



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent du Maroni
approuvé le 24 mai 2023.



Table des matières

1.	Objectifs de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.....	3
2.	Justification de la procédure mise en œuvre	4
2.1.	Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la procédure de révision	4
2.2.	Des évolutions qui rentrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée	4
2.2.1.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme et son cadre réglementaire :	6
3.	Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées	7
3.1.	Les modification du règlement écrit	7
3.2.	Les corrections d'erreurs cartographiques relevées	9
3.2.1.	Evolution du tableau des surfaces des zones	14
4.	Rappel des objectifs du PADD	15
5.	Incidences du projet de modification simplifiée n°1 sur les composantes de l'environnement	16

1. Objectifs de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 24 mai 2023, le conseil municipal de la ville de Saint-Laurent du Maroni a approuvé le Plan Local d'Urbanisme tel qu'issu de la Révision Générale n°3. Le PLU n'a, depuis cette date, connu aucune évolution.

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Laurent du Maroni concernent le règlement écrit et graphique, dans le but de redéfinir, de préciser et de compléter certains articles ayant fait l'objet d'erreurs matérielles, afin de le en cohérence avec le développement de la commune, et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications concernent les points suivants :

Correction dans le règlement écrit :

- Article UX1 - « Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits » ;
- Article 1AU4 - « Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques » ;
- Article UC6 - « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

Correction dans les document graphiques :

- Parcelle cadastrée AH n°183 ;
- Parcelle Cadastree AZ n°181 et la modification de l'OAP Malgaches-Paradis ;
- Parcelles cadastrées AL n°599 et n°600 ;
- Extension du périmètre Nc au lieu-dit « Plateau Ananas ».

Par arrêté du Maire DGP/2024/01 du 19 janvier 2024, la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée.



2. Justification de la procédure mise en œuvre

2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la procédure de révision

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'art. L. 153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucun des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (cf. art. L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'urbanisme) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC.

2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par les articles L.153-45 à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans les cas suivants :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- Ne pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire ;
- Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

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.

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.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

L'article L.153-47 du CU précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Laurent du Maroni respecte les critères fixés par les articles L.153-36 et L.135-45 du Code de l'Urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois Urbanisme et Habitat de 2003, Engagement National pour l'Environnement de 2010 et ALUR de 2014.

