

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI

CONSTRUCTION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE ET D'UN PALAIS DE JUSTICE COMMUNE DE SAINT LAURENT DU MARONI – DEPARTEMENT DE GUYANE

PIECE A	GUIDE DE LECTURE
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
PIECE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI
PIECE D-1	ETUDE « ENTREE DE VILLE »
PIECE E	ETUDE D'IMPACT DU PROJET
PIECE E-1	RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT
PIECE F	DOCUMENTS ANNEXES

Octobre 2020

Sommaire PIECE D

- 1. Préambule 4**
 - 1.1. *La procédure de mise en compatibilité du PLU (MEC)..... 4*
 - 1.2. *Insertion de la MEC dans la procédure d'enquête..... 4*
 - 1.3. *Lexique, le PLU est son contenu 5*
 - 1.4. *Le contenu du dossier de mise en compatibilité..... 6*

- 2. Présentation du projet..... 7**

- 3. Le PLU en vigueur 8**
 - 3.1. *Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur 8*
 - 3.2. *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur..... 8*
 - 3.3. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur 9*
 - 3.4. *Le règlement graphique du PLU en vigueur 9*
 - 3.4.1. Les zones concernées par le projet 9
 - 3.4.2. Autre élément figurant au règlement graphique 9
 - 3.5. *Le règlement littéral du PLU en vigueur 11*
 - 3.5.1. Les dispositions générales du règlement 11
 - 3.5.2. Le règlement de la zone 1AUx 11
 - 3.5.3. Le règlement de la zone N 11
 - 3.5.4. Le règlement de la zone A, secteur Ap 11
 - 3.6. *Les annexes aux PLU en vigueur..... 29*
 - 3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP) 29
 - 3.6.2. Autres annexes au PLU 29

- 4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales30**

4.1.	<i>La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU en vigueur</i>	30
4.2.	<i>La compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur</i>	30
4.3.	<i>La compatibilité du projet avec les OAP du PLU en vigueur</i>	30
4.4.	<i>La compatibilité du projet avec le règlement graphique du PLU en vigueur</i>	31
4.5.	<i>La compatibilité du projet avec le règlement littéral du PLU en vigueur</i>	31
4.6.	<i>Compatibilité du projet avec les annexes du PLU en vigueur</i>	31
4.7.	<i>compatibilité avec les autres schémas, plans et programmes</i>	32
4.7.1.	Le schéma d'aménagement régional de Guyane (SAR)	32
4.7.2.	Le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN)	34
4.7.3.	Le Plan global pour les transports et déplacements en Guyane	34
4.7.4.	Le schéma régional biomasse	36
4.7.5.	Le Plan Programme	36
4.7.6.	Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	38
4.7.7.	Le Schéma régional climat air énergie	38
4.7.8.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	39
5.	Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité	41
6.	Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité	43
6.1.	<i>La mise en compatibilité des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	43
6.2.	<i>Règlement graphique</i>	47
6.2.1.	Les zones concernées	47
6.2.2.	Autres éléments figurant au règlement graphique	49
6.3.	<i>Règlement littéral</i>	49
6.3.1.	Le règlement des zones à urbaniser	49
6.3.2.	Les dispositions générales du règlement	49
7.	Résumé non technique de la mise en compatibilité	59

1. Préambule

1.1. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (MEC)

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU (MEC) avec le projet d'intérêt général de construction d'un établissement pénitentiaire et d'un Palais de Justice sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, dans le département de Guyane, et plus précisément dans le secteur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Margot.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État, ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

1.2. INSERTION DE LA MEC DANS LA PROCEDURE D'ENQUETE

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de DUP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme et qui relève de la compétence du préfet.

Après avoir déterminé que le projet n'était pas compatible avec les dispositions du PLU en vigueur sur la commune de Saint-

Laurent-du-Maroni, le présent dossier est établi parallèlement au dossier du DUP.

La procédure de mise en compatibilité se déroule comme suit :

- Engagement de la procédure : la mise en œuvre de la procédure de MEC incombe au Préfet.
- Examen conjoint des PPA : avant ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale rend également son avis sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU lorsque celle-ci est requise, ce qui n'est pas le cas présentement, selon avis de l'autorité environnementale compétente jointe en annexe (PIECE F). La Commission départementale de protection des espaces agricoles, naturels et forestier (CDPENAF) est consulté lorsque le projet impact les zones agricole et naturelles du PLU, comme dans le cas présent.
- Enquête publique unique : l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet (DUP, cf. PIECE C) et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint-Laurent du Maroni.
- Consultation pour avis simple de la commune compétente en matière de PLU : le Conseil Municipal dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.
- Approbation de la mise en compatibilité du PLU : la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération prononcée par le Préfet emporte approbation des nouvelles dispositions

du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

1.3. LEXIQUE, LE PLU EST SON CONTENU

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune ou l'EPCI, établissement public de coopération intercommunale, en cas de groupement de communes.

Suite à une loi de décembre 2000, le PLU a succédé à l'ancien plan d'occupation des sols (POS).

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- Un rapport de présentation :

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement,

d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- Le règlement et ses documents graphiques :

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et ses documents graphiques (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Les annexes :

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique, comme dans le cas présent).

1.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC) comprend :

- Une notice, apportant les compléments nécessaires au rapport de présentation préexistant, appréciant la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, présentant les extraits de pièces du PLU avant et après mise en compatibilité, justifiant des modifications apportées. C'est l'objet de la présente PIECE D. Elle comprend également, afin de faciliter l'appréhension du dossier par tous, un résumé non technique de la mise en compatibilité.
- L'étude entrée de ville, ayant pour objet de lever l'application de la loi Barnier sur le secteur, fait l'objet d'une PIECE D-1, afin d'alléger la présente notice.
- Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale sur le cas par cas, l'avis de la CDPENAF ; etc. regroupés dans les annexes, en PIECE F du dossier d'enquête.

2. Présentation du projet

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État - ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire un établissement pénitentiaire et un palais de justice sur la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, dans le secteur de « Carrefour Margot » et de l'Opération d'Intérêt National Margot (OIN).

Ce projet prévoit, sur une emprise foncière de 25,4 hectares, la construction :

- d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et des équipements liés que sont l'accueil des familles (AFA) et les locaux du personnel (MESS) ;
- d'un palais de justice, d'une surface de plancher estimée aux alentours de 6 500m² ;
- des Services Pénitentiaires d'Insertion et de Probation (SPIP), d'une surface de plancher estimée aux alentours de 1 000m² ;
- des locaux de la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ), d'une surface de plancher estimée aux alentours de 600m² ;
- des parkings personnels et visiteurs (environ 20 000m² au total) ;
- d'une réserve foncière, permettant de faire face à la croissance des besoins à plus long terme.

Le site se trouve en entrée Est de la commune, à environ 7 km à l'est du centre-ville, à proximité du carrefour entre la RN1 et la RD9 appelé « carrefour Margot », ou « carrefour Mana ». Il se compose de 3 parcelles : AX 141, AX 139 et F 999.

Ce projet répond à plusieurs besoins, parmi lesquels :

- au vu de l'immensité du territoire guyanais, rapprocher les équipements judiciaire et pénitentiaires de la population et du personnel ;
- faire face à l'explosion démographique en accroissant le parc d'équipements d'intérêt général ;
- faire face à la surpopulation carcérale, assurer de meilleures conditions de détention pour les détenus, de travail pour les personnels, de visite pour les proches et afin d'assurer une meilleure efficacité des peines.

Ce projet d'intérêt général s'inscrit notamment en application du Plan immobilier pénitentiaire de 2018 et des Accords de Guyane de 2017.

