



**PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
Dossier de présentation
Mars 2019**

Service urbanisme
COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU MARONI
5 AVENUE DU LIEUTENANT-COLONEL CHANDON
BP 80 – 97320 Saint-Laurent du Maroni

SOMMAIRE :

1	Le cadre réglementaire	2
2	Objet de la modification.....	2
2.1	Le contexte de la modification.....	4
2.2	Le Projet d'aménagement d'ensemble	9
3	Les éléments à modifier, les changements projetés :.....	13
3.1	Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmmations	14
3.2	Les modifications à apporter au plan de zonage :	17
3.3	Les modifications à apporter au règlement écrit :.....	18
4	Les incidences des modifications sur l'environnement	21
5	Annexes :	31

1 Le cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Laurent du Maroni a été approuvé par délibération en date du 08 octobre 2013.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par Article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

« 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. »

L'article L153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, les modifications prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision puisqu'elles ne comportent pas de :

- changement des orientations définies par le PADD ;
- réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- réduction d'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 ;
- ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans.

2 Objet de la modification

Le secteur concerné par le projet de modification se situe au Sud du centre-ville le long du CD 11, lieu-dit Balaté Nord.

Le secteur est bordé :

- Au nord et sud par des espaces peu urbanisés ;
- A l'est par la crique Balaté ;
- A l'ouest par la D11 et le quartier de « Terre Rouge ».



Localisation du projet sur la carte IGN au 1/25 000 et 1/5 000



Figure 1: Localisation du site Balaté Nord sur le territoire communal

2.1 Le contexte de la modification

Le projet Balaté « Nord » s'inscrit sur deux type de zonage du PLU : La zone 1AUa et la zone UCb.

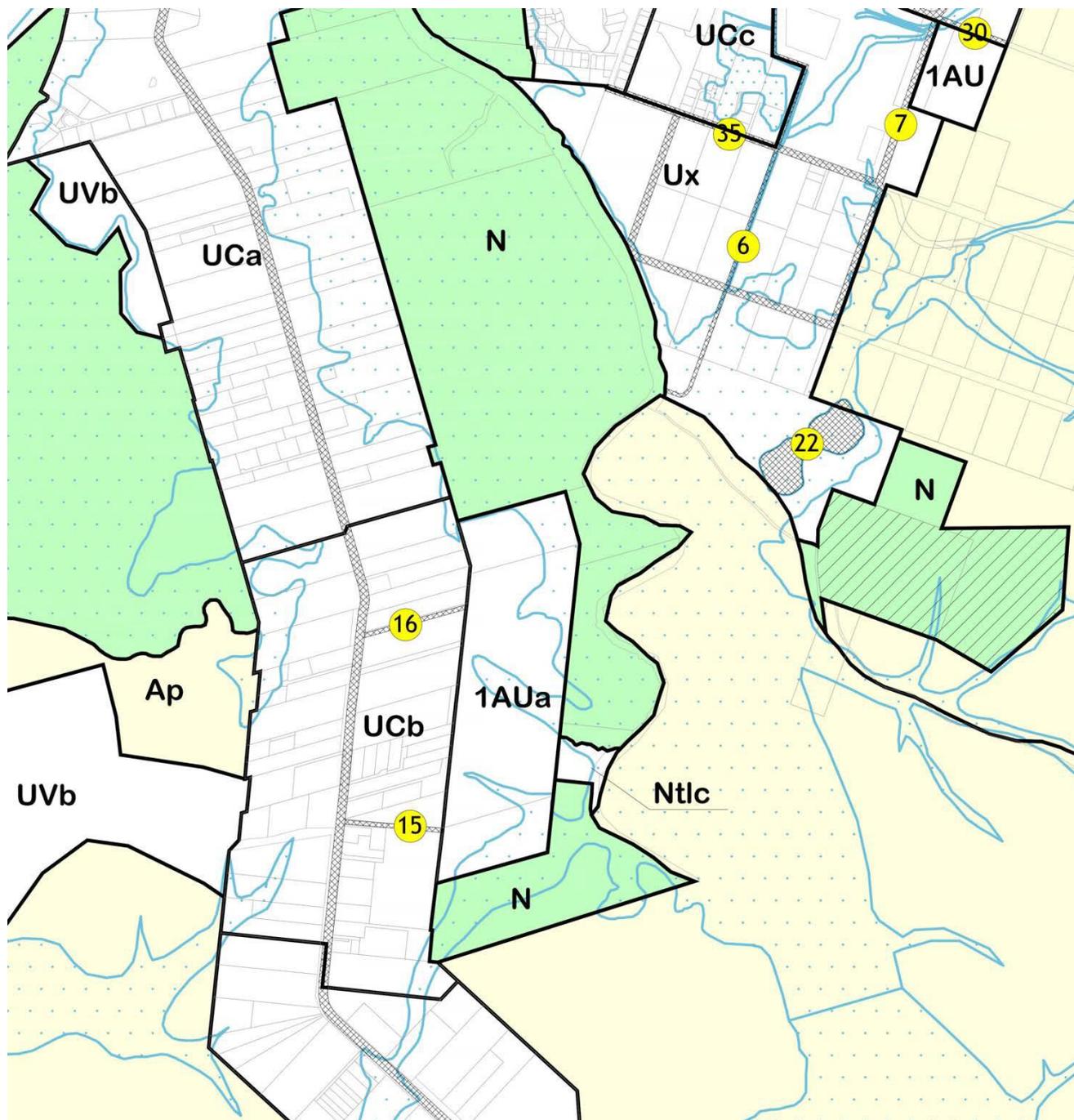


Figure 2: Plan de zonage du PLU

La zone 1AUa :

La zone 1 AU correspond aux secteurs d'urbanisation future, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour les secteurs 1AU a et 1AUb et à la réalisation des équipements et réseaux pour 1AUc.

1AUa correspond aux zones de centralités de la ZAC Saint-Maurice, au secteur d'aménagement des Malgaches, au village Saint-Jean, secteur Est RD 11, secteur Nord RN1 et au secteur du nouvel hôpital.

Extrait des dispositions applicables aux zones à urbaniser.

La vocation de la zone 1 AU correspond aux secteurs d'urbanisation future, à la périphérie desquels les **équipements et la viabilité sont suffisants** pour desservir les constructions à implanter.

La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la collectivité locale.

Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation relativement dense de façon à favoriser des espaces de centralité.

Le rapport de présentation du PLU précise les choix effectués dans le règlement, relatifs aux zones à urbaniser et notamment au regard du PADD :

- offrir une réponse aux besoins en logements, mais aussi en équipements services et activités économiques ;
- le projet politique s'est traduit, d'une part, par la volonté d'une densification des zones urbaines et d'autre part par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. Il s'agit, dans un premier temps de combler le retard dans la constructibilité de logements (accompagnés d'équipements et activités), puis dans second temps, de disposer d'une marge de manœuvre permettant d'anticiper sur les besoins à plus long terme.

Le rapport de présentation précise que les zones à urbaniser ont été définies en fonction de l'état initial de l'environnement, des contraintes du site et de leur localisation.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été définis en corrélation avec les besoins en logement en lien avec les prévisions démographiques. À l'horizon 2020, selon l'hypothèse de croissance démographique tendancielle (+7,1%/an), la commune de Saint-Laurent devrait accueillir environ 40 137 habitants supplémentaires par rapport au niveau de population de 2010. Une telle augmentation de la population impose la construction d'environ 10 034 logements.

Le PLU propose l'ouverture de 572 hectares d'urbanisation, ce qui correspond aux besoins en logements évalués à l'horizon 2025. Le rapport de présentation précise également que le foncier mobilisable à court terme est de 262 hectares correspond et qu'il correspond au périmètre de la ZAC Saint-Maurice, au secteur Malgaches et les autres secteurs situés **notamment à l'Est de la route de Saint-Jean**.

Les objectifs définis de la zone 1AUa sont :

- Répondre aux besoins en logements ;
- Participer à la définition d'une zone urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain grâce à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation situées en continuité de la tâche urbaine existante ;
- Urbaniser avec un bon niveau de réseaux publics des secteurs en partie

occupés ;

- Organiser des centralités de proximité en favorisant la mixité des fonctions par l'accueil de constructions de vocations différentes, habitat, activités commerciales et artisanales (sans nuisance sur l'environnement) et équipements sociaux, éducatifs, sportifs...

Le projet d'aménagement et de développement durable

La polarité urbaine du secteur 1AUa est bien repérée au PADD. Le secteur IAUA correspond aux grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

- Dans l'orientation 1, Garantir un développement cohérent et maîtrisé du territoire,

Au chapitre A, définir une politique de l'habitat adapté :

- Optimisation des zones urbanisées existantes afin de conforter la vocation urbaine de ces espaces. L'occupation urbaine est inégale dans de nombreux quartiers qui disposent encore d'espaces peu ou mal investis ;
- Programmer de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble permettant la mixité urbaine et sociale ;
- Privilégier un maillage adapté des voiries et réseaux divers pour permettre une densification optimale des nouvelles zones d'urbanisation, organiser les liens inter-quartiers et permettre la sécurisation des accès notamment sur la route de Saint Jean.

Au chapitre B, définir un projet de développement urbain basé sur une structuration équilibrée du territoire :

Organiser des centralités de proximité au sein d'un développement urbain compact :

- Anticiper le développement urbain futur en privilégiant certaines typologies de densités urbaines relativement compactes et peu consommatrices d'espaces ;
Promouvoir, au sein des quartiers périphériques, la constitution de centralités de proximité caractérisées par une qualité de l'espace public, une mixité des fonctions, et la présence d'équipements structurants, de structures et services publics de proximité nécessaires à la vie dans les quartiers (équipements scolaires, sportifs, culturels...).

La notion de proximité doit être développée afin de :

- ➔ Améliorer le cadre de vie et la convivialité dans les quartiers par la création de services et commerces de proximité ;
- ➔ Limiter les besoins en déplacements, sources de nuisances sonores et pollutions atmosphériques ;
- Ces centralités complémentaires permettront tout à la fois de répondre à des besoins de proximité mais aussi à l'implantation d'équipement ou services spécialisés, structurants et dimensionnés à l'échelle de la ville (hôpital, salle de spectacle...).

