checkbox"/> Annexes  <input type="checkbox"/> Végétalisation         </td> </tr> </table>		<b>PROPRIÉTÉ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Commune <input type="checkbox"/> État <input type="checkbox"/> Autre : .....	<b>IMPLANTATION DU BÂTI</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie <input checked="" type="checkbox"/> Alignement sur rue <input type="checkbox"/> Retrait sur rue <input type="checkbox"/> Angle de rue	<b>ACCÈS AU BÂTI</b>	<input type="checkbox"/> Angle du bâti <input checked="" type="checkbox"/> Façade sur rue <input type="checkbox"/> Passage latéral	<b>ESPACES LIBRES</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cour ou jardin      Vue : <input type="checkbox"/> Totale <input type="checkbox"/> Partielle <input checked="" type="checkbox"/> Non vu  <input type="checkbox"/> Clôture      Observations : <input type="checkbox"/> Portail <input type="checkbox"/> Annexes <input type="checkbox"/> Végétalisation	<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU BÂTIMENT</b> <table border="1"> <tr> <td><b>USAGE :</b></td> <td>Habitat</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>TYPLOGIE ARCHITECTURALE</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <input checked="" type="checkbox"/> 1 LA CONCESSION      <input type="checkbox"/> 2 LA MAISON DE BOURG      <input type="checkbox"/> 3 LA MAISON À GALLERIE      <input type="checkbox"/> 4 LE BÂTIMENT MODERNE  <input type="checkbox"/> A LA MAISON JUMELÉE À REZ-DE-CHAUSSÉE      <input type="checkbox"/> B LA MAISON JUMELÉE À ÉTAGE      <input type="checkbox"/> C LE BÂTIMENT DE L'ADMINISTRATION PÉNITENTIÈRE COLONIALE         </td> </tr> <tr> <td><b>ÉPANNELAGE</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> RDC      <input type="checkbox"/> R+1      <input type="checkbox"/> R+2      <input checked="" type="checkbox"/> Comble      <input type="checkbox"/> Soubassement         </td> </tr> <tr> <td><b>TOITURE</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> De la typologie  <input checked="" type="checkbox"/> 2 Pans      <input type="checkbox"/> 4 Pans      <input type="checkbox"/> 1/2 croupe      <input checked="" type="checkbox"/> Coyaux      <input type="checkbox"/> Plate         </td> </tr> <tr> <td>Matériaux :</td> <td>Tôles</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Éléments remarquables :</td> </tr> <tr> <td><b>FAÇADE</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> De la typologie         </td> </tr> <tr> <td>Matériaux :</td> <td>Bois</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Éléments remarquables :</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impostes en croisillons bois,</li> <li>Volets à persienne,</li> <li>Emmarchements donnant un accès sur rue.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<b>USAGE :</b>	Habitat	<b>TYPLOGIE ARCHITECTURALE</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 1 LA CONCESSION <input type="checkbox"/> 2 LA MAISON DE BOURG <input type="checkbox"/> 3 LA MAISON À GALLERIE <input type="checkbox"/> 4 LE BÂTIMENT MODERNE <input type="checkbox"/> A LA MAISON JUMELÉE À REZ-DE-CHAUSSÉE <input type="checkbox"/> B LA MAISON JUMELÉE À ÉTAGE <input type="checkbox"/> C LE BÂTIMENT DE L'ADMINISTRATION PÉNITENTIÈRE COLONIALE		<b>ÉPANNELAGE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> RDC <input type="checkbox"/> R+1 <input type="checkbox"/> R+2 <input checked="" type="checkbox"/> Comble <input type="checkbox"/> Soubassement	<b>TOITURE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie <input checked="" type="checkbox"/> 2 Pans <input type="checkbox"/> 4 Pans <input type="checkbox"/> 1/2 croupe <input checked="" type="checkbox"/> Coyaux <input type="checkbox"/> Plate	Matériaux :	Tôles	Éléments remarquables :		<b>FAÇADE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie	Matériaux :	Bois	Éléments remarquables :		<ul style="list-style-type: none"> <li>Impostes en croisillons bois,</li> <li>Volets à persienne,</li> <li>Emmarchements donnant un accès sur rue.</li> </ul>	
<b>PROPRIÉTÉ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Commune <input type="checkbox"/> État <input type="checkbox"/> Autre : .....																																