Il est réalisé en concertation avec l'EPFAG, en charge de la mise en œuvre de l'OIN.

Le projet est présenté plus en détail dans le PIECE C. Il convient donc de s'y reporter si nécessaire.

3. Le PLU en vigueur

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni est compétente en matière de « Plans Locaux d'Urbanisme ».

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni dispose d'un PLU approuvé le 8 octobre 2013.

Il est aujourd'hui en cours de révision, prescrite par délibération du conseil municipal le 15 mai 2017.

Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLU en vigueur, susceptibles d'être concernées par la mise en compatibilité, sont détaillés ci-après.

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLU, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur mentionne à plusieurs reprises le projet d'aménagement d'entrée de ville de Carrefour Margot, zone à urbaniser à dominante économique devant faire l'objet d'un traitement soigné en raison de son futur effet vitrine.

Dans le chapitre relatif à justification des choix retenus pour établir le PADD, l'enjeu entrée de ville est mentionné, en p.168 : « *Le traitement des entrées de ville constitue un axe primordial du projet communal. Il s'agira de conférer à chaque entrée de ville (entrées par la RN 1 : carrefour Margot et entrée*

dans le centre-ville historique, entrée fluviale, entrée sur les villages du fleuve) un traitement attentif ménageant un effet d'annonce et de vitrine approprié. »

Dans le chapitre relatif aux motifs retenus pour délimiter les zones et les règles d'urbanisme, il est rappelé les objectifs de la zone 1AUx, et notamment p. 184 : « *Répondre aux besoins en termes de foncier équipé spécifiquement dédié à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de services et d'équipements, mais aussi industrielles ; Préserver une certaine qualité urbaine de ces espaces afin d'assurer leur intégration dans l'environnement ; »*

Dans ce même chapitre, il est fait mention en p. 188 du recul de 75 mètres par rapport à la RN1.

Il convient de noter que le PLU approuvé en 2013 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD du PLU de Saint-Laurent-du-Maroni prévoit 4 orientations :

1. Garantir un développement cohérent et maîtrisé du territoire.
2. Renforcer l'attractivité de la commune et développer l'économie.
3. Promouvoir un cadre de vie de qualité et un environnement préservé.
4. Favoriser la mobilité et les déplacements.

L'orientation n°2 prévoit le développement d'une nouvelle zone d'activités sur l'axe Saint-Laurent /Cayenne. C'est dans ce secteur que s'inscrit la présente DUP MEC objet du présent dossier.

L'orientation n°4 prévoit quant à elle de qualifier l'entrée de ville au niveau de Carrefour Margot.

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU en vigueur ne prévoit aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de carrefour Margot.

3.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

3.4.1. Les zones concernées par le projet

Le site d'implantation du projet est situé « à cheval » sur une zone à urbaniser 1AUx (sur 9ha), une zone naturelle N (sur 9,7ha) et une zone agricole Ap (sur 6,7ha).

Un extrait du règlement graphique avant mise en compatibilité figure page suivante.

Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

3.4.2. Autre élément figurant au règlement graphique

Le secteur n'est concerné par aucun emplacement réservé, aucun espace boisé classé ou autre élément réglementaire qui serait reporté sur le plan de zonage.

Le Domaine Forestier Permanent (DFP) reporté sur le plan de zonage se situe à l'ouest de la crique Margot, il ne concerne donc pas le secteur de projet.

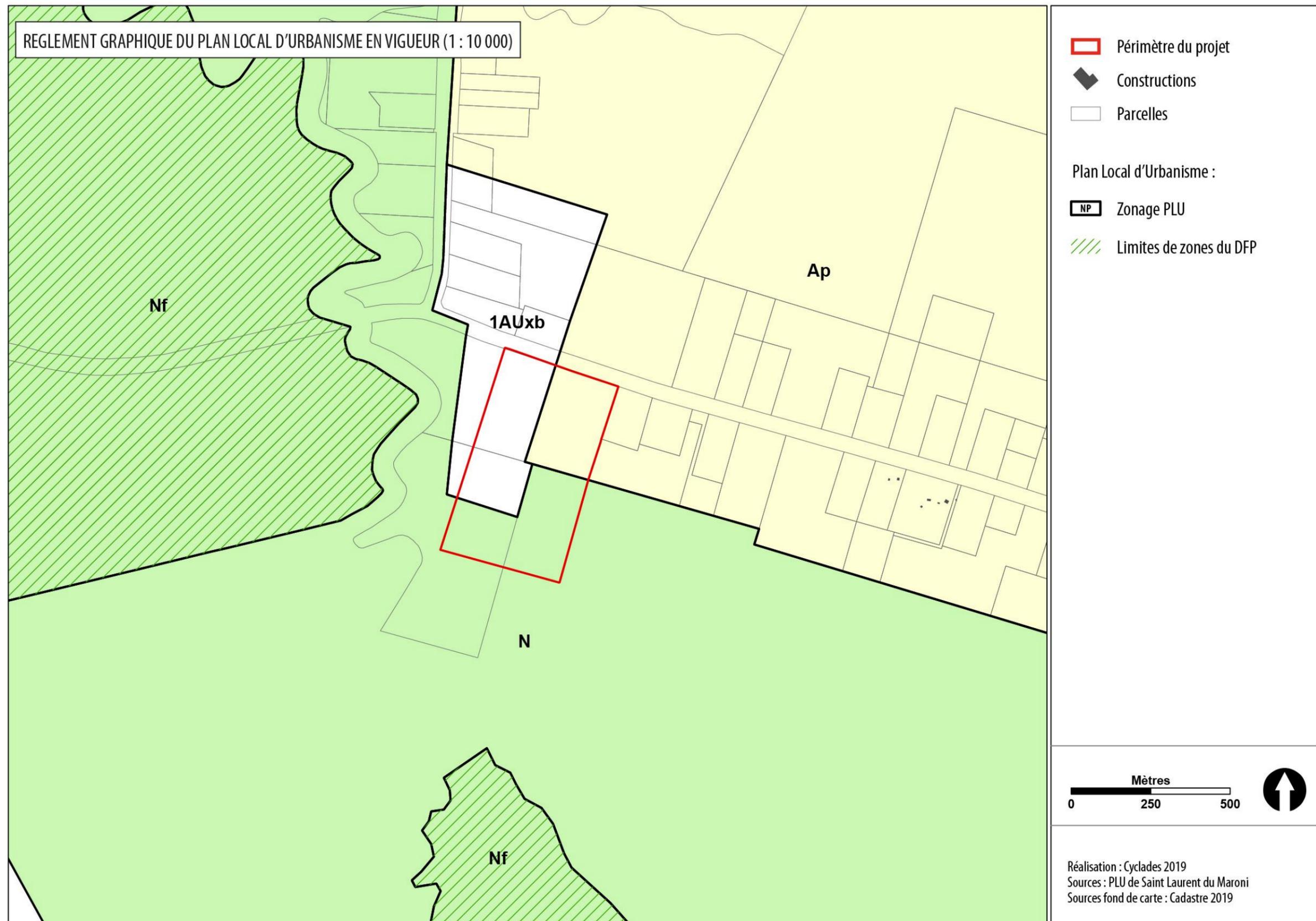


Figure 1: Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

3.5. LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

3.5.1. Les dispositions générales du règlement

Les dispositions générales du règlement sont neutres du point de vue de la présente procédure. Toutefois, elles listent les différentes zones et secteurs du PLU.

Les dispositions générales du PLU en vigueur sont donc reportées ci-après.