2.2.1. Déroulement de la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme et son cadre réglementaire :

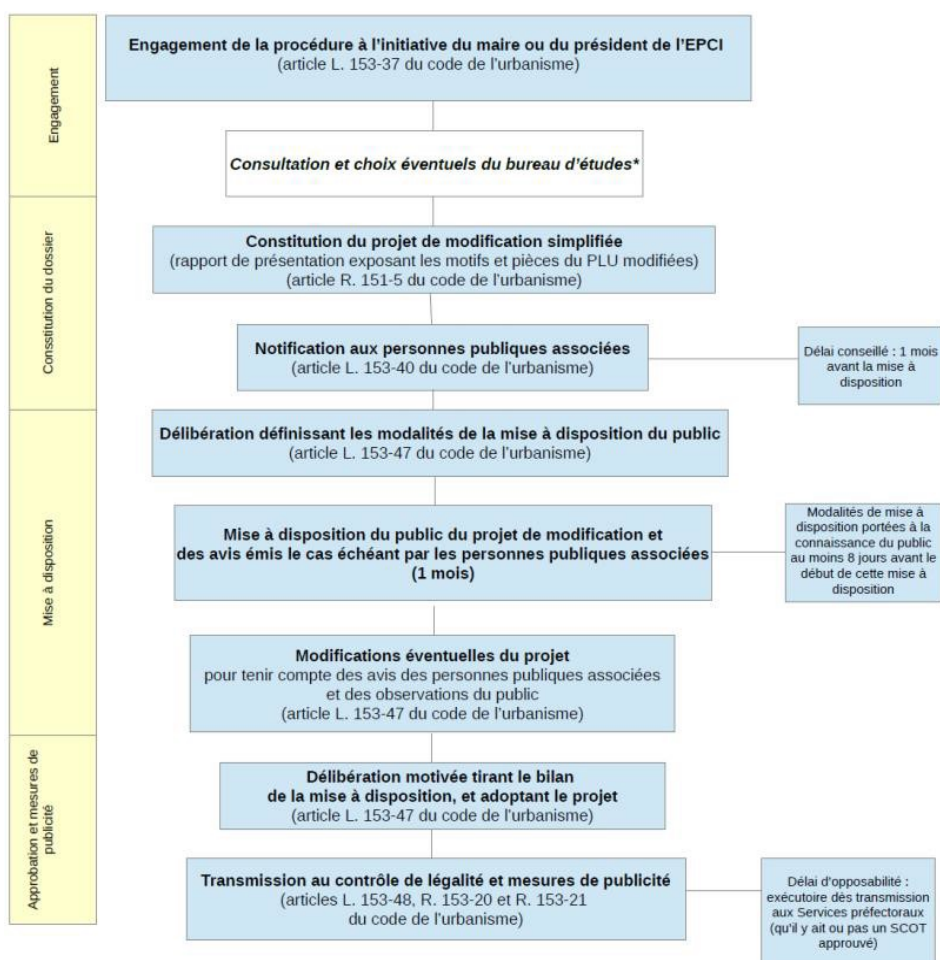


Tableau synoptique du déroulé de la procédure de modification simplifiée

3. Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées

3.1. Les modification du règlement écrit

Rédaction antérieure à la modification simplifiée n°1 :	Rédaction ultérieure à la modification simplifiée n°1 :
Article UX1 – : « Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits ». -Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes : - o Exploitation agricole et forestière dans toute la zone UX ; - o Industrie, dans les zones UXc et UXa ; - o Les constructions d'habitation, sauf celles admises à l'article UX2 ; - o Les extensions des constructions à usage d'habitation, non liées à l'activité de la zone. - o Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et des équipements sportifs ; - o Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles portent atteinte au voisinage ; - o L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - o Les campings et dépôts de caravanes ; - o Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ; - o L'ouverture et l'exploitation des carrières ; Dans tous les secteurs de la zone UX sauf pour le secteur UXc : - Les constructions et installations relevant des destinations et sous-destinations suivantes : • Les supermarchés et hypermarchés dont la surface de vente supérieure à 400 m² ; • Les magasins multi-commerces dont la surface de vente est supérieure à 400 m².	Article UX1 – : « Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits ». -Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes : - o Exploitation agricole et forestière dans toute la zone UX ; - o Industrie, dans les zones UXc et UXa ; - o Les constructions d'habitation, sauf celles admises à l'article UX2 ; - o Les extensions des constructions à usage d'habitation, non liées à l'activité de la zone. - o Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et des équipements sportifs ; - o Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles portent atteinte au voisinage ; - o L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - o Les campings et dépôts de caravanes ; - o Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ; - o L'ouverture et l'exploitation des carrières ; Dans tous les secteurs de la zone UX sauf pour le secteur UXc : —Les constructions et installations relevant des destinations et sous-destinations suivantes : • Les supermarchés et hypermarchés dont la surface de vente supérieure à 400 m² ; • Les magasins multi-commerces dont la surface de vente est supérieure à 400 m².
Article 1AU4 – : « Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques » [...] « En bordure des voies nationales et départementales : hors secteur d'entrée de ville figurant dans les documents	Article 1AU4 – : « Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques » [...] « En bordure des voies nationales et départementales : hors secteur d'entrée de ville figurant dans les documents