<b>IMPLANTATION DU BÂTI</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie <input checked="" type="checkbox"/> Alignement sur rue <input type="checkbox"/> Retrait sur rue <input type="checkbox"/> Angle de rue																																
<b>ACCÈS AU BÂTI</b>	<input type="checkbox"/> Angle du bâti <input checked="" type="checkbox"/> Façade sur rue <input type="checkbox"/> Passage latéral																																
<b>ESPACES LIBRES</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cour ou jardin      Vue : <input type="checkbox"/> Totale <input type="checkbox"/> Partielle <input checked="" type="checkbox"/> Non vu  <input type="checkbox"/> Clôture      Observations : <input type="checkbox"/> Portail <input type="checkbox"/> Annexes <input type="checkbox"/> Végétalisation																																
<b>USAGE :</b>	Habitat																																
<b>TYPLOGIE ARCHITECTURALE</b>																																	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 LA CONCESSION <input type="checkbox"/> 2 LA MAISON DE BOURG <input type="checkbox"/> 3 LA MAISON À GALLERIE <input type="checkbox"/> 4 LE BÂTIMENT MODERNE <input type="checkbox"/> A LA MAISON JUMELÉE À REZ-DE-CHAUSSÉE <input type="checkbox"/> B LA MAISON JUMELÉE À ÉTAGE <input type="checkbox"/> C LE BÂTIMENT DE L'ADMINISTRATION PÉNITENTIÈRE COLONIALE																																	
<b>ÉPANNELAGE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> RDC <input type="checkbox"/> R+1 <input type="checkbox"/> R+2 <input checked="" type="checkbox"/> Comble <input type="checkbox"/> Soubassement																																
<b>TOITURE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie <input checked="" type="checkbox"/> 2 Pans <input type="checkbox"/> 4 Pans <input type="checkbox"/> 1/2 croupe <input checked="" type="checkbox"/> Coyaux <input type="checkbox"/> Plate																																
Matériaux :	Tôles																																
Éléments remarquables :																																	
<b>FAÇADE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> De la typologie																																
Matériaux :	Bois																																
Éléments remarquables :																																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Impostes en croisillons bois,</li> <li>Volets à persienne,</li> <li>Emmarchements donnant un accès sur rue.</li> </ul>																																	
<b>INTÉRÊT PATRIMONIAL</b> <table border="1"> <tr> <td><b>ÉVALUATION GÉNÉRALE</b></td> <td> <input type="checkbox"/> Intéressant      <input checked="" type="checkbox"/> Remarquable      <input type="checkbox"/> Exceptionnel         </td> </tr> <tr> <td><b>QUALIFICATION DE L'INTÉRÊT</b></td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Historique      <input type="checkbox"/> Urbain      <input checked="" type="checkbox"/> Architectural  <input checked="" type="checkbox"/> Typologique      <input type="checkbox"/> Rareté      <input type="checkbox"/> Décoratif  <input type="checkbox"/> Autre :         </td> </tr> </table>		<b>ÉVALUATION GÉNÉRALE</b>	<input type="checkbox"/> Intéressant <input checked="" type="checkbox"/> Remarquable <input type="checkbox"/> Exceptionnel	<b>QUALIFICATION DE L'INTÉRÊT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Urbain <input checked="" type="checkbox"/> Architectural <input checked="" type="checkbox"/> Typologique <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Décoratif <input type="checkbox"/> Autre :	<b>ALTERATIONS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Descente des eaux pluviales</li> </ul> <b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ravalement de la façade avec une utilisation de peinture poreuse pour éviter l'écaillage du revêtement sur le bois.</li> </ul>																											
<b>ÉVALUATION GÉNÉRALE</b>	<input type="checkbox"/> Intéressant <input checked="" type="checkbox"/> Remarquable <input type="checkbox"/> Exceptionnel																																
<b>QUALIFICATION DE L'INTÉRÊT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Urbain <input checked="" type="checkbox"/> Architectural <input checked="" type="checkbox"/> Typologique <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Décoratif <input type="checkbox"/> Autre :																																