3.5.2. Le règlement de la zone 1AUx

L'extrait du règlement en vigueur de la zone 1AUx est reporté ci-après.

3.5.3. Le règlement de la zone N

L'extrait du règlement en vigueur de la zone N est reporté ci-après.

3.5.4. Le règlement de la zone A, secteur Ap

L'extrait du règlement en vigueur de la zone A est reporté ci-après.

Les dispositions générales et les règlements des zones 1AUx, N et A sont reportés les uns à la suite des autres ci-après.

Titre 1 | Dispositions générales

Division du territoire en zones

Les présentes dispositions réglementaires concernent l'intégralité de la commune de Saint-Laurent du Maroni. Quatre types de zones, divisées en secteurs, fixent la vocation ainsi que les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Les zones urbaines : U

Conformément à l'article R*123-5 du code de l'urbanisme « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le présent règlement distingue 8 types de zones urbaines :

- **La zone UA** correspondant à un secteur du centre-ville implanté dans le prolongement du Quartier Officiel et de la ville coloniale. Il est constitué d'une urbanisation dense organisée selon une trame orthogonale et un découpage parcellaire régulier. La typologie des constructions est variée, allant de l'immeuble collectif récent au bâtiment issu de l'architecture traditionnelle créole, en passant par la maison individuelle ou individuelle groupée ... Cette zone est destinée à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UB** correspondant aux premiers secteurs de développement urbain implantés en prolongement du centre-ville. Qualifiés par une urbanisation plutôt dense, ces espaces constituent aujourd'hui des secteurs à vocation principale d'habitat. L'objectif poursuivi par le PLU est de permettre et impulser une plus grande mixité de fonctions et d'usages au sein de ces quartiers. Ainsi, ces zones sont destinées à recevoir des constructions de vocations variées : habitat, commerces de petite, moyenne et grandes surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UC** correspondant 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. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.
- **La zone UD** correspond à un secteur de faible densité, destiné à l'habitation, situé au sud de la route de Saint-Jean.
- **La zone UM**, correspond au quartier militaire Némé de Saint-Jean.
- **La zone UX** correspond à un secteur équipé en termes de réseaux et voiries, destiné à l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.
- **La zone UF** correspond au secteur de l'aérodrome sur lequel ne sont autorisées que les activités et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome.
- **La zone UV** correspondant aux secteurs spécifiques des villages où l'organisation et l'occupation de l'espace sont particulières. Par la mise en œuvre de dispositions propres à ces secteurs, il s'agit de permettre aux villages de préserver leur organisation traditionnelle.

Les zones à urbaniser : AU

Les zones à urbaniser à court terme (1AU), secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **La zone 1 AUa** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.
- **La zone 1 AUb** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation relativement dense, comparable à celle de la zone Ub du centre-ville de Saint-Laurent-duMaroni. Ces secteurs, classés en 1 AUb, viennent structurer l'enveloppe urbaine.
- **La zone 1 AUc**, située à l'entrée du village de Saint Jean, son ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des réseaux.
- **La zone 1 AUx** correspond au développement des espaces économiques nouveaux de la ville, ils sont situés en entrée de ville au carrefour Margot et au nord de la commune.
- **La zone 1 AUtl** située au droit de la « Pointe Balaté » ainsi que dans le village de Saint-Jean, est destinée à recevoir des constructions liées au développement d'activités touristiques et de loisirs.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

- **La zone 2 AU** correspond à des secteurs au caractère naturel, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones agricoles : A

Les secteurs classés en zone agricole sont des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments, constructions et ouvrages liés à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics sont seuls autorisés. Deux secteurs composent la zone agricole :

- **Azs** secteur des zones de subsistance (arrêté préfectoral)
- **Ap** secteur agricole de production

Les zones naturelles et forestières : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

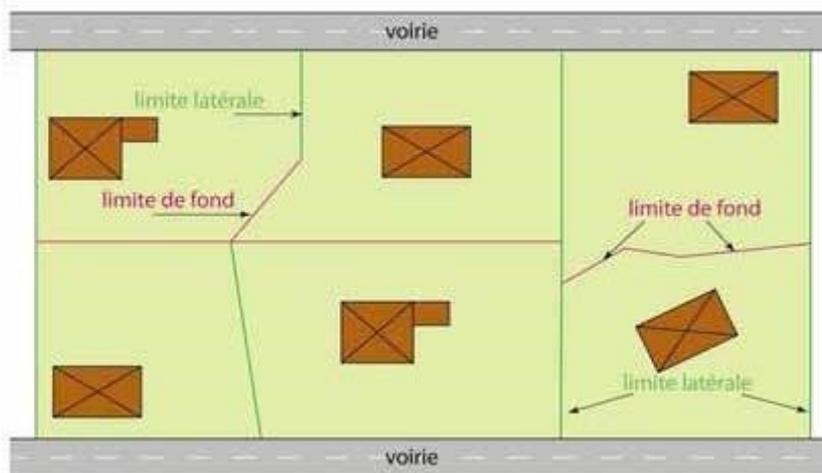
Le présent règlement distingue 4 types de zones :

- **La zone N** correspondant aux secteurs naturels à protéger soit en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), soit en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...), soit en raison de risques ou nuisances s'exerçant sur le secteur (risques d'inondation, de mouvements de terrain...). La mise en œuvre des prescriptions liées à ce zonage permettra la protection et la préservation du patrimoine naturel. Ces espaces sont voués à demeurer inconstructibles.

- **La zone Nf** correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue. Ces secteurs sont dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers. La zone Nf comprend un sous-secteur **Nfi** destiné à l'accueil du public en zone forestière. Il s'agit des 3 forêts : Malgaches, Saint-Maurice et Saint-Jean.
- **La zone Nt1c** correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle.

Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



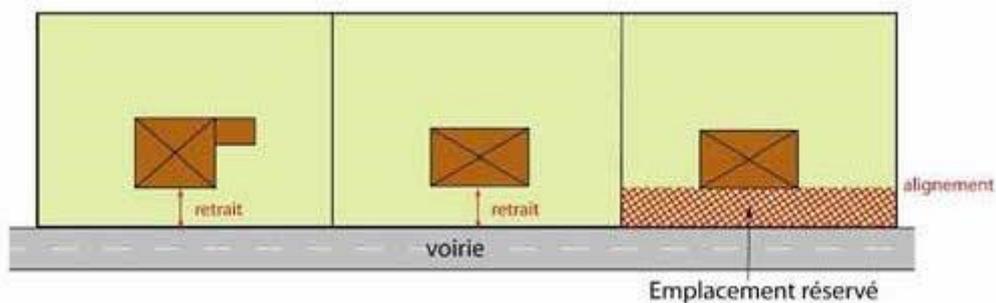
Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).

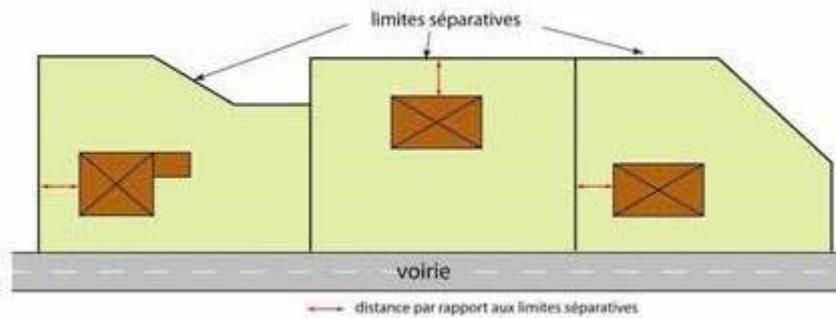
La voie, dans le présent règlement, répond à un profil comprenant : les trottoirs, la chaussée et l'espace dit : largeur utilisable (talus, fossés...)