- Dans l'orientation 2 Renforcer l'attractivité de la commune et développer son économie.
Au chapitre, Diversifier et renforcer l'activité et l'attractivité économique saint-laurentaise.
 - Conforter la dimension économique des espaces urbains : Affirmer et soutenir le dynamisme des activités artisanales, commerciales et de services dans les centres de proximité :
 - ➔ Privilégier l'implantation d'activités économiques au sein des centres de proximité afin, d'une part, d'éviter des implantations aléatoires, répondant plus à des logiques d'opportunités foncières qu'à une stratégie de développement commercial cohérent, et, d'autre part, de doter les espaces résidentiels de petits pôles de centralité attractifs liés à la vie dans les quartiers.
 - Améliorer l'attractivité des centres de proximité et des secteurs commerciaux existants et à venir, afin de favoriser l'implantation d'activités économiques : traitement de l'espace public en faveur d'un environnement urbain attrayant et convivial – profil adapté des voies, confort des circulations piétonnes, choix du mobilier urbain, espaces de stationnement suffisants... ;
 - Promouvoir la réalisation d'espaces d'activités et d'immobilier d'entreprise permettant la création d'entreprises avec pépinières d'entreprises et hôtel d'entreprises.
- Dans l'orientation 3, promouvoir un cadre de vie de qualité et un environnement préservé.
Au chapitre, Veiller à la préservation d'un cadre de vie de qualité :
 - Axe, Concevoir un cadre de vie attractif :
 - ➔ Promouvoir la réalisation d'espaces et équipements publics de proximité au sein des quartiers (places publiques, lieux de rencontre, maisons de quartier, plaines de jeux pour les jeunes...).
 - ➔ Préserver les "poumons verts" et les forêts urbaines au sein des espaces urbains et périurbains :
 - Préserver et créer des espaces verts au sein des projets d'aménagement ;
 - Proposer la mise en place de coulées vertes dans les nouveaux quartiers, espaces de liaisons inter-quartier qualifiés d'un aménagement paysager de qualité, accueillant les circulations douces.
 - Promouvoir un développement respectueux des espaces naturels et de l'environnement.
 - ➔ Prendre en compte les risques naturels d'inondation et le fonctionnement hydraulique des territoires dans le développement urbain.
 - S'assurer de la protection des personnes et des biens dans la définition des projets d'aménagement par la prise en compte des éléments de connaissance en matière d'inondable ;
 - Préserver et valoriser les zones basses, humides ou potentiellement inondables. La prise en compte de ces espaces et de leur mise en valeur

en amont dans la conception des projets d'aménagement est susceptible d'y apporter une forte valeur qualitative.

- Dans l'orientation 4, Favoriser la mobilité et les déplacements, Au chapitre Mieux circuler :
 - Se déplacer autrement :
 - ➔ Promouvoir des modes doux de déplacement (piéton, vélo) afin d'offrir une alternative aux déplacements individuels motorisés ;
 - ➔ Concevoir un maillage de circulations douces à l'échelle du territoire en assurant les liaisons inter-quartiers.

2.2 Le Projet d'aménagement d'ensemble

De 2016 à 2018, la SEMSAMAR a porté et développé les études pré-opérationnelles **d'un projet d'aménagement d'ensemble** sur le secteur dit « Balaté Nord ». Il s'agit d'un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitation et d'équipements structurants selon les orientations du PADD et la vocation du secteur. Le site a notamment été retenu par la Collectivité Territoriale de Guyane pour l'implantation du futur Lycée IV de Saint-Laurent du Maroni.

Ce projet global s'étend sur plus de 33,5 ha composés de 7 parcelles appartenant à la SEMSAMAR.

Le projet d'aménagement relève d'une volonté forte de proposer un nouveau quartier adapté aux besoins et à l'extension urbaine de la ville de Saint Laurent, mais aussi de conférer à cette zone une réelle qualité urbaine et paysagère.

Dans la continuité des objectifs du PADD, le projet présente une réponse aux enjeux majeurs suivants :

- La création d'un quartier d'habitations, d'équipements et de services de proximité adaptée aux besoins du quartier et faisant suite à une étude économique, urbaine et paysagère ;
- La création et la valorisation des espaces communs, apportés par le caractère paysager du projet et le traitement des espaces publics ;
- La maîtrise des impacts environnementaux grâce à la mise en place d'un système de compensation adapté à l'imperméabilisation générée par le projet ;
- La création d'une façade de quartier au niveau de la RD 11 composée de deux accès ;
- La mise en place d'un maillage cohérent avec les constructions voisines ;
- Le positionnement du projet sera également l'opportunité de créer une centralité au quartier de Balaté Nord, et de valoriser la crique Balaté adjacente.

Le projet Balaté Nord se développe à cheval sur deux zonages différents, le zonage 1AUa et le zonage UCb, selon le périmètre ci-dessous.

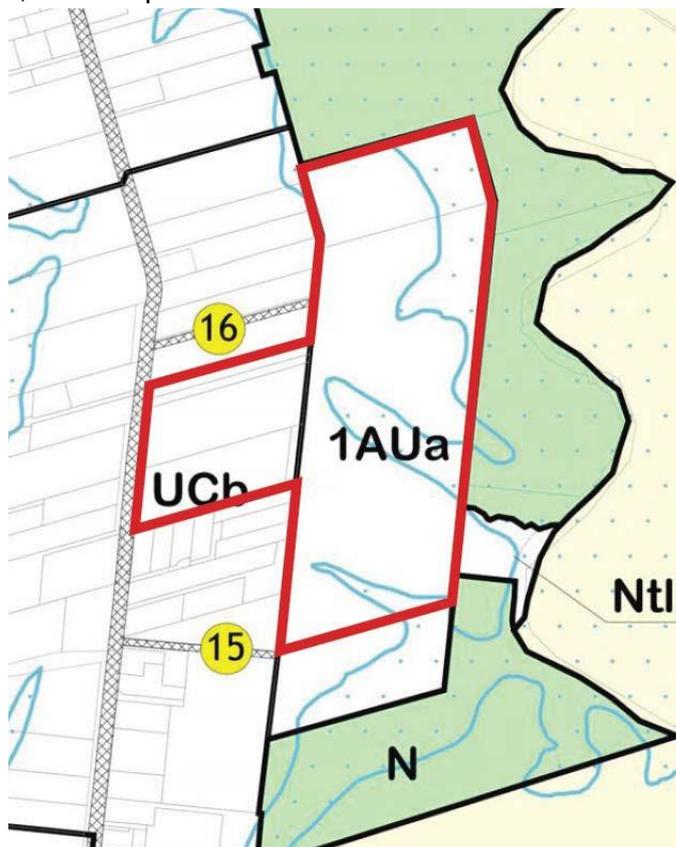


Figure 3: Zonage PLU et zone de projet

Le secteur 1AUa n'est pas directement desservi par la RD11, il est situé en second rang. C'est le secteur UCb qui borde la voie de desserte.

Le projet de modification n°2 du PLU portera sur :

- La zone UCb impactée par le projet « Balaté Nord »
- L'ensemble de la zone 1AUa dont trois parcelles au sud du secteur de projet « Balaté Nord » : AL 722, AL 723 et AL 724.

La zone UCb correspond à des secteurs d'urbanisation de moyenne densité à vocation essentiellement résidentielle. Ces zones se développent en périphérie du centre-ville proposant un urbanisme composé de maisons individuelles, individuelles groupées ou encore de petits collectifs.

Le règlement de la zone UCb indique notamment:

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout de toiture,
- L'emprise au sol maximale est de 40%,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat peuvent y être autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances.

La zone 1AUa adjacente correspond à la zone de centralité Est RD 11. Le règlement de la zone 1AUa indique notamment :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13m à l'égout de toiture

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 65%
- Les constructions destinées à l'enseignement supérieur, l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat peuvent y être autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances.

Ainsi, le secteur 1AUa a vocation à être support de développement d'une polarité urbaine complémentaire du centre-ville, avec une mixité programmatique mais ne bénéficie pas d'accès direct depuis la RD 11. À l'inverse la zone UCb desservie par la RD11 bénéficie d'une vocation strictement résidentielle, à majorité individuelle.

La zone UCb concernée par le projet d'aménagement global Balaté Nord est actuellement libre de toute Habitation. Une activité économique, l'entreprise Maroni Transport International (MTI) est installée depuis la fin des années 1990 sur la parcelle AL 532 (la plus grande parcelle du secteur). Cette entreprise exerce principalement des activités de terrassements. L'installation comprend plusieurs bâtiments (entrepôts), des containers, ainsi que diverses zones de stockages de matériels et matériaux (sables, tubes PVC...). De nombreux engins de travaux publics sont présents sur la zone.

Le foncier maîtrisé par la SEMSAMAR assure une liaison évidente et cohérente du secteur 1AUa vers la RD 11 et une accroche urbaine forte sur l'axe principal de liaison.

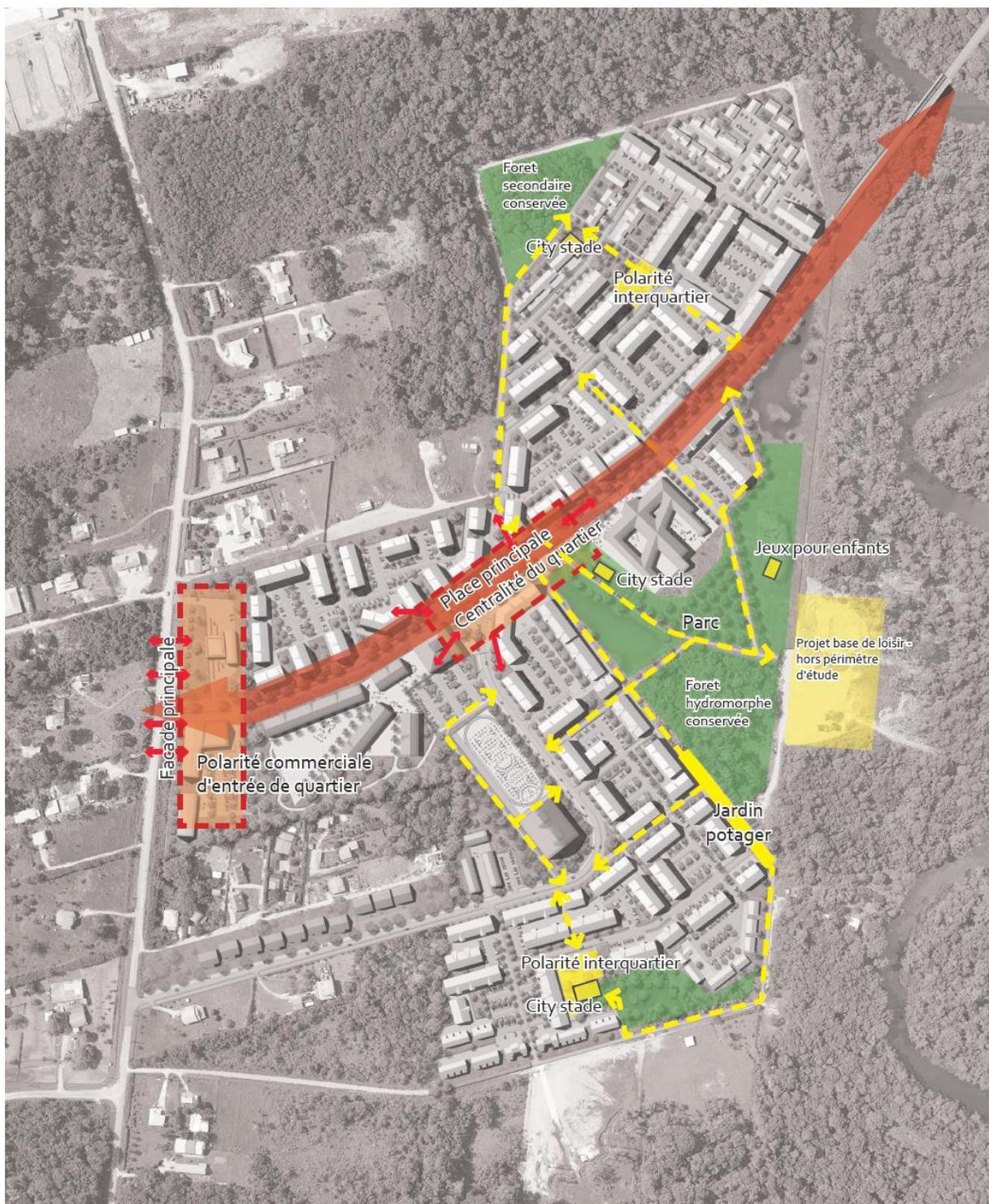
Le développement de cette opération d'aménagement d'ensemble présente un intérêt fort pour la cohérence du partie d'aménagement au sud de l'agglomération.