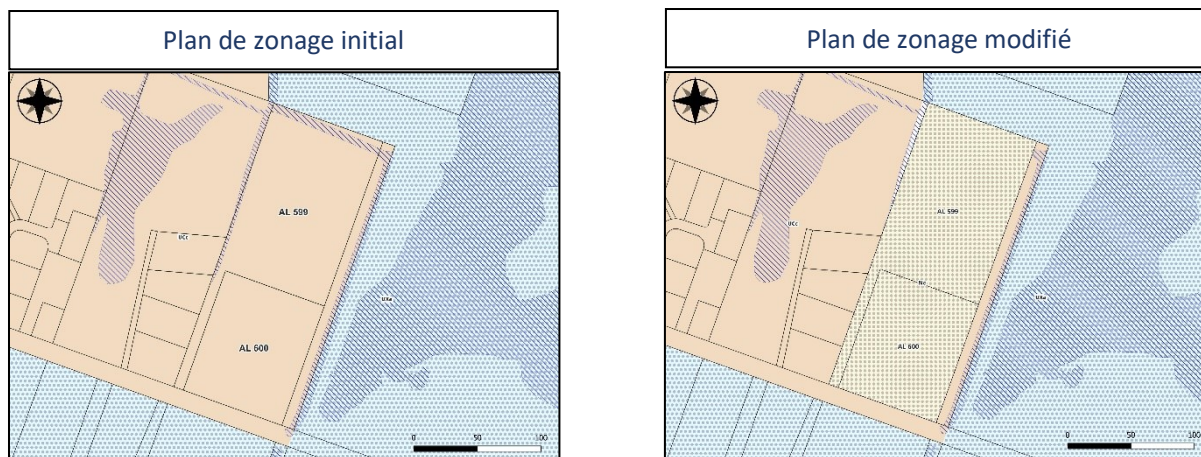
graphiques, les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN1 ».	graphiques, les constructions devront observer un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RN1 ».
Article UC6 – : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » « Pour toutes les zones, hormis UCm, la plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être inférieure à 4 m en tout point du bâtiment. » [...]	Article UC6 – : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » « Pour toutes les zones, hormis UCm, la plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être supérieure à 4 m en tout point du bâtiment. » [...]

Les blocs de texte surlignés de **jaune** figurent les évolutions portées au règlement par la présente modification simplifiée.



3.2. Les corrections d'erreurs cartographiques relevées

Erreur graphique n°1 : Modification du zonage des parcelles cadastrées AL n°599 et 600.



Dans le cadre de la Révision Générale n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent du Maroni, la société Villeronce TP a entrepris le 6 avril 2021 une démarche pour solliciter le reclassement des parcelles cadastrées AL n°599 (13 170 m²) et n°600 (8158 m²), localisées dans la zone de Paul-Isnard.

Initialement définies zonage UCc (zone de développement urbain dense), l'entreprise a proposé une reclassification en secteur Nc, dédié spécifiquement aux industries extractives et aux activités minières, dans le but d'établir une plate-forme de transit multifonctionnelle pour le traitement et la commercialisation de matériaux naturels, en conformité avec les prescriptions des I.C.P.E (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Cette demande de requalification du zonage a été formalisée auprès de la municipalité par un courrier en date du 17 mai 2021, suivi d'une présentation détaillée aux services municipaux le 15 juin 2021. Cette initiative a également été portée à l'attention du Commissaire Enquêteur le 15 septembre 2021, lors d'une permanence de l'Enquête Publique.

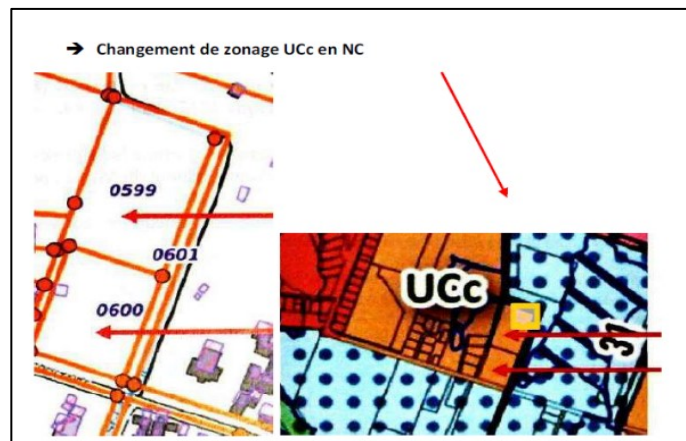
La reconversion de ces terrains en secteur Nc, est en cohérence avec le schéma d'aménagement urbain et sans impact environnemental notable. Cette transition s'inscrit dans la continuité des opérations de Nord-Ouest Béton, tout en s'alignant sur le développement économique et industriel prévu sur le secteur de Paul Isnard.