L'alignement désigne dans le présent règlement la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).



Définitions communes

Séquence architecturale : elle s'entend comme la suite ordonnée des bâtiments visibles depuis l'espace public qui n'excède pas l'îlot dans lequel se situe l'immeuble

Ilot : plus petite unité de l'espace urbain et délimité par des voies. Il n'est pas obligatoirement bâti

Titre 3 | Dispositions applicables aux ZONES À URBANISER

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.

1AUb correspond aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, 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. Ces secteurs, classés en 1 AUb, se situent aux abords sud est de la rue Paul Castaing et concernent partiellement des secteurs constructibles dans la ZAC St Maurice.

1AUc est situé en bordure de la voie d'accès au village Saint –Jean, son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des équipements et des réseaux.

1AUx correspond à 2 secteurs destinés à l'activité économique : 1AUxa vocation industrielle au Nord de la commune, 1AUxb : vocation commerciale en bordure de la RN1 au carrefour Margot.

1AUti correspond au secteur de la Pointe Balaté, à vocation tourisme et loisirs ainsi que le secteur situé sur les berges du Maroni dans le village Saint-Jean dont la vocation précitée intègre la dimension culturelle.

La zone 2 AU correspond aux secteurs Malgaches Nord, S.E. Paul Castaing, Nord de la commune, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

1 AUx correspond à 2 secteurs destinés à l'activité économique : 1AUxa à vocation industrielle au Nord de la Commune, 1AUxb à vocation commerciale à proximité du carrefour Margot.

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

Article 1AUx-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur 1AUxa :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation, autre que celle visé à l'article 1AUx-2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Pour le secteur 1AUxb :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation, autre que celle visé à l'article 1AUx-2
- Toute construction à vocation industrielle ou artisanale
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUx-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 à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;

- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;
- 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 1AUx-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. Si l'accès sur l'une des parcelles voisines est encore inexistant, le regroupement des accès sera privilégié.

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 à sens unique est de huit mètres (8,00 m) de largeur.

L'emprise minimum d'une voie à double sens est de douze mètres (12,00 m) de largeur.

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

Article 1AUx-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

- Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, industrielles et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées (secteur dédié), dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

- *Assainissement pluvial*

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

- *Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)*

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

- *Éclairage public*

Les opérations de construction générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

- *Ordures ménagères*

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.

Article 1AUx-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUx-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

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.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Article 1AUx-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Article 1AUx-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUx-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUx-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services, et logements liés à l'activité, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Pour les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder douze mètres (12,00 m) à l'égout de toiture et quinze mètres (15,00 m) au faîtage.

La hauteur totale des superstructures techniques liées aux constructions destinées aux activités autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 25 m.

Article 1AUx-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- *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.

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.

Les clôtures seront constituées d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.60 m, le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés.

Article 1AUx-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 constructions à usage de bureau, activité tertiaire : 25 m² d'espace de stationnement pour 30 m² de surface de vente;
- Pour les locaux à usage industriel et artisanal, il est exigé 25 m² d'espace de stationnement pour 60 m² de surface de vente ;

Article 1AUx-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Titre 4 | Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Quatre secteurs composent la zone agricole :

- **Azs** secteur des zones de subsistance (arrêté préfectoral)
- **Ap** secteur agricole de production

Article A-1 – Les Occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur Ap :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, les hôtels.
- Les carrières.
- Les décharges de toute nature.
- Les terrains de camping et de caravanes.

Pour le secteur Azs

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, les hôtels et à l'habitation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanes.

Article A-2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour tous les 2 secteurs de la zone A (Ap et Azs) :

- Sont autorisées les installations techniques, ouvrages et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.
- Sont autorisés les installations, ouvrages et travaux strictement liés et nécessaires à la gestion des déchets à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.
- Les travaux autorisés sur les constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur applicables aux équipements générant des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- 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.

Pour le secteur Ap sont autorisés :

- Les bâtiments et installations agricoles à la condition que leur implantation dans la zone liée à l'activité agricole, soit justifiée le cas échéant par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole.
- La transformation des abris et annexes en maison d'habitation sous réserve que cette transformation soit en lien avec l'activité agricole et permettent le logement des agriculteurs sur leur lieu d'exploitation.
- Les logements destinés aux actifs agricoles liés aux exploitations agricoles professionnelles
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m² maximum de surface de plancher (existant+ extension)
- Les bâtiments destinés au stockage de matériel agricole ou de récoltes.
- Les serres et les tunnels sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de plancher.
- Les installations ou annexes (abris-carbets) liées à la production agricole.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes, maisons d'hôtes, carbets) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou à proximité de l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- Les aires naturelles de camping : limités à 6 emplacements situés dans un rayon de 100 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.

Pour le secteur Azs sont autorisées :

- Les installations légères sans mur, à condition que les toitures soient végétalisées et qu'elles respectent le milieu naturel.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise minimale des voies de desserte est fixée à 10 mètres. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Article A-4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, soit en capacité de disposer de puits, forages... respectant les normes sanitaires.

Assainissement des eaux usées

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome avec avis conforme du SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront 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.

Ordures ménagères

• 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.

Pour toute construction neuve, 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.

Article A-5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A-6 – l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales et départementales :

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.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationales ou départementales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'emprise des voies existantes ou à créer. Le retrait sera de 75 m pour les routes nationales et 35 m pour les routes départementales.

Article A-7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Article A-8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A-10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Article A-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire. Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

Article A-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

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

Non réglementé.

Article A-14 – Le coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Titre 5 | Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspondant aux secteurs naturels à protéger soit en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), soit en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...).

Article N-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Secteur N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle ;
- Tout déboisement et défrichage ;
- Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;
- Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux, sauf autorisation sous condition fixée dans l'article N2.
- Les campings et dépôts de caravanes.

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

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

- 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 le risque inondation figurant dans les documents graphiques.
- Pour tous les secteurs de la zone N, les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'exploitation de carrières faisant l'objet d'une autorisation et figurant avec une trame spécifique dans les documents graphiques.

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

Accès

Non réglementé.

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

Assainissement des eaux usées

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome avec avis conforme du SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération devront permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Ils devront 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.

Article N-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article N-9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N-10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL***

Article N-14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

3.6. LES ANNEXES AUX PLU EN VIGUEUR

réseau d'assainissement collectif est postérieure à celle de la livraison des constructions.

3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)

Sans être directement concerné, le site d'étude Carrefour Margot est proche du passage d'une servitude d'utilité publique I4 au nord de la RN1. Cette servitude garantie le bon entretien de la canalisation.

Il s'agit d'une canalisation en lien avec le poste électrique construit au nord de la RN1 et qui se déploie vers l'est.

Elle est sans conséquence sur le projet.

3.6.2. Autres annexes au PLU

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé en février 2002 et mis en jour en 2013 afin de garantir sa cohérence avec le PLU. Il est annexé au PLU au titre des annexes sanitaires.

Le zonage d'assainissement distingue les zones à vocation d'assainissement collectif et non collectif.

Le zonage d'assainissement eaux usées annexé au PLU prévoit le raccordement de la zone à urbaniser de Carrefour Margot au réseau d'assainissement collectif.