Le projet s'articule autour de quatre grands principes fondateurs :

- Une trame foncière support du développement du futur projet ;
- Une structure publique, lisible et visible, comme espace central de rencontres, de déplacements et de connections. Cet axe sera support des déplacements des modes actifs doux et véhiculés, ainsi que des continuités hydrauliques et paysagères. Est inscrit au projet, l'amorce d'une voie de franchissement de la rivière Balaté, au travers la voie de circulation primaire.
- Un maillage de voiries secondaires permet de mailler le quartier et de le connecter sur la RD11 pour la partie Sud également. Les voies publiques développées s'appuient sur les emplacements réservés du PLU n°15 et n°16. La trame foncière est support de déplacements doux secondaires et d'aménagements paysagers au travers des îlots.
- Un développement bâti assurant une mixité programmatique avec une polarité commerciale se développant le long de la RD11, l'accueil d'équipements structurants, lycée et groupe scolaire, et une variété de logements de la maison individuelle au logement collectif.

Assurer la plus grande diversité possible architecturale, par les orientations données du projet.

Simulation de plan masse et orientations du projet d'aménagement d'ensemble



Balaté Nord.

3 Les éléments à modifier, les changements projetés :

Le projet d'aménagement d'ensemble développé par la SEMSAMAR a permis de préciser les orientations communales souhaitées pour le développement du secteur stratégique de Balaté Nord.

Le projet d'aménagement d'ensemble est couvert par deux zonages qui diffèrent notamment:

- dans les occupations du sol autorisées ;
- dans le traitement des hauteurs et des alignements et reculs par rapport à l'espace public et aux limites séparatives.

La multiplication des dispositions applicables, le contenu de ces dispositions et la délimitation des zones s'avèrent inadaptées à la réalisation d'un projet global et cohérent sur deux zones différentes au PLU.

La modification du PLU a plusieurs objets :

- **Harmoniser les dispositions applicables sur l'ensemble du secteur de projet d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de classer le secteur, dans son intégralité, dans un zonage unifié au PLU.**

Cette nouvelle zone dénommée UE comprend les dispositions règlementaires spécifiques adaptées aux principes d'aménagement retenus du projet d'ensemble de Balaté Nord.

L'adaptation des règles d'implantation permettra notamment l'implantation d'équipements publics d'intérêt général tel que le lycée IV (dont l'assiette foncière d'accueil est également à cheval sur deux zonages).

L'harmonisation des règles permet également de répondre à l'orientation du PADD visant à « anticiper le développement urbain futur en privilégiant certaines typologies de densités urbaines relativement compactes et peu consommatrices d'espaces » (p9).

- **Préciser et mettre à jour une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au périmètre de projet validé par la collectivité.**

Le PLU communal comprend des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent sur des secteurs spécifiques, le parti d'aménagement retenu pour concevoir leur organisation urbaine, fonctionnelle, architecturale et paysagère.

Ces orientations sont opposables en termes de compatibilité à tout projet localisé sur l'un de ces secteurs. Les orientations d'aménagement sont complémentaires au règlement écrit et graphique.

Une OAP couvre partiellement le secteur Balaté Nord. Il s'agit de compléter les orientations d'aménagements existantes pour aboutir à une orientation d'aménagement et de programmation qui exprime le parti-pris d'aménagement développé dans l'étude urbaine de la SEMSAMAR et validé par la collectivité.

3.1 Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmatons

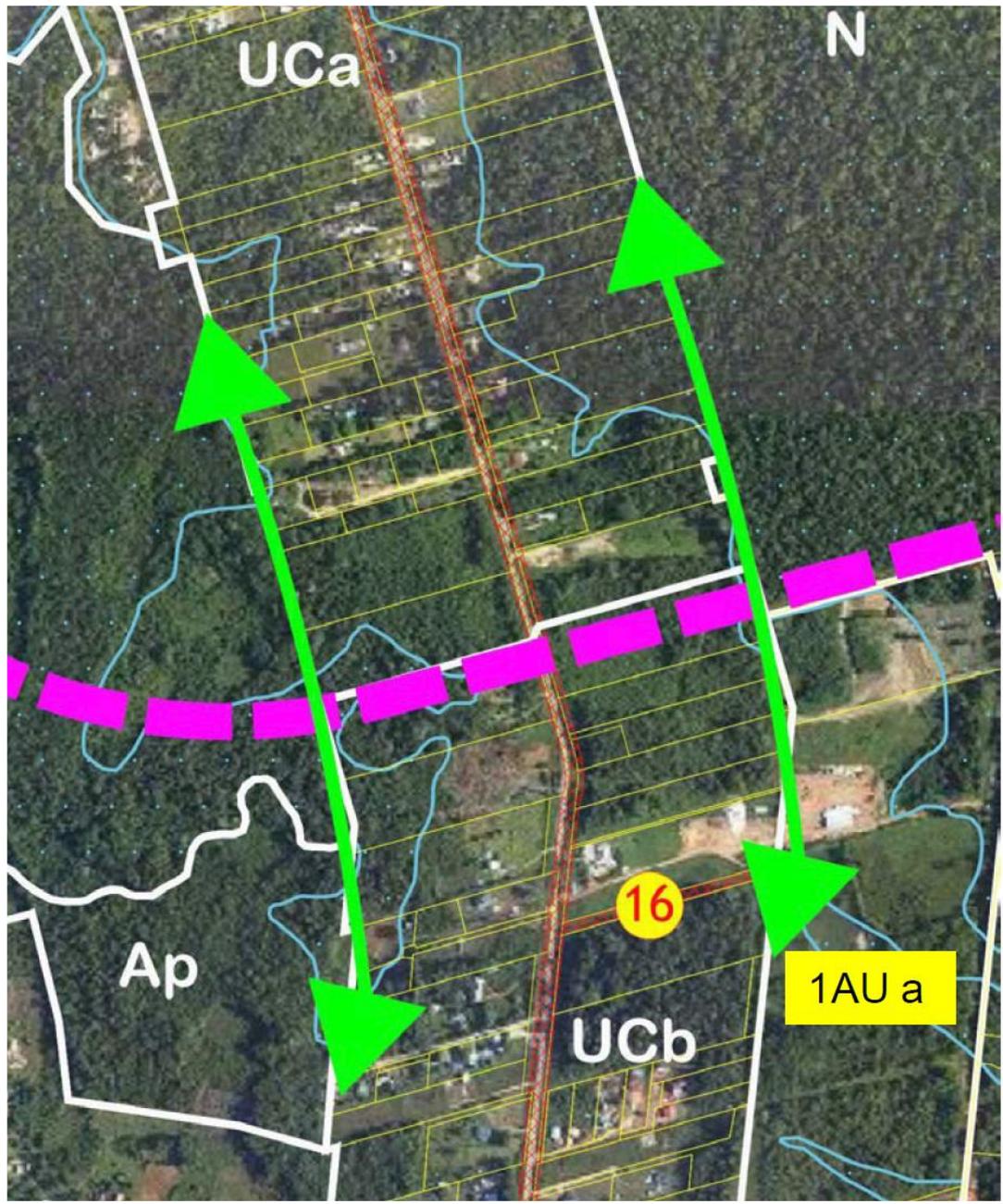
Le périmètre concerné correspond au secteur 1AUa actuel et la portion du secteur UCb libre de toute occupation dont l'emprise foncière est maîtrisée, permettant ainsi l'accroche de la façade urbaine du quartier et une desserte optimum du futur lycée.