L'approbation de cette proposition par la Commission d'Urbanisme en décembre 2021, témoigne de la pertinence de la demande dans le cadre de la politique d'urbanisme de la ville.

Néanmoins, il est important de souligner que le règlement graphique du PLU issu de la Révision Générale n°3 a omis d'intégrer cette demande de conversion du zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle.

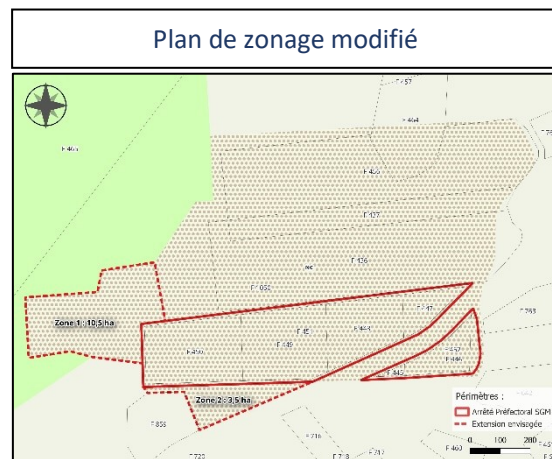
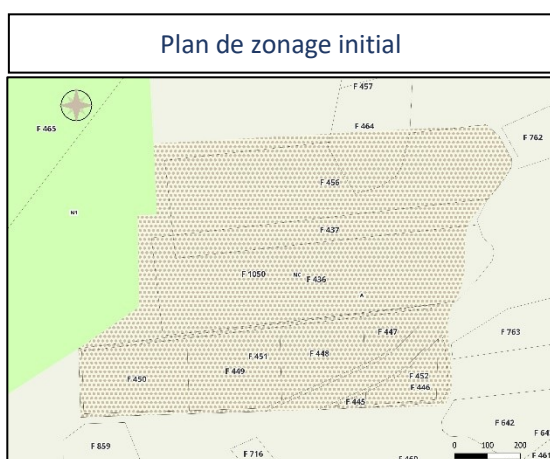
le 14/09/2021 Visite de M Philippe VILLERANCE
 Dépôt de quatre cahiers d'observations.
 Pièce 1/4: VILLERANCE TP
 Pièce 2/4: NORD OUEST BETON
 Pièce 3/4: GRAVIÈRES DU MARONI
 Pièce 4/4: SAS DES MARINIÈRES

Extrait du registre de l'Enquête Publique du 20 août au 20 septembre 2021 (permanence du 14 sept.2021)



Avis de la Commission Urbanisme de décembre 2021 sur les parcelles AL n°599 et 600.

Erreur graphique n°2 : Extension du zonage Nc au lieu-dit « Plateau-Ananas ».



La Société des Gravières du Maroni est actuellement titulaire des autorisations préfectorales pour exploiter les parcelles F n°447, 448, 449 et 450 au lieu-dit "Plateau-Ananas". Cette zone d'exploitation est partagée avec la société MTI, qui exploite les parcelles F n°456 et 457, et détient également la parcelle F n°436, réservée en vue d'une extension future. L'autorisation d'exploitation de ces carrières

de sables blancs détenue par la SGM est en vigueur conformément à l'arrêté préfectoral n°1963 SG2D/B du 21 octobre 2010, avec une validité jusqu'en 2026.

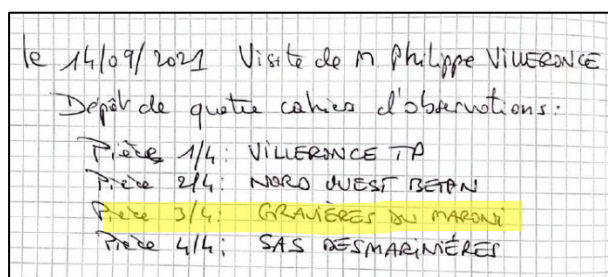
Au cours de ses opérations, la SGM a identifié deux zones adjacentes totalisant 14 hectares, présentant un potentiel significatif pour l'extraction de sables blancs. À l'origine, ces zones avaient été classées sous la dénomination "N1" pour la réserve n°1 (10,5 ha) et "Ap" pour la réserve n°2 (3,5 ha) dans le PLU approuvé le 24 mai 2023.