Le préambule du zonage d'assainissement ouvre également la possibilité au pétitionnaire de réaliser un assainissement autonome dans le cas où celui-ci est conforme à la réglementation, et où la date de desserte des parcelles par le

4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales

La compatibilité du PLU en vigueur avec le projet de centre pénitentiaire et de palais judiciaire sur une emprise de 25,4 hectares, au sud de la RN1 dans le secteur de Carrefour Margot est appréciée pièce par pièce si dessous.

4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le projet est globalement compatible avec le rapport de présentation du PLU en vigueur.

Toutefois la mise en œuvre du projet nécessite d'apporter un complément au rapport de présentation, afin de se conformer au code de l'environnement et au code de l'urbanisme : **une étude dite « Entrée de ville »** permettant de lever l'application de la loi Barnier et du recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN1 doit être menée conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, afin que ce recul ne vienne pas entraver la bonne insertion urbaine et architecturale ou encore la sécurité du futur projet.

Cette étude fait l'objet de la PIECE D-1 du dossier d'enquête publique. Elle vient amender le rapport de présentation, tout comme la présente PIECE D justifiant des choix retenus et des évolutions apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité.

Il convient de rappeler que la mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, conformément à l'avis de l'autorité environnement n° MRAe 2019DKGUY5 (cf. PIECE F).

4.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec le PADD.

Notamment, l'enjeu « entrée de ville » est intégré à la conception du projet, qui prévoit une étude de dérogation Loi Barnier garantissant la qualité urbaine et paysagère du projet.

La mise en compatibilité ne remet donc pas en cause l'économie générale du PADD du PLU en vigueur.

4.3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OAP DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU ne comportant pas d'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de projet, **on peut conclure sur la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur.**

Néanmoins, compte tenu de l'intérêt général du projet de construction d'un centre pénitentiaire et d'un palais de justice sur le secteur d'entrée de ville de Carrefour Margot, il est jugé pertinent de compléter les OAP existantes par une OAP spécifique au secteur de projet.

4.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU actuellement en vigueur classe le secteur de projet en zones 1AUx (9ha), N (9,7ha) et Ap (6,7ha), inadaptées à la réalisation d'équipements publics de grande envergure tel que des établissements pénitentiaires et judiciaires.

Il est donc nécessaire de mettre le règlement graphique – tout comme le règlement écrit - en compatibilité avec le projet, en créant une zone spécifiquement réglementée pour répondre au programme des travaux, sur une emprise de 25,4 hectares.

Pour cela, comme détaillé au chapitre suivant, il est prévu la création d'une zone à urbaniser spécifique.

4.5. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement littéral du PLU en vigueur ne prévoit pas de zone à urbaniser permettant l'implantation d'équipements d'intérêt général de grande envergure et contraints pas des règles de sureté et de sécurité strictes.

Il est donc nécessaire de créer le règlement d'une nouvelle zone 1AU, venant s'ajouter aux zones 1AU existantes.

4.6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ANNEXES DU PLU EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec les annexes du PLU en vigueur. En effet :

- il n'intercepte aucun périmètre de SUP ;
- est privilégié un assainissement autonome à l'échelle du projet.

4.7. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES

4.7.1. Le schéma d'aménagement régional de Guyane (SAR)

La Guyane est concernée par un Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il a été approuvé par décret en conseil d'État le 6 juillet 2016.

Le schéma d'aménagement régional (SAR) « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Le schéma d'aménagement régional définit les principes permettant d'assurer la combinaison des différents modes de transports et la coordination des politiques de mobilité mises en place par les autorités organisatrices ».

Le SAR est un outil de mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement, au service d'un développement durable du territoire.

Le SAR est composé d'un rapport, de documents graphiques et d'annexes.

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni est définie dans le SAR comme un pôle carrefour de l'Ouest de Guyane. La ville connaît un essor de développement, tant sur les plans démographique et économique que sur l'offre en équipements publics, infrastructures et en services.

La carte de destination générale des différentes parties du territoire du SAR identifie le secteur de carrefour Margot en tant qu'espace d'activités économiques futures (cf. carte suivante).

La création d'équipements d'intérêt général ne remet pas en question la dominante économique de la zone.

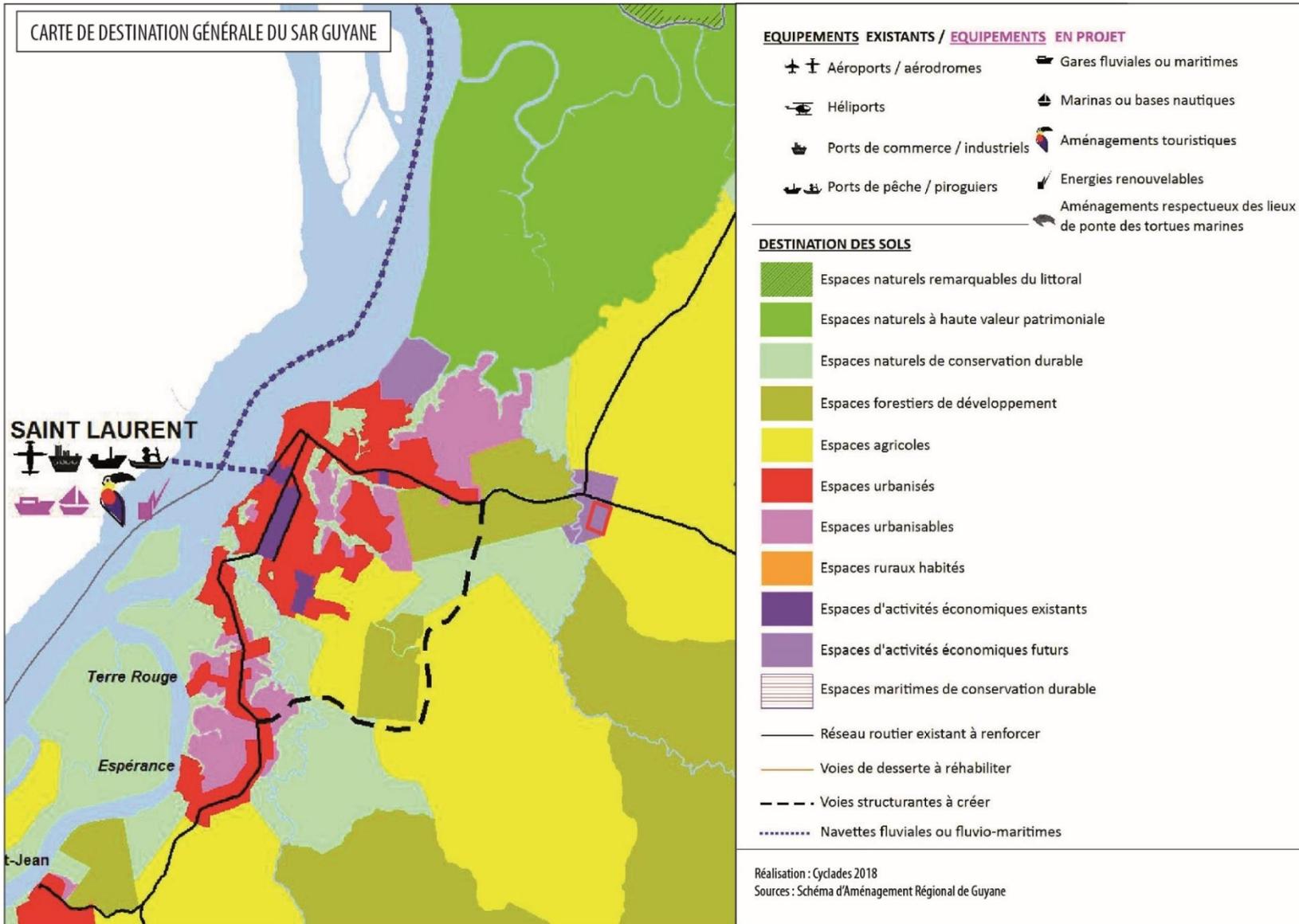


Figure 2 : Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SAR

4.7.2. Le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN)

Face à un territoire en pleine évolution avec un accroissement démographique, un fort besoin de développement des activités économiques et une pénurie endémique de logements, une opération d'intérêt national en Guyane a été instaurée par décret le 14 décembre 2016. 24 secteurs d'aménagement prioritaires ont été définis.