L'OAP permet de préciser les éléments fondamentaux du projet d'aménagement d'ensemble dans le respect du PADD :

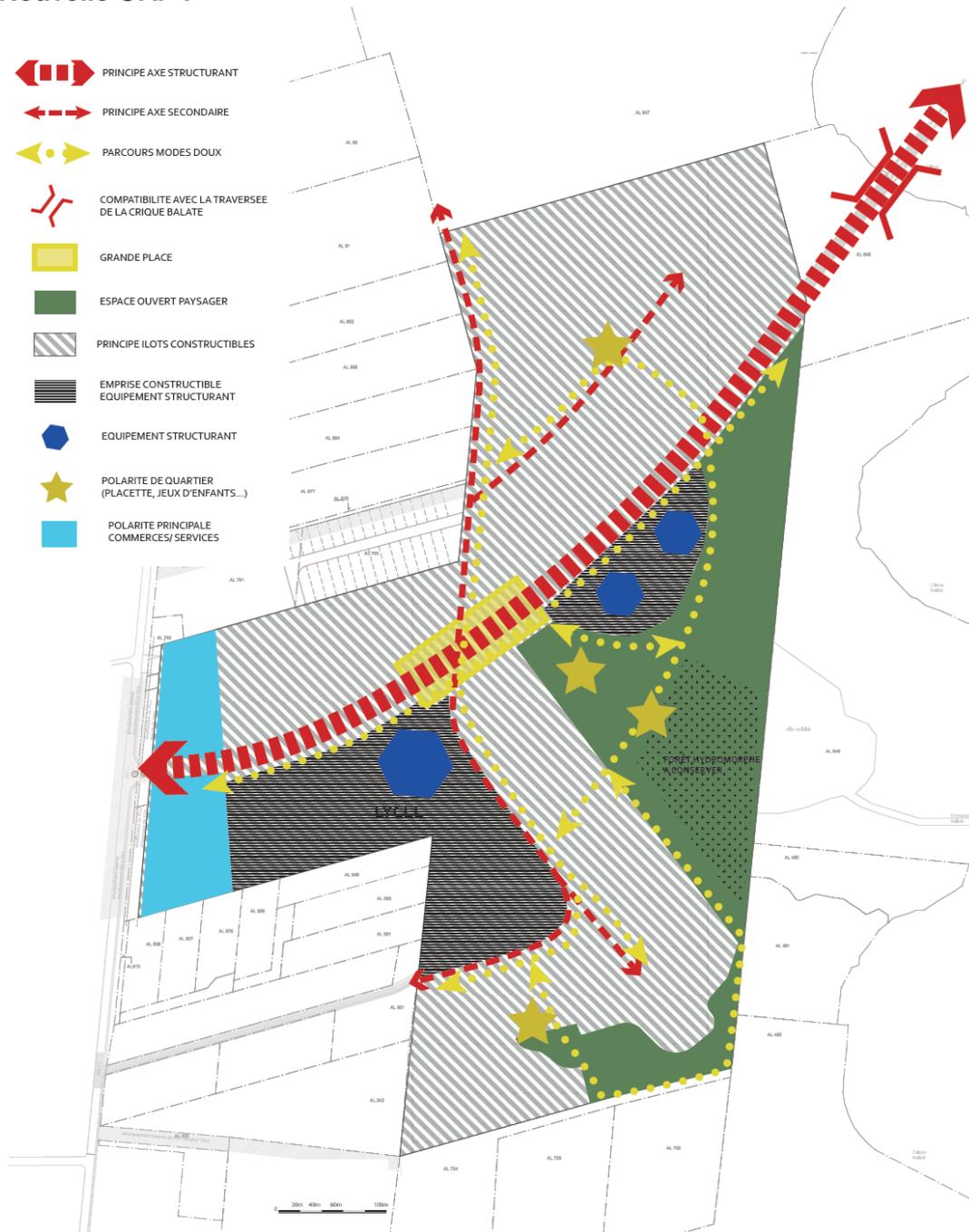
- L'aménagement d'un axe structurant principal qui innerve le projet depuis un seul accès nouveau sur la RD11. Cet axe primaire se complète d'un axe secondaire et permet de répondre à l'orientation 1 du PADD en privilégiant un maillage adapté des voiries pour permettre une densification optimale des zones d'urbanisation et permettre la sécurisation des accès notamment sur la route de St-Jean.
- La polarisation d'un secteur commerce/services et artisanat structurée en vitrine de la RD11, pour renforcer l'attractivité économique du secteur et répondre à l'orientation 2 du PADD en privilégiant l'implantations d'activités économiques au sein des centres de proximité. L'objectif est d'éviter les implantations aléatoires et de doter les espaces résidentiels de petits pôles de centralité attractifs en lien avec à la vie dans les quartiers.
- L'accueil et la localisation d'équipements publics structurants et d'intérêt général au sein de l'opération correspond à l'orientation 1 du PADD, à savoir « Organiser des centralités de proximité au sein d'un développement urbain compact ; Promouvoir, au sein des quartiers périphériques, la constitution de centralités de proximité caractérisées par une qualité de l'espace public, une mixité des fonctions, et la présence d'équipements structurants, de structures et services publics de proximité nécessaires à la vie dans les quartiers (équipements scolaires, sportifs, culturels...) ».
- La création d'un maillage piétons et cyclable structurant l'ensemble du projet et permettant des continuités inter quartiers futures. Ce qui correspond à l'orientation 4 du PADD : favoriser la mobilité et les déplacements : promouvoir les modes doux de déplacements.
- La création d'espaces publics de qualité et diversifiés ainsi que de polarités de quartier (jeux d'enfants, placette...). Ce qui répond à l'orientation 3 du PADD : promouvoir la réalisation d'espaces publics de proximité au sein des quartiers.
- La valorisation d'espaces naturels et paysagers et préservations des zones basses humides ce qui correspond à l'orientation 3 du PADD : préserver des poumons verts et créer des espaces verts au sein des projets d'aménagement.

Cette OAP permet de s'assurer de la compatibilité du projet d'aménagement d'ensemble développé avec le projet global validé par la commune.

OAP actuelle

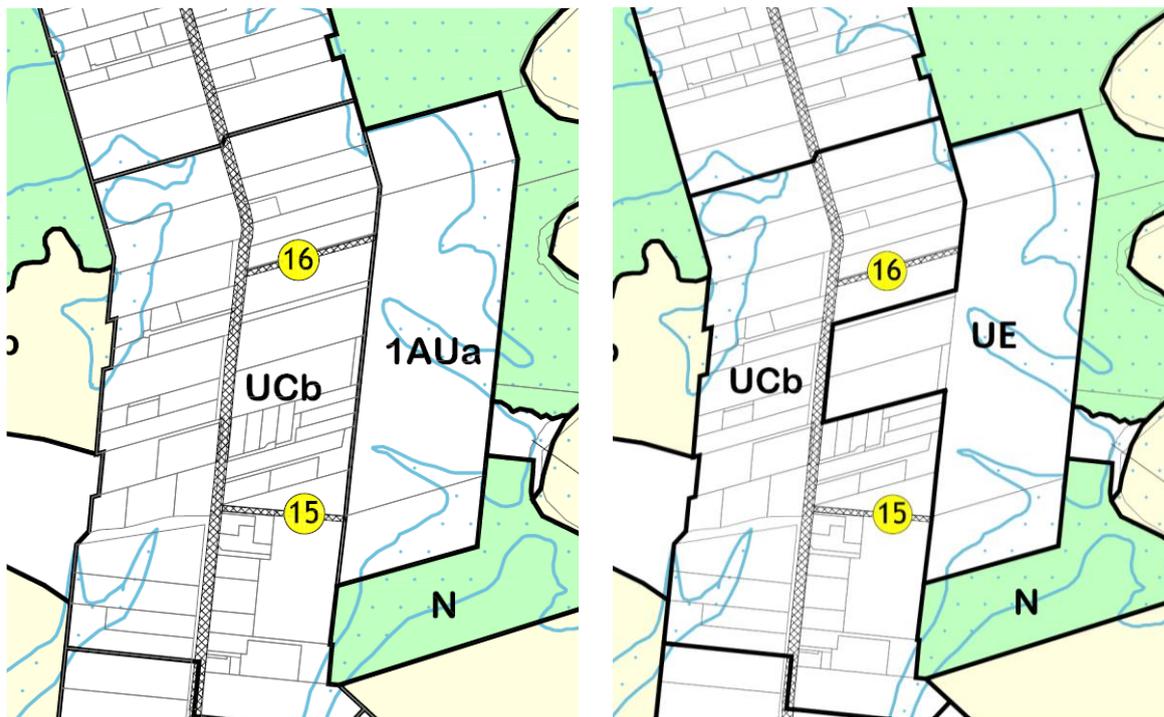


Nouvelle OAP :



La modification consiste à compléter et préciser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur. L'orientation d'aménagement comprend un schéma d'aménagement spatialisant les différentes orientations thématiques retenues sur le secteur et une légende détaillant le contenu des orientations exprimées sur le schéma.

3.2 Les modifications à apporter au plan de zonage :



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU modifié

La modification consiste à harmoniser le zonage pour l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble, actuellement en zones 1AUa et UCb, en classant le secteur en un nouveau zonage UE.

Les parcelles concernées par la nouvelle zone UE sont les suivantes: AL95, AL96, AL159, AL532, AL535, AL580, AL722, AL723, AL724. Les trois parcelles AL722, AL723, AL724 ne sont pas concernées par le projet Balaté Nord. Elles seront toutefois comprises en zones UE à l'issue de la modification par soucis de cohérence d'ensemble du règlement du secteur.

3.3 Les modifications à apporter au règlement écrit :

Pour la rédaction du règlement de la nouvelle zone UE, le choix a été fait de reprendre la rédaction du règlement du secteur 1AUa qui correspond à la majeure partie du projet de Balaté Nord.

À ce règlement quelques modifications du règlement sont apparues pertinentes à apporter afin d'être en cohérence avec le projet proposé par la SEMSAMAR. Ces modifications portent sur 3 articles du règlement :

- Art 6 : implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques ;
- Art 7 : implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ;
- Art 11 : clôtures.

Ci-dessous, voici la rédaction du règlement proposée pour ces trois articles :

Articles	Règlement pour 1AUa	Règlement proposé pour UE
Art 6 - Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques	<p>Sur les voies Nationales et départementales:</p> <p>Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.</p> <p>Hormis sur les voies nationales ou départementales :</p> <p>Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer, - Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m. <p>Pour les constructions de plus</p>	<p>Sur les voies Nationales et départementales:</p> <p>Les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.</p> <p>Pour UE, les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement du CD11. Hormis sur les voies nationales ou départementales :</p> <p>Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer, - Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m. <p>Pour les constructions de plus de deux niveaux (R+2) qui présenteraient des attiques au dernier niveau, leurs façades doivent présenter un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement sur le domaine</p>

	<p>de deux niveaux (R+2) qui présenteraient des attiques au dernier niveau, leurs façades doivent présenter un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement sur le domaine public. Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.</p>	<p>public. Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges du fleuve Maroni et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau.</p>
<p>Art 7 - Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives</p>	<p>Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ; - soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d \geq 3 \text{ m}$. <p>Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$; - soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres. <p>Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ; - soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d \geq 3 \text{ m}$. <p>Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$; - soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres. <p>Ces dispositions s'appliquent aux projets mentionnés à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.</p>

<p>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Clôtures</p> <p>En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1 m. La partie haute sera ajourée. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.</p>	<p>Clôtures</p> <p>En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 0,40 m. La partie haute sera ajourée. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Pour les équipements publics, en façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture pourra être construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 2m. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,60 m.</p>
---	--	---

Pour les autres articles, la rédaction restera identique.

Le règlement écrit complet de la zone UE nouvellement créée est consultable en annexe du dossier.

Les modifications à apporter au rapport de présentation

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification, la création du zonage UE sa délimitation, et justification du zonage et règlement.