En tant qu'acteur local dans le secteur du BTP sur le territoire, il est impératif de préserver l'accès à la ressource en matériaux pour satisfaire la demande croissante associée à de nombreux projets d'infrastructures, d'aménagements et d'équipements programmés sur Saint-Laurent du Maroni.

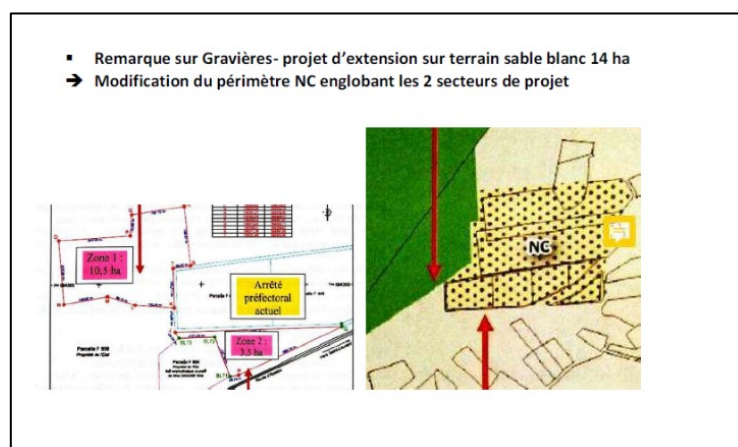
C'est pourquoi, lors de l'enquête publique de la Révision Générale n°3 du PLU, une demande visant à étendre la zone d'exploitation des sables blancs a été soumise Commissaire Enquêteur et portée à connaissance de la Commune.

Cette demande de modification du zonage a reçu un avis favorable de la Commission Urbanisme en décembre 2021.

La demande n'a pas été incluse dans le document graphique du PLU arrêté, ce qui constitue une erreur matérielle. L'objectif de la modification simplifiée n°1 est de corriger cette omission.

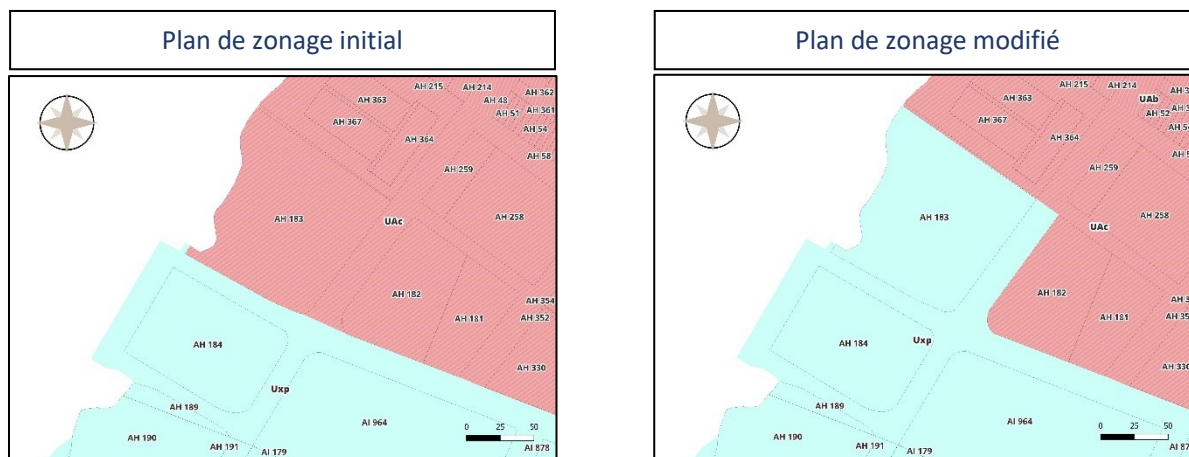


Extrait du registre de l'Enquête Publique du 20 août au 20 septembre 2021 (permanence du 14 sept.2021)