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) est en charge de la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

Le site d'étude est intégralement identifié dans le périmètre n°22 « Margot » (cf chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Les objectifs et la programmation du périmètre sont en cours de définition, en se basant sur les différents documents d'urbanisme (SAR et PLU), sur la démarche Plan Programme portée par la commune de Saint-Laurent du Maroni et sur le projet du ministère de la Justice.

Les réflexions sur l'aménagement et la viabilisation du périmètre de l'OIN « Margot » avec intégration du pôle judiciaire et pénitentiaire sont menées par l'EPFAG.

Le projet de pôle judiciaire et pénitentiaire sera donc pleinement intégré dans le projet global de l'OIN.

4.7.3. Le Plan global pour les transports et déplacements en Guyane

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été missionné pour conduire une réflexion sur les problématiques de transports et déplacements en Guyane. Les scénarios étudiés ont abouti à la définition de plans d'actions aux horizons 2015/2020/2025 sur 4 thématiques :

- schéma de transports multimodaux pour les quatre communautés de communes ;
- schéma de voiries et de services de transports interurbains ;
- desserte multimodale des communes de l'intérieur et des communes isolées ;
- gouvernance des systèmes de transport, maquettes financières et hypothèses de programmation à 5, 10 et 20 ans.

Ces plans ont été arrêtés à l'issue d'une large concertation en octobre 2012. Le rapport définitif du CGEDD a été publié en avril 2013. Il reprend et synthétise les différents rapports. Le Plan global de transports et de déplacements de la Guyane a été approuvé en avril 2013.

Les préconisations pour Saint Laurent sont les suivantes :

- Renforcement du maillage du réseau viaire en cohérence avec les perspectives de développement (OIN).

- Fiabilisation des axes routiers (RD9).
- Création d'un réseau TC urbain sur la commune de SLM.
- Développement de l'offre TC périurbaine entre SLM et Mana.
- Réaménagement de la gare routière de SLM en pole d'échange intercommunal.
- Aménagements pour sécuriser et encourager les déplacements à vélo et à pieds.
- Amélioration du bac SLM – Albina.

Les réflexions sur l'aménagement du secteur de projet en termes de déplacement et d'accessibilité sont compatibles avec le Plan Global pour les Transports et les Déplacements en Guyane.

4.7.3.1. Le Programmation pluriannuelle de l'énergie de Guyane

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte dispose que la PPE précise les objectifs de politique énergétique, hiérarchise les enjeux, identifie les risques et difficultés associées et vise à orienter les travaux des acteurs publics et à engager les actions prioritaires pour les années à venir.

Cette loi prend en compte les spécificités des territoires d'Outre-mer dans la mise en œuvre des objectifs ambitieux d'autonomie énergétique à l'horizon 2030 et porter la part des énergies

renouvelables à 50 % de la consommation finale d'énergie en Guyane en 2020.

La PPE de Guyane a été adoptée par décret du 30 mars 2017.

Elle prévoit, notamment, qu'à l'horizon 2023 :

- La part des énergies renouvelables dans la production d'électricité dépassera 85%, en s'appuyant notamment sur la valorisation des ressources hydroélectriques, solaires (dont la Ministre a annoncé que le tarif d'achat serait augmenté de plus de 35 % en Guyane) et éoliennes, et sur le développement de la filière biomasse locale.
- Le développement des énergies renouvelables thermiques permettra d'éviter plus de 36 GWh de production électrique.
- Les mesures d'efficacité énergétique permettront d'économiser, chaque année, environ 150 GWh d'électricité (-17%).
- L'installation de 20 MW supplémentaires de puissance garantie dans l'Ouest.

Le projet de pôle judiciaire et pénitentiaire sera compatible avec ces objectifs.

4.7.4. Le schéma régional biomasse

Ce schéma définit des objectifs de développement de l'énergie biomasse, sans nuire aux autres usages et dans de bonnes conditions environnementales. Le SRB est la déclinaison opérationnelle régionale d'une stratégie visant à satisfaire l'accroissement prévisionnel des besoins en biomasse, en particulier à usage énergétique.

Ces objectifs doivent être cohérents avec :

- les objectifs relatifs à l'énergie et au climat définis par l'Union Européenne ;
- la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse ;
- la programmation pluriannuelle de l'énergie de Guyane (PPE) ;
- le plan régional forêt bois (PRFB) et le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Compte tenu de son articulation avec la programmation pluriannuelle de l'énergie de Guyane (PPE), l'élaboration du SRB s'est faite en parallèle.

4.7.5. Le Plan Programme

La commune de Saint-Laurent du Maroni a défini des orientations de développement à travers son plan local d'urbanisme en 2013. Pour approfondir ses objectifs, afin de répondre aux besoins des usagers de la ville actuelle dans une logique de rattrapage et d'urgence, tout en posant les fondations de son développement

dans une logique d'anticipation et de choix les plus efficaces pour l'avenir, en guidant les opportunités et en rendant plus opérationnelle la planification, elle a décidé de se doter d'un outil d'aide à la décision : le plan-programme.

À cette fin, la commune de Saint-Laurent du Maroni a conclu un partenariat avec l'EPFAG, sous la forme d'un groupement de commande.

Il constitue un guide de l'action publique pour tous les partenaires institutionnels et les acteurs privés. C'est un outil pré-opérationnel spatialisant les grandes composantes de l'aménagement.