4 Les incidences des modifications sur l'environnement

Ce chapitre a pour objet de présenter les incidences sur l'environnement que sont susceptibles d'engendrer les évolutions prévues par la modification n°2 du PLU.

4.1 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPAUX ENJEUX

- **TERRES, SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES**

Le terrain présente une pente générale depuis l'ouest, en bordure de la RD11 (altitude max. 7,5 m NGG environ) vers l'Est, en direction de la Balaté avec une altitude minimale de 1,20 m NGG.

On note la présence de plusieurs axes d'écoulement, ou thalwegs.

Les investigations géotechniques ont montré une alternance de sols sableux et argileux avec des caractéristiques mécaniques des sols bonnes à moyennes dans les zones les plus hautes, et médiocres à faibles dans les zones basses.

La nappe d'eaux souterraines peut être affleurante dans les zones basses. Il conviendra de réaliser les travaux lors d'une période météorologique favorable (saison sèche).

- **EAUX DE SURFACE**

CONTEXTE HYDROLOGIQUE

Le bassin versant concernant le site projet présente une superficie d'environ 41,52 hectares. Il est délimité en amont par la route départementale n°11. Son exutoire principal est représenté par la crique Balaté.

L'altimétrie globale du bassin versant est comprise entre 7,5 m NGG et 1,2 m NGG. La pente générale de celui-ci est d'environ 0,8 %.

Le bassin versant global est sous-découpé en 7 sous-bassins versants. Au droit de la zone à aménager on peut définir deux types d'habitats de zones humides :

Zone de forêt secondaire hydromorphe – 13 360 m²

Mare d'eau libre -160m²

Des aménagements hydrauliques devront être réalisés pour assurer un drainage correct des eaux pluviales au droit des futures zones à aménager. L'imperméabilisation devra être compensée.

Le projet devra prendre en compte les arrivées d'eau extérieures, en prévoyant des ouvrages suffisamment dimensionnés pour les intégrer, mais de préférence en assurant leur gestion en périphérie de l'opération.

Les zones humides devront être préservées.

QUALITÉ ET USAGE DE L'EAU

La zone à aménager se trouve en totalité dans le périmètre de protection rapprochée du captage de St Louis. L'exutoire du projet sera la crique Balaté. La présence du captage d'eau potable en aval entraîne de fortes contraintes en termes

de qualité de l'eau. Des dispositions particulières seront à prévoir pour les rejets d'eaux pluviales, ainsi que pendant la phase de travaux. L'avis d'un hydrogéologue agréé concernant le projet devra être obtenu et annexé au dossier.

De manière générale, le projet ne devra pas générer de pollution des eaux :

- collecte et traitement adaptés des eaux usées
- gestion des eaux pluviales adaptée
- mesures de prévention en phase chantier

• **RISQUES INONDATION**

La zone d'étude est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation en cours d'élaboration. D'après le projet de zonage réglementaire, le terrain à aménager est concerné par des zones rouges R1 du plan de prévention des risques d'inondations (16 240 m² environ, soit 5% de la zone d'étude). D'après le projet de règlement, les zones rouges R1 sont inconstructibles. Les cotes de sécurité sont de 2,21 et 2,22 m NGG sur la zone.

• **BIODIVERSITÉ, MILIEU NATUREL FAUNE ET FLORE**

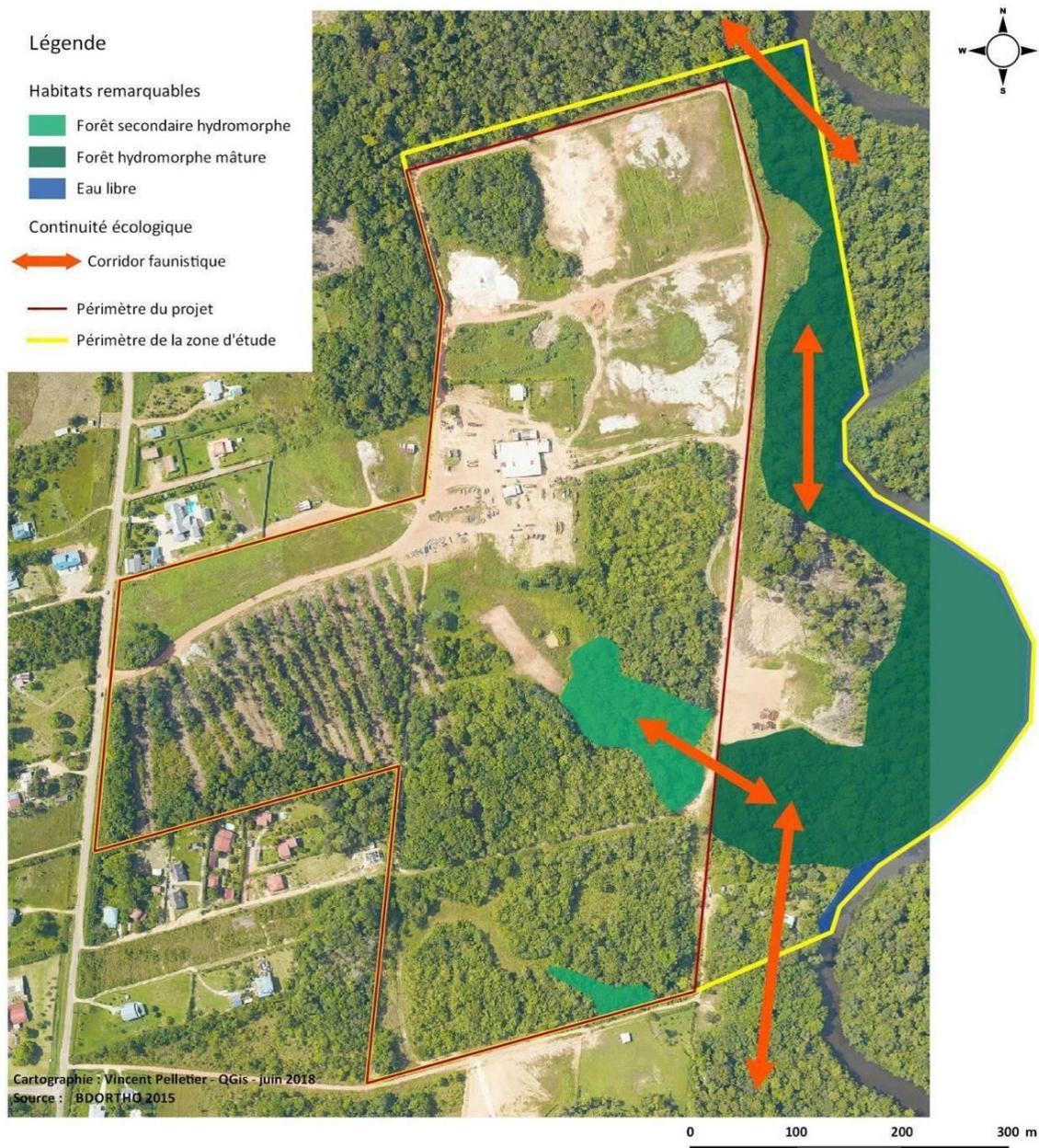
HABITAT

Les habitats inventoriés sur la zone d'étude sont très perturbés, largement dégradés.

Tous **les habitats rudéraux** expertisés sur le site **présentent peu d'intérêt** d'un point de vue fonctionnel ou floristique : affleurements latéritiques, affleurements sableux, friches à *Mimosa* et bords des pistes.

Les boisements sur sols drainés sont jeunes et en mauvais état de conservation.

Le seul habitat remarquable présent sur la zone d'étude élargie est la forêt hydromorphe de la crique Balaté. Au sein de la parcelle visée par le projet, deux petites surfaces de boisements hydromorphes secondaires sont identifiées.



FLORE

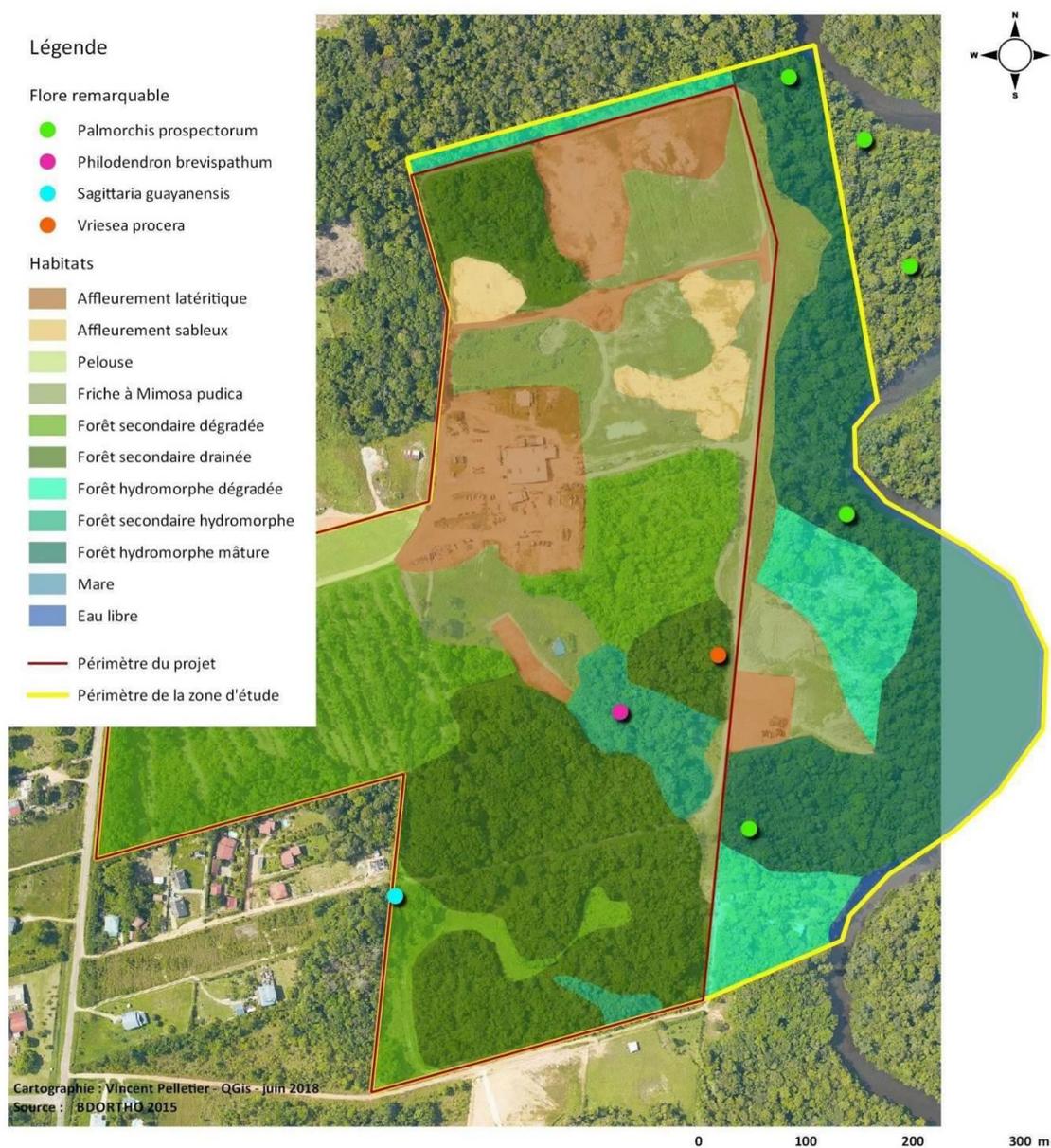
Au niveau de la flore, les **enjeux de conservation sont faibles**. En effet, parmi les 238 espèces végétales inventoriées sur l'ensemble de la zone d'étude, seules quatre sont des plantes remarquables, déterminantes pour la désignation des ZNIEFF de Guyane.