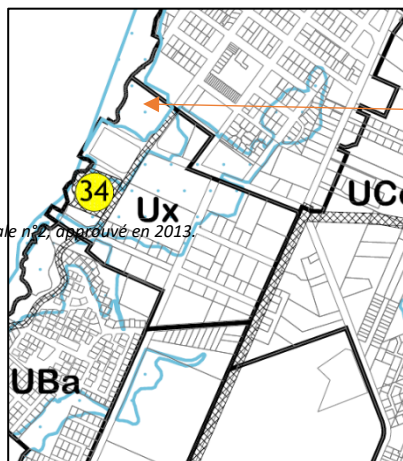
Avis de la Commission Urbanisme de décembre 2021 sur la demande d'extension du zonage Nc au lieu-dit "Plateau-Ananas".

Erreur graphique n°3 : Délimitation de la zone UXp – parcelle cadastrée AH n° 183.



Par cette modification, l'objectif est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du règlement graphique de la commune de Saint-Laurent du Maroni sur le secteur UXp. Il s'agit de classer la parcelle cadastrée AH n° 183 (11 961 m²) en zone UXp, zonage identique à la parcelle AH 184 contigüe et appartenant au même propriétaire (CCOG) et dévolue à l'activité du port de l'ouest guyanais.

Explication de l'erreur matérielle :



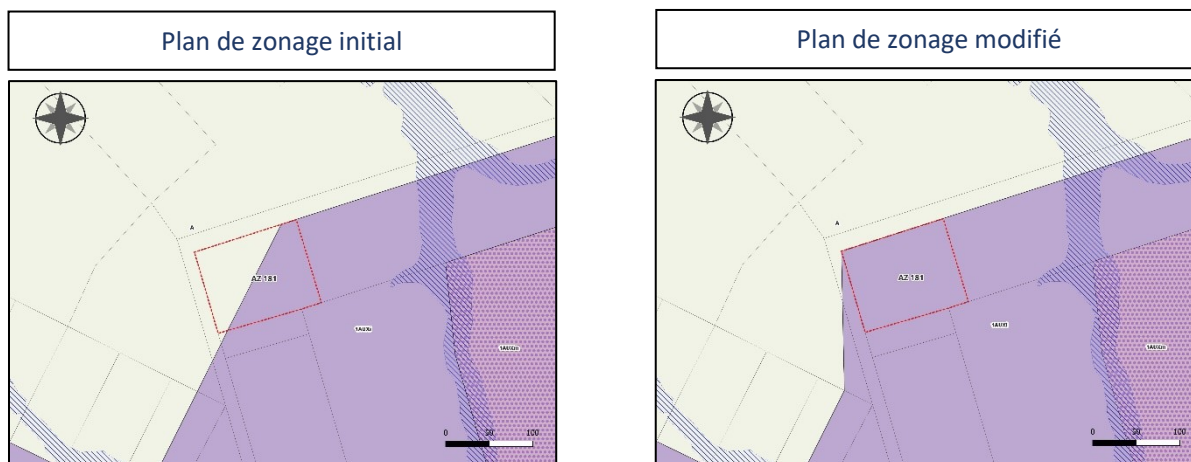
U issu de la révision générale n°2, approuvée en 2013.

La zone UX correspondait à un secteur équipé en termes de réseaux et voiries, destiné à l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.

- Le rapport de présentation ne fait pas mention de la nécessité de réduire le périmètre du secteur UX ou d'augmenter la zone UAc sur cette parcelle ;

En conséquence, il s'agit d'une erreur matérielle dans la définition du plan de zonage.