## Objet n°9 : ajustements apportés au secteur UXp (activités en lien avec le Maroni).

Le secteur Uxp, situé au sud immédiat du centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni et en interface directe avec le fleuve Maroni, constitue un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune.

Par son positionnement géographique, il concentre plusieurs enjeux convergents :

- La valorisation des berges du fleuve, élément structurant de l'identité locale et notamment support du développement touristique ;
  - La proximité immédiate du centre-ville, qui impose un traitement urbain de qualité et une compatibilité d'usages ;
  - La vocation économique historique du site, qui doit être confirmée mais encadrée pour éviter les dérives fonctionnelles.

Dans ce contexte, la commune souhaite faire évoluer à la marge le zonage et le règlement littéral applicable à ce secteur afin de mieux maîtriser son développement et assurer la cohérence entre l'ambition affichée dans le rapport de présentation du PLU et les règles effectivement opposables. Deux ajustements sont ainsi proposés :

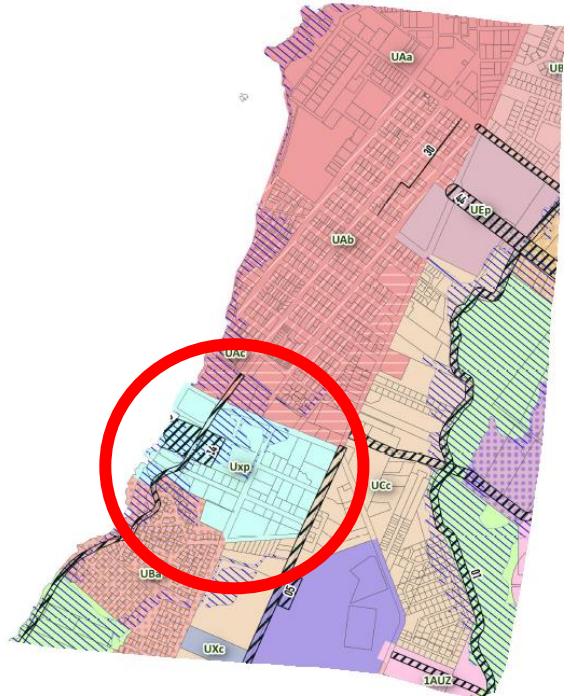
## Modification du règlement graphique

Le périmètre actuel du secteur Uxp nécessite d'être revisité afin de mieux épouser la réalité foncière et les usages constatés sur le terrain. Certaines emprises classées en Uxp ne correspondent pas, dans les faits, à la vocation portuaire ou économique du secteur, tandis que d'autres, aujourd'hui en marge du périmètre, pourraient légitimement y être intégrées au regard de leur connexion directe avec les enjeux du fleuve.

L'ajustement proposé du plan de zonage vise ainsi à clarifier le périmètre d'intervention, en assurant une meilleure adéquation entre zonage réglementaire et situations de terrain, sans extension significative de l'enveloppe urbaine.

## Évolution du règlement littéral

Le règlement littéral du secteur Uxp définit celui-ci comme un secteur dédié aux activités économiques en lien avec le fleuve. Toutefois, cette définition reste aujourd'hui trop générique et ne permet pas de garantir un développement ciblé ni qualitatif du secteur.



Afin de préserver l'équilibre urbain et commercial du centre-ville, la commune souhaite introduire une interdiction des surfaces de vente supérieures à 400 m<sup>2</sup> dans cette zone. Cette évolution se justifie à plusieurs titres :

- la proximité du centre-ville et la nécessité d'éviter une délocalisation progressive de l'offre commerciale, qui fragiliserait l'activité de cœur de bourg ;
- le contexte socio-économique local, marqué par une consommation de proximité et la prégnance du commerce informel ou traditionnel, peu compatible avec des grandes surfaces ;
- la volonté de réserver ce secteur à des activités spécialisées ou en lien direct avec les usages du fleuve ;
- la cohérence avec le rapport de présentation, qui identifie cette zone comme un levier pour un développement équilibré entre économie, paysage et urbanité, sans vocation à accueillir des polarités commerciales concurrentielles.

Ces ajustements, à la fois ciblés et proportionnés, s'inscrivent pleinement dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, sans remettre en cause l'économie générale du PLU. Ils permettront à la commune de mieux encadrer l'évolution de ce secteur à fort potentiel, dans un souci d'intégration territoriale, de cohérence fonctionnelle et de qualité urbaine.

## Objet n°10 : autoriser les constructions d'habitations en zone 1AU

**Le règlement actuel du PLU de Saint-Laurent-du-Maroni prévoit, à l'article 1AU1, une interdiction de principe des constructions d'habitation dans l'ensemble des secteurs classés en zone 1AU, à l'exception de la zone 1AUh.** Cette disposition, bien qu'issue d'un raisonnement initialement prudent, n'apparaît plus en adéquation avec les objectifs actuels de la collectivité.

En effet, cette interdiction systématique de l'habitat limite fortement les capacités d'accueil en logement sur des secteurs pourtant destinés à l'urbanisation à court terme, et déjà intégrés dans une logique de développement urbain maîtrisé. Cette restriction va à l'encontre :

- des objectifs du PADD, qui visent explicitement à répondre à la croissance démographique par une production diversifiée et soutenue de logements ;
- de la stratégie d'équilibre du développement urbain, qui s'appuie sur l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour limiter l'étalement et densifier les franges urbaines équipées ;
- de la vocation assignée à ces zones par le rapport de présentation, qui insiste sur la mixité fonctionnelle de ces secteurs 1AU, incluant l'habitat, les équipements et les activités économiques compatibles.