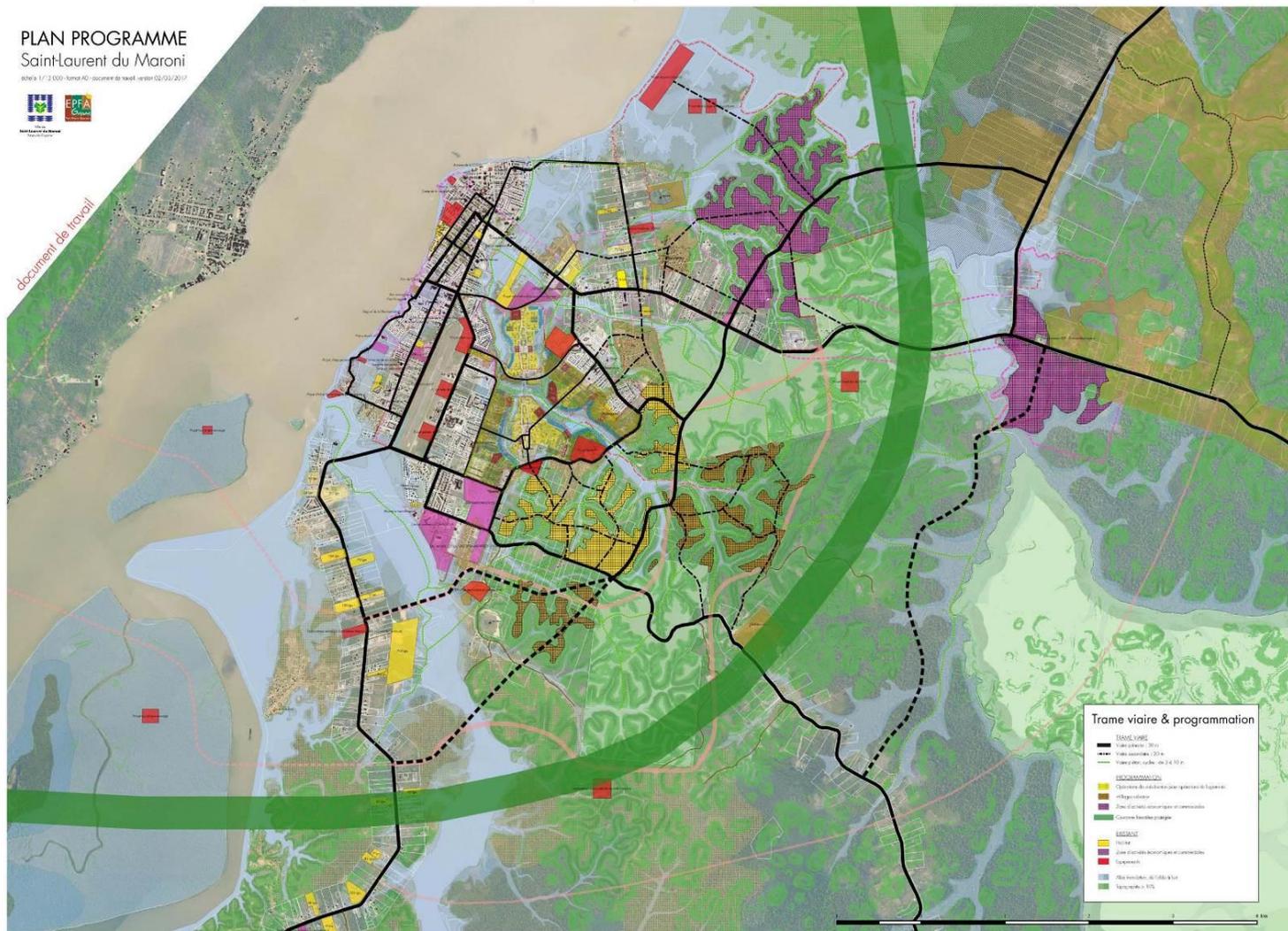
Un diagnostic précis du territoire a été réalisé en 2014. En octobre 2015, la commune de Saint-Laurent du Maroni a validé en comité de pilotage les orientations d'aménagement à l'horizon 2030. En mars 2017, le conseil municipal a validé les grandes orientations du plan-programme, qui identifient des secteurs de projet prioritaires, et les propositions de la future trame viaire.

Au sein de la première couronne, les secteurs identifiés sont : Margot sud, carrefour Margot, les carrières-forêt urbaine, la Rhumerie, Villages urbains « Paul Isnard ».

Sur le secteur de la crique Margot, repéré comme secteur urbanisable soumis à une forte pression foncière, le Plan Programme propose principalement une zone d'activités économiques et commerciales. Il présente le secteur comme une entrée de ville et une centralité à créer.

Proposition de la programmation de la première couronne urbanisable + Carrefour Margot Terrains soumis à une forte pression foncière de par leurs proximités à la ville de Saint-Laurent

Urbanisation envisageable



PLAN PROGRAMME - SAINTLAURENT DU MARONI - MARS 2017

Figure 3: Carte extraite du Plan Programme - EPFAG- 2017

4.7.6. Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est un programme national porté par l'État qui accompagne et finance la rénovation de plus de 200 quartiers sur l'ensemble du territoire national.

Le Protocole de préfiguration de la convention de rénovation urbaine de Saint-Laurent du Maroni a été signé le 25/01/2017.

Trois quartiers sont concernés par le NPNRU: le centre-ville, défini comme quartier prioritaire, le secteur regroupant la Charbonnière et Balaté, ainsi que l'entrée de ville avec les Malgaches, Margot et le lycée Raymond-Tarcy.

La phase d'études pré-opérationnelles s'est terminée à l'été 2019. La convention d'engagement des travaux devrait être signée en fin d'année 2019.

4.7.7. Le Schéma régional climat air énergie

Élaboré conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil régional, la vocation du Schéma régional climat air énergie (SRCAE) de Guyane est de fournir un cadre stratégique et prospectif aux horizons 2020 et 2050 pour l'action de chaque acteur, institution et citoyen. Le projet de schéma a été validé en comité de pilotage le 25 juin 2012 et adopté par arrêté préfectoral le 9 octobre 2012.

Les enjeux prioritaires de la Guyane pour le climat, l'air et l'énergie sont issus d'un état des lieux partagé par les experts locaux.

La maîtrise de la demande en énergie constitue le premier levier pour tenter de contenir l'augmentation « naturelle » des consommations, liée à la croissance démographique, à l'augmentation du taux d'électrification et des équipements des ménages. Il s'agit concrètement de proposer et d'appliquer une réglementation adaptée au territoire, de privilégier des solutions techniques plus performantes, de changer les habitudes et les comportements, de proposer des alternatives à la voiture mais aussi de construire différemment pour proposer un confort thermique « sans climatisation » dans les bâtiments et les habitations.

Néanmoins, le développement de la Guyane va nécessairement requérir une production plus importante d'énergie. L'enjeu, réside donc aussi, dans le recours en priorité aux énergies renouvelables pour tout besoin de production supplémentaire. L'amélioration des connaissances sur les gisements potentiels et des filières associées est un préalable et toutes les sources d'énergie renouvelable doivent être considérées et mobilisées en fonction de leur « faisabilité » sur le territoire. L'aménagement du territoire est un défi en Guyane. Malgré tout, il faut réussir le pari d'un aménagement à moindre empreinte carbone : réduire les distances de transport, fluidifier le trafic, préserver l'environnement et l'exceptionnel patrimoine naturel du territoire.

Le SRCAE fixe 20 orientations réparties dans 6 domaines :

- La maîtrise de l'énergie dans les bâtiments : en renforçant les exigences réglementaires locales pour limiter les

consommations énergétiques des bâtiments tertiaires et des logements, en formant localement les professionnels et les scolaires au savoir-faire d'une construction bioclimatique, en favorisant l'émergence de solutions techniques innovantes telles que les éco-matériaux utiles à l'isolation, en faisant la promotion des équipements qui consomment moins.

- Les déplacements des personnes : en privilégiant le développement d'une offre de transport public permettant à terme de couvrir 100% du littoral, en accompagnant les collectivités et les entreprises pour la mise en œuvre de plans de déplacement administration ou entreprises.
- L'aménagement du territoire : en travaillant dans l'optique d'une réduction des distances de transport et d'une meilleure maîtrise dans l'allocation des terres.
- Les énergies renouvelables : en mettant l'accent sur le développement de connaissances et de savoir-faire pour exploiter au mieux la diversité des potentiels de la Guyane (biomasse, photovoltaïque, éolien, déchets, énergies marines...).
- Les aides publiques : en orientant les financements pour un soutien des projets visant à une réduction de la consommation d'énergie.
- L'adaptation du territoire au changement climatique : en renforçant dans un premier temps l'observation régionale et la mise en œuvre d'indicateurs.

4.7.8. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin hydrographique.

En Guyane, le premier SDAGE est entré en application le 9 octobre 2000. Il a été révisé pour prendre en compte les nouvelles exigences de la Directive Cadre sur l'Eau. Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé par arrêté du 23 novembre 2009.

Le nouveau SDAGE pour la période 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 novembre 2015. Il fixe 5 orientations fondamentales :

OF 1 : Garantir une eau potable à tous en qualité et en quantité suffisantes.