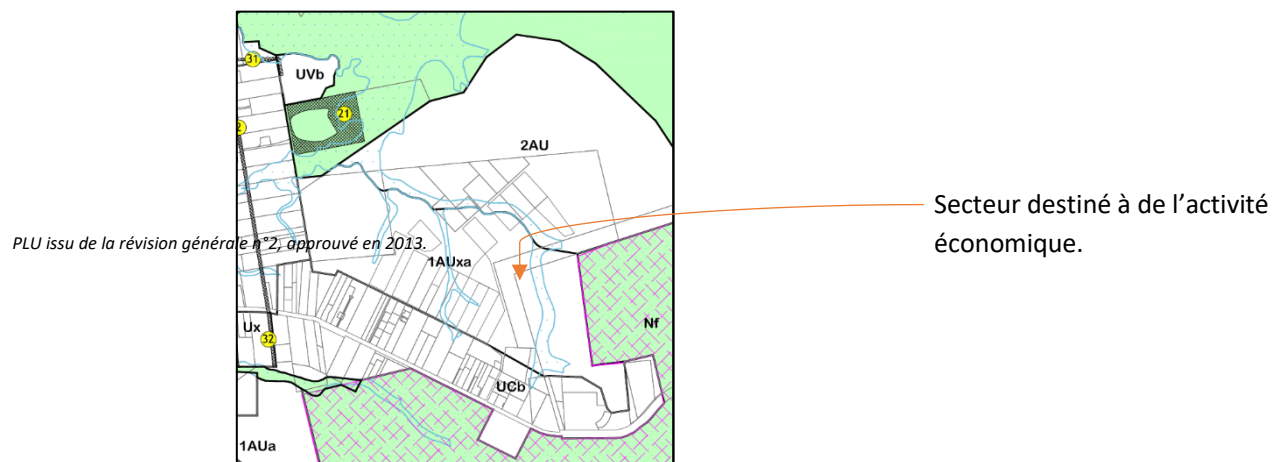
Erreur graphique n°4 : Délimitation de la zone UXp – parcelle cadastrée AZ n° 181 et mise à jour de l'OAP « Malgaches-Paradis »



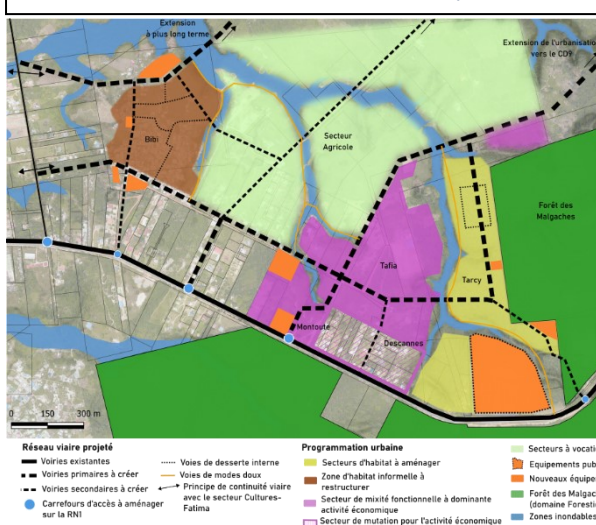
En date du 21 septembre 2023, M. Le Helley, propriétaire de la parcelle cadastrée AZ n°181, a fait remonter aux services de la collectivité une incohérence concernant le zonage urbain de son foncier. La parcelle cadastrée AZ n°181, actuellement divisée en deux zones distinctes : « Ap » (agriculture productive) et « 1AUXi » (zone à vocation industrielle). Initialement, cette parcelle est destinée au développement d'activités économiques dans l'ancien PLU. Cependant, cette division actuelle en deux zonages distincts limite les possibilités de développement économique.

Cette situation problématique est le résultat d'une erreur survenue lors de la Révision Générale n°3 du PLU, consécutive à la prise en compte d'une partie du périmètre agricole, le découpage du zonage effectué à l'époque n'était pas adéquat pour refléter les objectifs économiques de la zone.

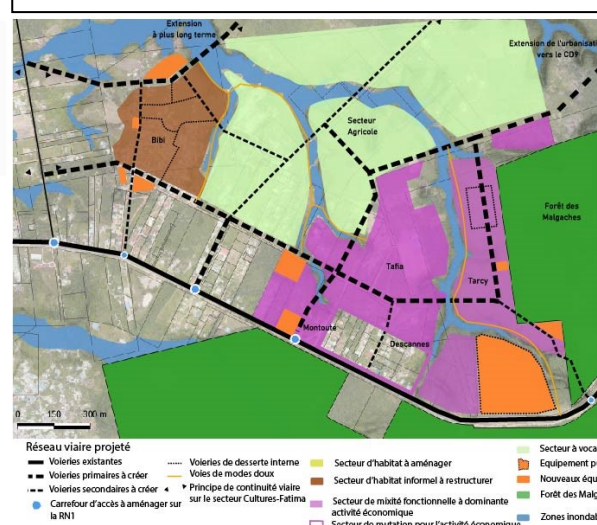
Pour remédier à ce problème et réaligner le zonage avec les plans initiaux de développement économique, il est essentiel de procéder à une modification simplifiée du zonage. Cette rectification permettra de corriger l'erreur matérielle, conformément à l'objectif initial de préservation des équilibres sur le secteur entre le développement économique et l'activité agricole.