Famille	Espèce	Statut	Enjeu	Habitat
ALISMATACEAE	<i>Sagittaria guayanensis</i>	Dét. ZNIEFF	Fort	Zone humide (flaque)
ARACEAE	<i>Philodendron brevispathum</i>	Dét. ZNIEFF	Fort	Forêt hydromorphe

BROMELIACEAE	Vriesea procera	Dét. ZNIEFF	Fort	Forêt hydromorphe
ORCHIDACEAE	Palmorchis prospectorum	Dét. ZNIEFF	Modéré	Forêt hydromorphe

FAUNE

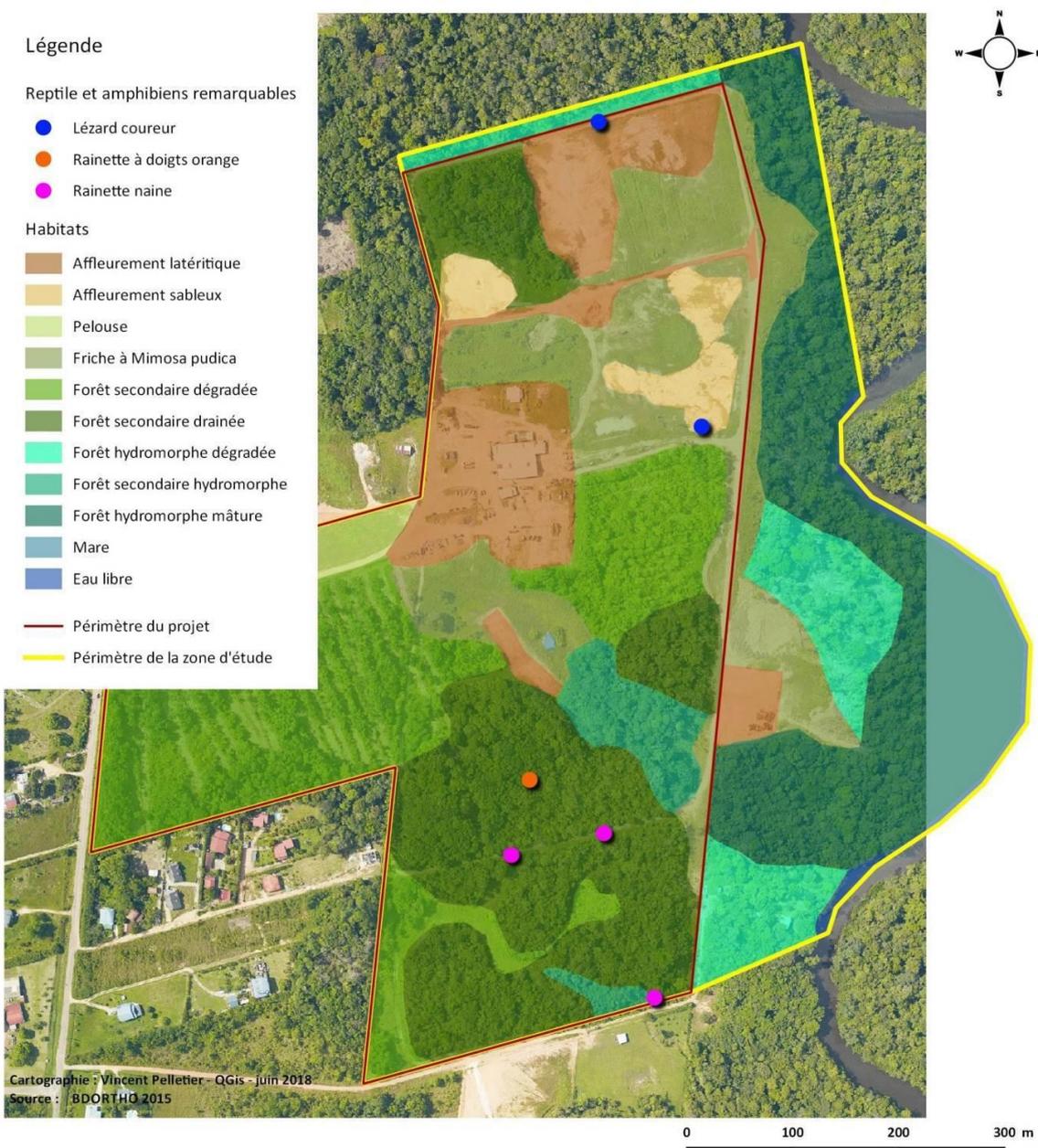
Reptiles amphibiens



Parmi les espèces d'amphibiens et de reptiles recensées, 3 présentent un statut patrimonial :

- le **Lézard coureur** (*Cnemidophorus sp.*) déterminant ZNIEFF
- la **Rainette à doigts orange** (*Dendropsophus sp.1 gr. minusculus*)
- la **Rainette naine** (*Dendropsophus walfordi*) est évaluée par l'UICN comme une espèce « Quasi menacée » (NT) en Guyane.

Ces trois espèces sont largement répandues en Guyane et montrent une tolérance face à la dégradation de leur habitat. Les enjeux de conservation qui les concernent sont faibles.



Oiseaux

Parmi les 148 espèces d'oiseaux inventoriées sur le site, 34 espèces sont protégées. Aucune de ces espèces ne bénéficie du statut de protection avec habitat.

Deux espèces sont considérées comme déterminantes ZNIEFF : le **Tamatia à gros bec** (*Notharchus macrorhynchos*), en raison de son endémisme au plateau des Guyanes et de son affinité marquée aux grandes forêts mûres, ainsi que l'**Elénie à couronne d'or** (*Myiopagis flavivertex*) liée aux forêts marécageuses littorales.

5 espèces présentent un statut UICN de menace en Guyane. La Buse échasse et le Petit-duc choliba sont évalués comme « Vulnérables » (VU). L'Ibis vert, la Buse

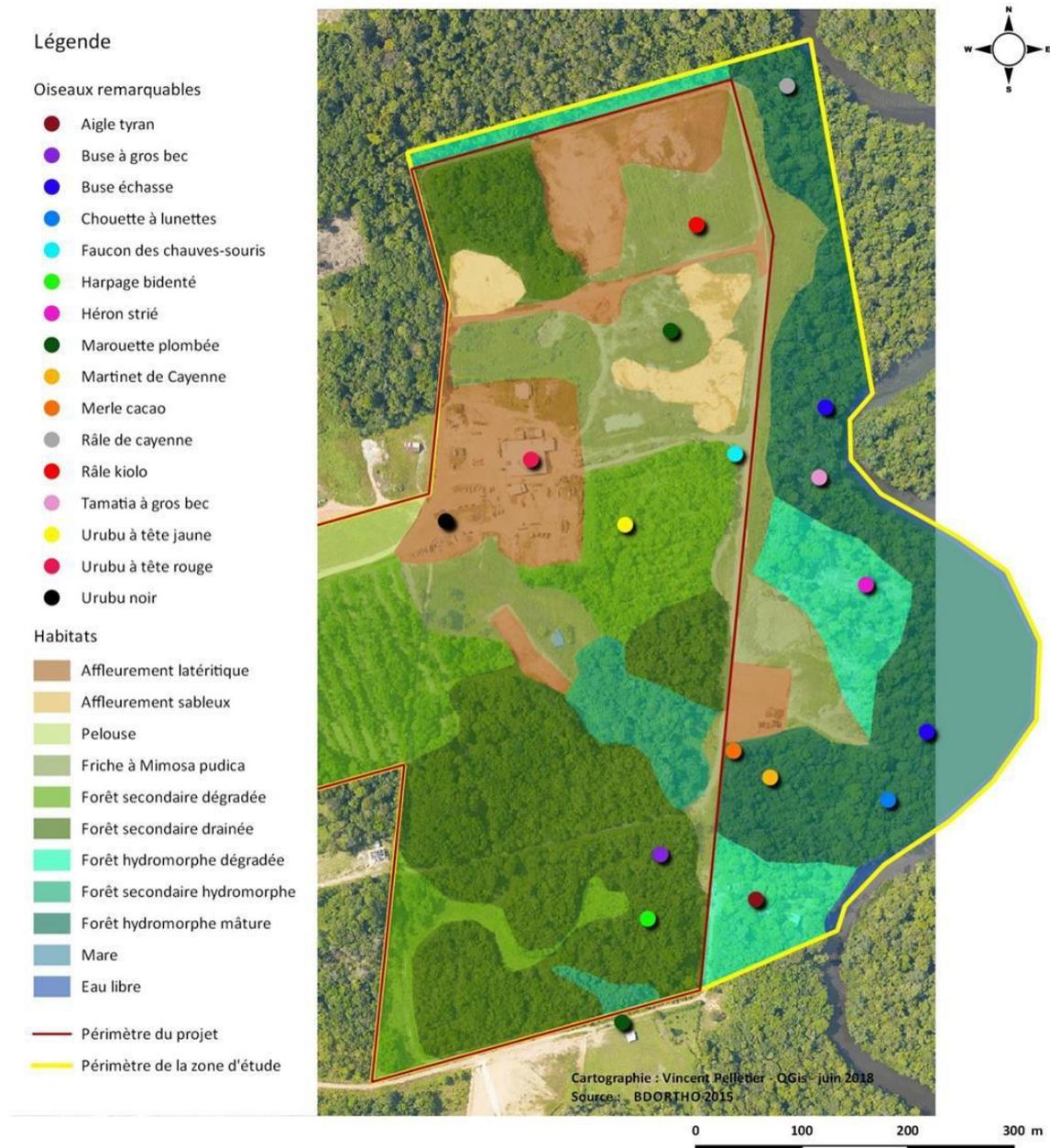
à queue courte et l'Elénie à couronne d'or sont considérées comme « Quasi menacées » (NT).