Dès lors, la présente modification simplifiée vise à supprimer l'interdiction générale de construire des habitations dans les zones 1AU, hors 1AUh. L'objectif est de permettre l'instruction de projets d'habitat dans les secteurs 1AU dont la desserte est

suffisante (en voirie et en réseaux divers), et où une ouverture à l'urbanisation a été engagée par la commune via des OAP.

Cette évolution ne remet pas en cause les garde-fous existants, puisque :

- toute construction restera conditionnée au respect des OAP sectorielles, souvent très détaillées sur les principes d'aménagement,
- des opérations d'ensemble peuvent être exigées préalablement, assurant une urbanisation progressive, encadrée et cohérente avec le tissu environnant,
- les projets resteront soumis à l'ensemble des prescriptions techniques en matière de réseaux, d'inondabilité et de qualité urbaine.

En somme, cette évolution du règlement littéral vise à lever une rigidité devenue inadaptée, sans perte de maîtrise pour la collectivité, tout en assurant une meilleure mobilisation du foncier à urbaniser. Elle s'inscrit dans le cadre légal d'une modification simplifiée, dans la mesure où elle ne modifie pas l'économie générale du PLU et qu'elle vient au contraire renforcer la mise en œuvre du projet communal.

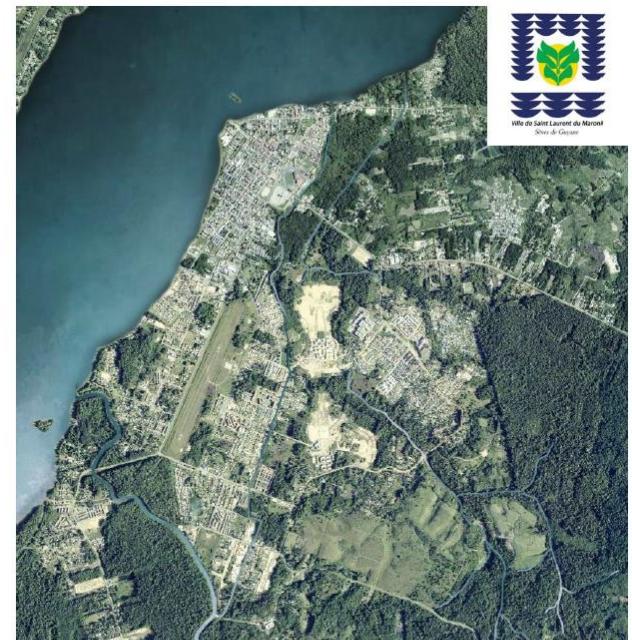
### Objet n°11 : intégration de la charte architecturale de la promotion immobilière en annexe au règlement littéral.

La présente modification simplifiée prévoit l'intégration de la Charte de la construction et de la promotion immobilière de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni en annexe du règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme.

Cette intégration vise à formaliser une démarche déjà active et engagée par la commune auprès des opérateurs immobiliers. Il s'agit d'un outil de dialogue, de qualité et de suivi, sans valeur réglementaire autonome mais doté d'une portée opérationnelle forte **pour les projets de plus de 10 logements ou de 300 m<sup>2</sup> d'emprise.**

#### Lien entre règlement littéral et annexes

Les annexes du règlement littéral permettent d'intégrer des documents de référence qui complètent les dispositions réglementaires du PLU sans les modifier. Elles apportent des éléments de contexte, des préconisations, voire des outils d'accompagnement des projets, qui peuvent être mobilisés par les instructeurs,



**Charte de la construction et de la promotion immobilière de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni**

Deuxième édition - Avril 2023

les aménageurs et les maîtres d'ouvrage lors de l'élaboration ou de l'évaluation d'un projet.

**L'annexion de la charte permet ainsi de lui conférer un statut de document ressource, sans la rendre juridiquement opposable au même titre que les règles de zonage ou les articles du règlement.**

#### Objectifs de la Charte

La Charte vise à garantir la qualité architecturale, paysagère et urbaine des opérations de promotion immobilière sur le territoire communal. Elle s'articule autour de six thématiques principales :

- l'insertion urbaine et le rapport au tissu existant,
- la qualité architecturale (formes, matériaux, intégration technique),
- la qualité d'usage des logements (typologies adaptées, espaces extérieurs),
- la qualité des parties communes (circulations, halls, paliers),
- la qualité environnementale et paysagère (végétalisation, gestion de l'eau),
- la méthode partenariale (dialogue Ville/opérateurs, suivi des engagements).