Plan de l'OAP avant modification simplifiée n°1



Plan de zonage de l'OAP mis à jour



3.2.1. Evolution du tableau des surfaces des zones

<i>PLU avant modification simplifiée</i>	
Zones	Valeurs (ha)
U	1636,32
1AU	606,4
2AU	111,69
A	30 760,45
N	391 848,5

<i>PLU modifié</i>	
Zones	Valeurs (ha)
U	1 634,20
1AU	606,92
2AU	111,69
A	30 755,97
N	391 840,11

4. Rappel des objectifs du PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de Saint-Laurent du Maroni est une feuille de route ambitieuse qui vise à modeler l'avenir urbain et économique de la ville dans les années à venir. Ce plan s'articule autour de quatre grands axes, chacun répondant à des besoins spécifiques et fondamentaux de la ville.

1) Assurer un développement cohérent du tissu urbain en répondant aux besoins d'une démographie dynamique.

- La mobilisation des potentialités foncières au sein de la trame urbaine existante ;
- Le traitement de l'urbanisation informelle ;
- L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en extension de la trame urbaine ;
- La lutte contre l'étalement urbain ;
- Le confortement du rôle du centre-ville en tant que pôle urbain principal ;
- La structuration des lieux de centralité à l'échelle de l'aire urbaine.

2) Développer une économie attractive en s'appuyant sur les potentialités du territoire.

- Exploitation des avantages géographiques ;
- Amélioration et diversification des infrastructures ;
- Développement de zones d'activités économiques ;
- Valorisation du patrimoine pour le tourisme ;
- Développement durable des ressources naturelles ;
- Renforcement de l'attractivité urbaine et qualité de vie.

3) Valoriser le cadre de vie.

- Aménagement d'espaces publics de qualité ;
- Conception d'une ville des proximités ;
- Valorisation des espaces verts ;
- Promotion d'un développement urbain respectueux de l'environnement ;
- Prévention des risques nuisances et de pollution ;
- Valorisation de l'identité paysagère du territoire.

4) Structurer les mobilités.

- Maillage efficace du réseau viaire ;
- Hiérarchisation du réseau viaire ;
- Organisation de l'offre de stationnement ;
- Encouragement des mobilités durables ;
- Renforcement de la desserte fluviale et aérienne.

En tenant compte des éléments clés tels que le développement cohérent du tissu urbain, le renforcement de l'économie basée sur les potentialités du territoire, la valorisation du cadre de vie et la structuration des mobilités. La modification simplifiée n°1 envisagée n'entraîne pas d'impact significatif sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, car elle reste en accord avec les objectifs fondamentaux et les stratégies globales établies.

5. Incidences du projet de modification simplifiée n°1 sur les composantes de l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mai 2023, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ce contexte, la modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans une démarche de précision et d'ajustement, sans générer d'impact significatif sur l'environnement. Cette modification, qui se concentre sur des rectifications graphiques pour corriger des erreurs matérielles, ainsi que sur des ajustements ciblés du règlement écrit, ne modifie pas les orientations fondamentales du PLU de Saint-Laurent du Maroni.

En conséquence, cette modification simplifiée n'entraînera aucune nuisance supplémentaire et demeurera sans incidence environnementale sur les divers aspects couverts par le Plan Local d'Urbanisme. Cela inclut la consommation d'espaces, les milieux naturels et la biodiversité, le paysage et le patrimoine, les risques naturels et technologiques, les réseaux et la ressource en eau ainsi que le cadre de vie.