8 de ces 34 espèces sont liées aux habitats rudéraux et se trouvent en expansion en Guyane. Sept espèces ne présentent aucun enjeu de conservation de leurs populations : Urubu noir, Buse à gros bec, Buse cendrée. Râle kiolo, Râle grêle, Marouette plombée, Colibri rubis- topaze.

Par contre le Petit-duc choliba est une espèce plutôt rare en Guyane et dont les effectifs diminuent avec la destruction de son habitat (boisements littoraux, milieux semi-ouverts).

Parmi les 26 espèces liées aux forêts et à la rivière, la majorité sont très communes, réparties sur l'ensemble du bloc forestier. Ces espèces forestières présentent un enjeu faible de conservation puisque leurs populations sont encore très nombreuses.

Quatre des espèces forestières sont à l'inverse des oiseaux essentiellement liés aux habitats forestiers littoraux et dont les populations guyanaises sont réduites et probablement en baisse : Ibis vert, Buse échasse, Buse à queue courte et Elénie à couronne d'or.



En résumé, seulement cinq espèces protégées présentant des enjeux avérés (modérés) de conservation.

Mammifères

Globalement, vu l'état de dégradation des habitats et la forte fréquentation humaine sur le site, la parcelle ne présente pas d'enjeu de conservation en ce qui concerne les mammifères terrestres et arboricoles.

Le diagnostic des enjeux des espèces met en avant l'existence de 41 taxons remarquables (protégés, menacés UICN ou déterminants ZNIEFF) sur le site d'étude : 4 plantes, 34 oiseaux, 1 reptile et 2 amphibiens. Parmi ceux-ci, 32 sont très communs et ne nécessitent pas d'efforts de conservation à l'heure actuelle.

Par contre, 6 taxons affichent des enjeux modérés de conservation en Guyane et 3 plantes présentent des enjeux forts, puisqu'elles sont connues de moins de dix localités et restreintes au nord-ouest du territoire.

D'un point de vue réglementaire, 34 espèces inventoriées sont protégées en Guyane.

Pour certaines espèces (oiseaux) des risques de destruction de nichées existent, une demande de dérogation sera nécessaire.

- **PATRIMOINE**

Il n'y a pas d'enjeux particuliers en termes de patrimoine naturel.

Le secteur de Balaté Nord est potentiellement sensible sur le plan archéologique. Un diagnostic archéologique préventif a été prescrit et réalisé sur le site d'étude. Il a conduit à la levée des contraintes.

- **URBANISATION ET ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE D'ÉTUDE**

Au droit de la zone d'étude, l'entreprise Maroni Transport International (MTI) est installée depuis la fin des années 1990 sur la parcelle AL 532. Auparavant le terrain était du terrain agricole.

Cette entreprise exerce principalement des activités de terrassements.

L'installation comprend plusieurs bâtiments (entrepôts), des containers, ainsi que diverses zones de stockages de matériels et matériaux (sables, tubes PVC...)

De nombreux engins de travaux publics sont présents sur la zone.

Cependant, il y a une cuve d'hydrocarbures qui est stockée sur le site, au droit d'une dalle béton.

L'entreprise présente sur le site devra libérer les lieux. Les bâtiments et constructions diverses ont vocation à être démantelées.

Etant donné qu'il est prévu d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 (crèche, école, collèges, lycées...) sur la zone, il serait souhaitable de faire réaliser un diagnostic de pollution.

Le diagnostic devrait être effectué une fois les installations de l'entreprise démantelées et être principalement localisé au droit des zones d'implantation des futurs établissements sensibles.

- **URBANISME**

Zonage du SAR : Espaces urbanisés, urbanisables et espaces naturels de conservation durable

• **DESSERTE ET DÉPLACEMENT**

Le site du projet est desservi actuellement uniquement par la RD11 (route de St-Jean), depuis la RN1.

L'urbanisation linéaire le long de la RD11 pose le problème de plus en plus important de son dimensionnement et de la sécurisation des accès.

Au vu de l'augmentation prévisible du trafic, l'amélioration de la desserte routière et la création de liaisons inter-quartiers semblent nécessaires, également afin de limiter et sécuriser les accès sur la RD11.

La création de la façade urbaine ainsi que l'aménagement des deux voies d'accès au projet seront à réaliser en intégrant l'élargissement futur de la RD11. La requalification de la RD11 en façade de l'opération en lien avec la mise en place des modes de déplacements doux est à envisager, en collaboration avec la CTG / mairie / CCOG.

• **RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS**

La parcelle devra être desservie par les réseaux d'électricité, Télécom, eau potable pour pouvoir être aménagée. Les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères devront être réalisées.

4.2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS

Objet de la modification : Classement d'une partie de la zone UCb et de la zone 1AUa en zone UE et mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

- Elle vise principalement à préciser et spatialiser les principes d'aménagement et de programmation pour constituer un cadre cohérent pour le projet d'aménagement d'ensemble.
- Elle harmonise les dispositions réglementaires applicables en privilégiant des typologies de densités urbaines relativement compactes et peu consommatrices d'espaces. Le projet se réalisant sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble des prescriptions complémentaires pourront s'effectuer selon chaque îlot lors de l'élaboration du permis d'aménager.
- L'ensemble du règlement projeté s'appuie sur le règlement 1AUa originel. Les modifications concernent uniquement quelques points de règlement par soucis de cohérence vis-à-vis du projet.
- Le secteur du projet initialement en zone UCb est limité, non bâti actuellement et constitue environ 25% de l'assiette parcellaire totale du projet. Ce secteur est localisé en accroche urbaine et porte d'entrée du périmètre global d'aménagement. Sa situation est attractive en bordure du CD11 et le long du futur axe primaire structurant l'ensemble de l'orientation d'aménagement.

40% de la surface de ce secteur originel UCb est concernée par l'emprise du futur lycée dont l'accueil est rendu réalisable par la présente modification.

Ce secteur porte une augmentation des hauteurs de constructions de 7 à 13m pour les logements, commerces et services. Les gabarits autorisés sont en cohérence avec la largeur de l'axe primaire structurant au centre du secteur et qui dessert l'ensemble du projet. L'emprise au sol passe de 40 à 65% mais se compense dans la globalité du projet par la création de larges espaces publics paysagers.

- La modification permet de répondre aux grandes orientations du PADD. **Elle concourt à l'amélioration du cadre de vie des habitants :**
 - En programmant des nouveaux équipements publics notamment scolaires à destination des habitants et futurs habitants ;
 - En développant une trame viaire, piétonne et cycles facilitants et sécurisant les déplacements et accessibilité aux équipements programmés ;
 - Par la création de larges espaces publics paysagers et naturels.

5 ANNEXES :

Annexe 1 : Délibération de prescription de la modification n°2 du PLU

Annexe 2 : Règlement écrit de la zone UE

Annexe 3 : Programmation des lots du projet « Balaté Nord »

Annexe 4 : Disposition du bâti

Annexe 1 : Délibération de prescription de la modification n°2 du PLU

DEPARTEMENT
DE
LA GUYANE
VILLE DE SAINT-LAURENT-DU-
MARONI

-
ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-LAURENT-DU-MARONI
-
CANTON
DE
SAINT-LAURENT-DU-MARONI

OBJET :

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le nombre de Conseillers Municipaux en
exercice est de : 43

Récapitulatif des votes :

Pour : 25	
Contre : 0	
Abstentions : 0	
Ne prenant pas part au vote : 0	



DU
REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 MARS 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt cinq mars à 18 H 30,
le Conseil Municipal de la Commune de Saint-
Laurent-du-Maroni s'est réuni sous la présidence de
Sophie CHARLES, Maire, suite à la convocation
adressée le 19 mars 2019.

PRESENTS:

Mme. Sophie CHARLES - Mme. Agnès BARDURY -
Mme. Yvonne VELAYOUDON - M. Franck THOMAS
- Mme. Bénédicte FJEKE - M. Bernard SELLIER - M.
Dominique CASTELLA - Mme. Josette LO A TJON -
Mme. Linda AFOEDINI - M. Arnaud FULGENCE -
Mme. Malaika ADAM - M. Bernard BRIEU - M. Jean
GONTRAND - Mme. Daniéla STOMP - M. Sylvio
VAN DER PIJL - Mme. Sophie HUGON - Mme.
Barbara BARTEBIN - M. Jean Albert NESMON -
Mme. Edmonde MARTIN - Mme. Marysol FARIA -
Mme. Hélène PERRET - Mme. Cécile ALFRED -
Mme. Marie Clotilde JEAN - Mme. Maya PITTIE

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

M. Félix DENSI à Mme. Diana JOJE-PANSA

ABSENTS :

M. Michel VERDAN - M. Gilbert SAINTE- LUCE -
Mme. Seiscka Yasmina BRIQUET - M. Crépin
Wenceslas KEZZA BAZZINNIND - Mme. Sherley
ABAKAMOFOU - M. John RINVIL - M. Joseph
VERDA - Mme. Iris Camelita LETER - M. Sullivan
SOBAIMI - Mme. Marianne SABAYO - Mme.
Vanusia DA SILVA PESSOA - M. Georges FEREOL -
M. Jean Henry JOSEPH - M. Mickle PAPAYO - M.
Patrick ARMEDE - M. Chris CHAUMET - M. Serge-
Aimé SAINT- AUDE - Mme. Diana JOJE-PANSA

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme. Linda AFOEDINI



DEL_19_03_25_07

Envoyé en préfecture le 03/04/2019
Reçu en préfecture le 03/04/2019
Affiché le 
ID : 973-219733110-20190325-DEL_19_03_25_07-DE

2

Madame le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé par délibération du 08 octobre 2013, modifié par délibération du 11 avril 2016, et du 29 mai 2018.

Madame le Maire expose qu'il convient d'apporter des adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme communal. En raison du développement urbain important que connaît Saint-Laurent du Maroni, il s'agit d'adapter la réglementation en matière d'urbanisme avec les projets structurants du Saint-Laurent de demain.

De 2016 à 2018, la SEMSAMAR a porté et développé des études pré-opérationnelles d'un projet d'aménagement d'ensemble sur le secteur de « Balaté Nord » correspondant à un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitation et d'équipements structurants. Ce projet global s'étend sur plus de 33.5 ha composés de 7 parcelles appartenant à la SEMSAMAR et accessible via la route de Saint-Jean. Ce secteur a également été retenu par la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) pour l'implantation du futur Lycée IV de Saint-Laurent du Maroni.