Elle incarne ainsi la volonté municipale de dépasser une simple logique réglementaire pour construire une ville durable, cohérente, et respectueuse de son identité paysagère et sociale.

Cette intégration ne modifie en rien les règles opposables, mais elle constitue un levier incitatif pour améliorer la qualité des constructions, dans un territoire confronté à une forte pression foncière et à des besoins croissants en logements adaptés.

Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint Laurent du Maroni

Document de travail

## OBJET : ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la ville de Saint-Laurent-du-Maroni

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24/05/2023 ;

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 13/11/2024

Considérant qu'il est nécessaire :

L'adaptation du règlement littéral et du règlement graphique en ce qui concerne :

- Reprise des règles spécifiques au secteur 1AUXp (dont l'interdiction des surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup>) et redéfinir son zonage graphique.

L'adaptation du règlement littéral en ce qui concerne :

- Les hauteurs de construction de la ZAC Saint-Maurice et Nord-Saint-Maurice.
- La suppression de l'interdiction des constructions d'habitation en zone 1AU sauf en Auh ;
- La création d'un sous-secteur NC1 pour permettre le fonctionnement d'une plateforme de transit-traitement-stockage de matériaux inertes avec les rubriques ICPE correspondantes (2515, 2517, 2760-3) ;
- Modification du règlement du secteur 1AUXm pour permettre la création d'entrepôts ;

L'adaptation du règlement graphique en ce qui concerne :

- Modification de l'emplacement réservé n°46 pour la création d'un collège ;
- Création d'un nouvel emplacement réservé pour la création d'un centre VHU et de fourrières automobiles ;
- Faire figurer les secteurs concernés par des OAP sur le règlement graphique ;
- Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage du secteur Ner (permettre l'implantation du projet photovoltaïque porté par EDF) ;
- L'extension du zonage du secteur Nc au nord de la carrière Saint-Maurice (non prise en compte de la totalité des 20ha : erreur matérielle) ;
- Repérage du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

L'adaptation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'OAP pour le projet ex-CHOG ;

L'ajout d'une annexe au PLU :

## ARRÊTÉ

Article 1 : Il est engagé la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni.

Article 2 : La modification à procédure simplifiée n° 2 concernera :

Considérant qu'il est nécessaire :

L'adaptation du règlement littéral et du règlement graphique en ce qui concerne :

- Reprise des règles spécifiques au secteur 1AUXp (dont l'interdiction des surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup>) et redéfinir son zonage graphique.

L'adaptation du règlement littéral en ce qui concerne :

- Les hauteurs de construction de la ZAC Saint-Maurice et Nord-Saint-Maurice.
- La suppression de l'interdiction des constructions d'habitation en zone 1AU sauf en Auh.
- La création d'un sous-secteur NC1 pour permettre le fonctionnement d'une plateforme de transit-traitement-stockage de matériaux inertes avec les rubriques ICPE correspondantes (2515, 2517, 2760-3).
- Modification du règlement du secteur 1AUXm pour permettre la création d'entrepôts

L'adaptation du règlement graphique en ce qui concerne :

- Modification de l'emplacement réservé n°46 pour la création d'un collège ;
- Création d'un nouvel emplacement réservé pour la création d'un centre VHU et de fourrières automobiles ;
- Faire figurer les secteurs concernés par des OAP sur le règlement graphique
- Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage du secteur Ner (permettre l'implantation du projet photovoltaïque porté par EDF)
- L'extension du zonage du secteur Nc au nord de la carrière Saint-Maurice (non prise en compte de la totalité des 20ha : erreur matérielle).
- Repérage du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'adaptation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'OAP pour le projet ex-CHOG.

L'ajout d'une annexe au PLU :

- L'intégration de la charte architecturale de la promotion immobilière dans les annexes du PLU.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à monsieur le Préfet de Guyane.

- L'intégration de la charte architecturale de la promotion immobilière dans les annexes du PLU ;

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41, L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L. 153-45 et L. 153-47 du code de l'urbanisme) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Considérant que le dossier de modification simplifiée comprendra le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 ;

Considérant que ce dossier sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations seront enregistrées et conservées en mairie ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition ;

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Le Maire  
  
 SAINT-CHARLES  
 Mairie de St-Laurent-du-Maroni  
 (Guyane Française)