À cet égard, ce secteur d'aménagement urbain constitue un projet urbain d'envergure devant faire l'objet d'une intégration spécifique au Plan Local d'Urbanisme. Actuellement, l'emprise du projet, accessible via la route de Saint-Jean, est concernée par deux zones, au titre du règlement graphique du PLU, la zone urbaine UCb et la zone à urbaniser 1AUa comportant chacune des règles spécifiques.

D'une part, la prise en compte du projet par le document d'urbanisme vise à harmoniser les dispositions applicables sur l'ensemble du secteur de projet. Il s'agit de classer les parcelles concernées au titre du projet, au sein d'un zonage unique comprenant les dispositions réglementaires spécifiques adaptées aux principes d'aménagement du projet d'ensemble. Ces dispositions spécifiques portent notamment sur :

- les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques ;
- la hauteur des clôtures.

D'autre part, la prise en compte du projet par le document d'urbanisme vise à développer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au périmètre de projet validé par la collectivité. Cette OAP permet de s'assurer de la compatibilité du projet d'aménagement d'ensemble développé avec celui validé par la commune ainsi qu'avec l'OAP du PLU existante sur ce secteur.

Ces changements peuvent être effectués par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

DEL_19_03_25_07

Envoyé en préfecture le 03/04/2019
Reçu en préfecture le 03/04/2019
Affiché le 
ID : 973-219733110-20190325-DEL_19_03_25_07-DE

3

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et L.153-23 à L.153-26 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 08/10/2013 approuvant la révision générale du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 11/04/2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29/05/2018 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29/05/2018 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme et foncière réunie le 08/03/2018, sur la proposition de modification du PLU ;

Considérant que le projet «Balaté Nord» n'est, en l'état, pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et qu'il convient d'harmoniser le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU avec le projet ;

Considérant que les changements apportés au document d'urbanisme ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou 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, au titre de l'article L151-31 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les changements apportés au PLU rentre dans le champ de la procédure de modification au titre de l'article L.153-36 ;

Considérant que le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, dans la mesure où il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, au titre du L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'engager une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions des articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **DONNE** autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du POS/PLU ;

DEL_19_03_25_07

Envoyé en préfecture le 03/04/2019
Reçu en préfecture le 03/04/2019
Affiché le 
ID : 973-219733110-20190325-DEL_19_03_25_07-DE

4

- SOLLICITE** l'Etat pour les dépenses liées à la modification du PLU, une dotation, conformément à l'article L121-7 du Code de l'Urbanisme ;
- DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré;
- que conformément à l'article, R. 123-24 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- que conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Saint-Laurent-du-Maroni, les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
SAINT LAURENT DU MARONI, le 2 avril 2019

LE MAIRE

Sophie CHARLES

DEL_19_03_25_07

Annexe 2 : Règlement écrit de la zone UE

Dispositions applicables à la zone UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visés à l'article 1AUa et 1AUc- 2 ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les dépôts de carburant ;
- Les tours de télécommunications, éoliennes et pylônes de grande hauteur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UE - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions destinées à l'enseignement supérieur, l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) et à la fonction d'entrepôt à condition que :

- elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...);
 - les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant ;
- Lorsqu'un commerce existe en r-d-c et des logements aux étages, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
 - Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres à haute tige seront répartis sur l'ensemble de l'unité foncière du projet.
 - Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant. Il en est de même pour les parcs de stationnement dont la couverture serait à vocation de production d'énergie renouvelable.
 - Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
 - Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les risques figurant dans les documents graphiques.
 - Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE - 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Seul un accès sur la voie par unité foncière est autorisé. Toutefois un second accès pourra être autorisé pour répondre aux besoins de l'opération et devra satisfaire les règles de desserte minimale (défense incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Dans le cas de projet d'aménagement réalisé sur une unité foncière, aboutissant à des divisions parcellaires, la desserte des parcelles sera assurée par une voie de desserte interne offrant un unique accès sur la voie publique. Si le projet d'aménagement est envisagé sur plusieurs unités foncières, la voie de desserte interne pourra présenter une desserte en boucle, permettant tout au plus deux accès sur la voie publique.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE - 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Un assainissement par un dispositif non collectif est possible, il devra respecter les normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Un assainissement par un dispositif non collectif est possible, il devra respecter les normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public. Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes,

doit être raccordé au réseau électrique si nécessaire. Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

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

Ramassage :

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Article UE - 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m².

Article UE- 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales:

Les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

Pour UE, les constructions devront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement du CD11. Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres : $d \geq 3$ m.

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

Article UE - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- Soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3m : $d > 3$ m.

Article UE - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurés à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres : $d \geq H \geq 5$ m.

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurés à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres : $d \geq H/2 \geq 3$ m.

Article UE - 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale au sol des constructions est de 65 %.

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder treize mètre (13,00 m) à l'égout de toiture et seize mètres (16,00 m) au faîtage.

Toutefois, pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17 m à l'égout et 19m au faîtage

Article UE - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Architecture climatique

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

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

Aspect des façades

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

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 0,40 m. La partie haute sera ajourée. Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

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

Toitures

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

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

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

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées, sont préconisées. La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 1,50 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. Les auvents devront rester des constructions légères.

Saillies

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

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

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

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

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis

l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

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

Article UE - 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.
- - Pour les établissements commerciaux de plus de 400m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente créée.

Article UE - 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE -14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Annexe 3 : Programmation des lots du projet « Balaté Nord »¹

3. TYPOLOGIE Programme et constructibilité

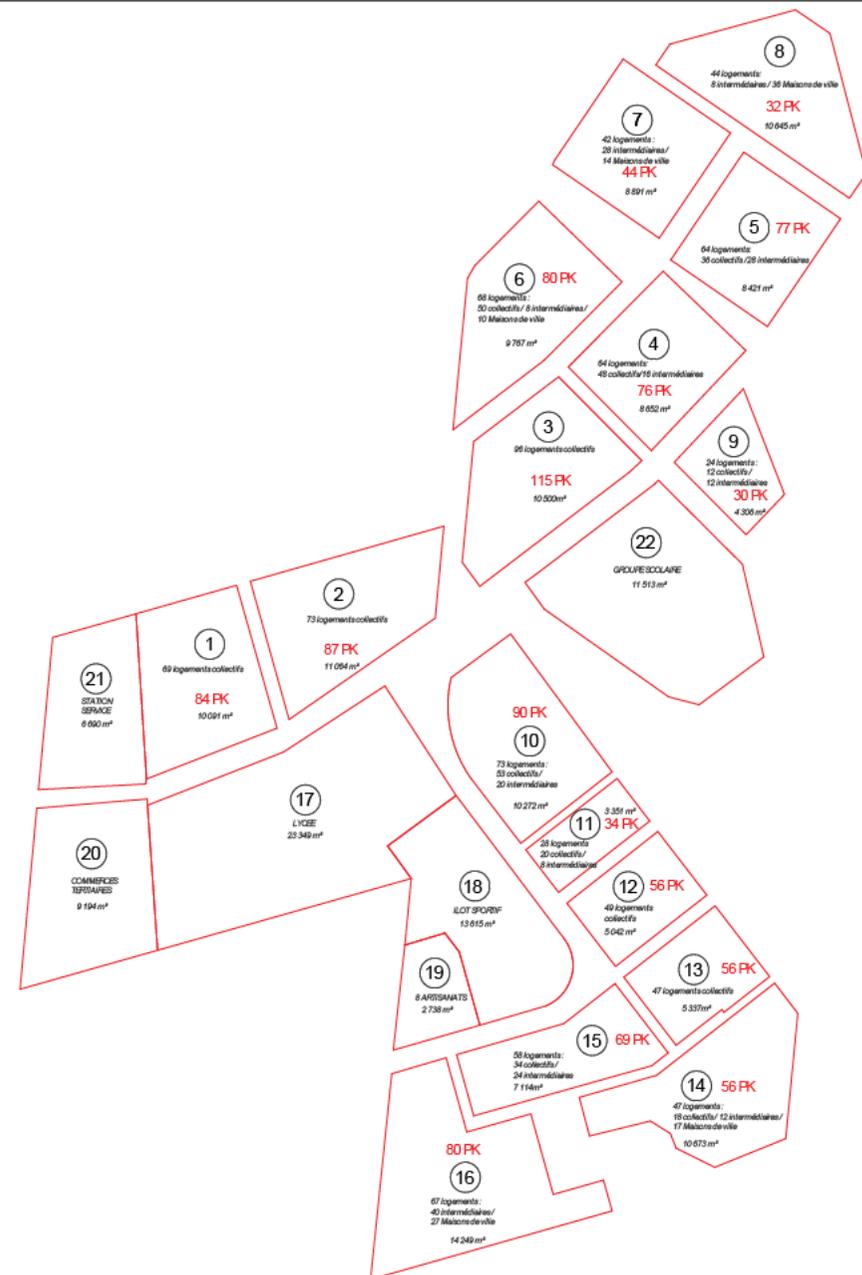


¹ Source : SEMSAMAR, Notice descriptive du projet, Novembre 2017

5. NOMENCLATURE ET CONSTRUCTIBILITÉ

Programme et constructibilité

ILOTS	SURFACE	NB LOGTS	COLL	R+1	IND	SDP AFFECTEE
1	10 091	69	69	0	0	5 500
2	11 064	73	73	0	0	6 000
3	10 500	96	96	0	0	7 200
4	8 652	64	48	16	0	4 800
5	8 421	64	36	28	0	4 800
6	9 767	68	50	8	10	5 100
7	8 891	42	0	28	14	3 650
8	10 645	44	0	8	36	4 200
9	4 306	24	12	12	0	1 900
10	10 272	73	53	20	0	5 600
11	3 351	28	20	8	0	2 000
12	5 042	49	49	0	0	3 700
13	5 337	47	47	0	0	3 600
14	10 673	47	18	12	17	4 550
15	7 114	58	34	24	0	5 050
16	14 249	67	0	40	27	5 950
TOTAL LOGTS	138 375	913	605	204	104	73 600
17	23 349	LYCEE				
18	13 615	ILOT SPORTIF				
19	2 738	ARTISANAT				
20	9 194	COMMERCE - TERTIAIRE				
21	6 689	STATION SERVICE				
22	11 513	GROUPE SCOLAIRE				



Annexe 4 : Disposition du bâti



Légende

-  Limite emprise projet
-  Limite des ilots
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Surface constructible
-  Servitude PLU (RD11) (recul 10 m obligatoire)
-  Recul alignement bâtiments (recul 10 m obligatoire)
-  bande plantée (recul 3 m obligatoire)