OF 2 : Assurer une gestion pérenne des eaux usées et des déchets.

OF 3 : Accompagner le développement des activités industrielles et minières pour limiter les impacts sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques.

OF 4 : Accompagner le développement des autres activités économiques dans le respect de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

OF 5 : Améliorer la connaissance et la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques guyanais.

Plus précisément sur le secteur de la crique Margot, en plus des orientations relatives à la préservation des zones humides et des continuités écologiques latérales aux ripisylves, il convient de ne pas aggraver l'état actuellement dégradé de la crique Margot. La Crique Margot est en effet identifiée en « risque de non atteinte des objectifs environnementaux ».

Le projet de pôle judiciaire et pénitentiaire devra être compatible avec ces orientations. Les mesures pour y parvenir, en particulier pour tenter de revenir à un bon état écologique de la crique Margot seront prises ultérieurement, lors des études de conception du projet.

5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution du règlement de la zone à urbaniser ainsi que le reclassement d'environ 16,4 hectares de zones agricoles et naturelles sont comme évoqué précédemment indispensables pour permettre la réalisation du projet, par le biais de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique du projet.

Compte-tenu de la présence des réseaux secs et des solutions de desserte en eau potable et eaux usées qui seront mise en œuvre à court terme, mais aussi de la desserte viaire existante, il est approprié que le secteur de projet demeure en zone à urbaniser.

Parmi les zones 1AU existantes dans le PLU en vigueur, aucune n'est dédiée aux équipements de ce type.

La mise en compatibilité prévoit donc la création d'un nouveau secteur au sein de la zone 1AU, nommé « 1AUj », dédié aux établissements pénitentiaires et judiciaire.

Le projet sera ainsi strictement encadré et la zone 1AUx demeurant ne verra pas son règlement modifié.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLU seront donc amendés, **et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique sera créée afin de faire apparaître la vocation pénitentiaire et judiciaire de la zone et d'illustrer les principes d'aménagement** permettant de répondre à la fois aux enjeux

d'entrée de ville et d'intégration dans un projet urbaine plus vaste (l'OIN) et aux contraintes du programme.

Les contraintes de sécurité, conséquence de la mission de garde dont l'administration pénitentiaire est investie, représentent un paramètre essentiel dans la conception d'un établissement pénitentiaire. Le concepteur doit rechercher un parti bâti assurant sécurité et sureté : limiter les vues directes réciproques entre l'établissement et son environnement immédiat, limiter le risque d'intrusion et d'évasion, limiter le risque de parloirs sauvages et de projections (...). Les différents risques sont prioritairement limités par la conception et l'organisation du plan masse.

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc prendre en compte les spécificités d'un établissement pénitentiaire en permettant de déroger à certaines règles du règlement.

Les dérogations apportées ne remettent pas en cause l'enjeu d'intégration de l'établissement dans son environnement. La recherche de la qualité architecturale est menée de pair avec la conception de la sureté (ne pas opposer qualité architecturale et sécurité). Le cahier des charges qui sera confié au concepteur met d'ailleurs l'accent sur l'importance de veiller à une bonne insertion de l'établissement dans son environnement : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, qualité de l'écriture architecturale et qualité des usages (...).

Ainsi, le règlement du secteur 1AUj sera spécifiquement créée répondre aux programmes des équipements pénitentiaires et judiciaires.

Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé, ni la remise en cause d'emplacements réservés existants.

Plus particulièrement, comme exprimé dans le règlement des zones 1AUx et A, aux articles 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, un recul de 75 mètres s'impose de part et d'autre de l'axe de la RN1 en dehors de l'agglomération, conformément à l'application de la loi Barnier.

La RN1 est en effet classée voie à grande circulation entre Cayenne et Saint-Laurent-du-Maroni, par Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme dispose :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme prévoit :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales,***

que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Cette étude ne figurant pas au PLU en vigueur, le recul de 75 mètres s'impose.

Dans le cas présent, il ne peut être réduit qu'à condition d'intégrer l'étude citée à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme au dossier de mise en compatibilité du PLU.

Cette étude est détaillée dans la présente PIECE D-1.

Les différentes pièces du PLU après mise en compatibilité sont présentées au chapitre 6, dans le même « ordre » que les pièces du PLU avant mise en compatibilité précédemment présentées.

Comme précédemment évoqué, toutes les pièces ne sont pas impactées, en résumé :

- Rapport de présentation : amendé (par les PIECES D et D-1)
- PADD : non modifié
- Orientations d'aménagement et de programmation : amendé
- Règlement graphique : mis en compatibilité
- Règlement littéral : mis en compatibilité
- Annexes : non modifiées

6. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes propositions de mise en compatibilité du PLU avec le projet de réalisation d'un établissement pénitentiaire et d'un palais de justice.

Plus précisément, sont présentés après mise en compatibilité les extraits de pièces :

- Orientation d'aménagement et de programmation ;
- Règlement graphique ;
- Règlement littéral.

6.1. LA MISE EN COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Comme expliqué précédemment, le projet ne porte pas atteinte aux OAP du PLU en vigueur. Il est par contre favorable de créer une nouvelle OAP sectorielle sur le secteur de projet, compte tenu de la situation en entrée de ville et de l'intérêt général et structurant du projet.

L'orientation d'aménagement suivante vient donc s'ajouter aux OAP existantes :

LE PROJET PENITENTIAIRE ET JUDICIAIRE DE CARREFOUR MARGOT

Enjeux et objectifs

L'OAP du secteur de Carrefour Margot, sur la zone 1AUj d'une superficie de 25,4ha, porte sur l'aménagement d'un établissement pénitentiaire sécurisé de 500 places, d'un palais de justice et des équipements liés.

Situation et périmètre

L'emprise du projet est située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Guyane, elle s'inscrit plus particulièrement dans le périmètre du carrefour Margot qui représente environ 150 hectares.

Le projet se situe au sud de la RN1, axe majeur du territoire Guyanais, à environ 10 minutes en voiture du centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni. Il bénéficie d'un accès facilité.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine

Situé en entrée de ville, le traitement urbain, architectural et paysager du projet est une priorité.

Notamment, un recul minimum de 35 mètres entre l'axe de la RN1 et le projet sera garanti, afin de conserver ou recréer une lisière boisée, mais aussi afin de garantir la faisabilité d'une requalification de la RN1, d'aménagements en faveur des mobilités douces, etc.

Le Palais de Justice est envisagé en vitrine par rapport à la RN1. Son traitement architectural soigné devra participer à l'image de la commune. L'établissement pénitentiaire est envisagé en second plan, afin de se fondre plus facilement dans le paysage.

La cohérence du projet pénitentiaire et judiciaire avec l'OIN devra être assurée par une coopération des porteurs de projet. Une attention particulière sera portée à la mutualisation des infrastructures et la gestion des interfaces.

La palette végétale utilisée pour le traitement des espaces extérieures et des franges du projet mettra les espèces locales à l'honneur. Elle répondra à la fois aux enjeux écologiques du secteur et aux contraintes de sécurité.

Un cahier des charges architectural et paysager sera mis au point en collaboration avec la commune. Il sera joint au dossier de consultation des entreprises lors de l'appel d'offres pour la conception-réalisation du projet et s'imposera aux candidats.

La desserte et le stationnement

L'accès au site depuis la RN1 devra être défini en cohérence avec le projet d'OIN et le Plan Programme de Saint-Laurent-du-Maroni. Ainsi, dans la mesure du possible, un accès mutualisé aux grands équipements et à la zone économique de l'OIN sera recherché. Si toutefois pour des motifs techniques, de sécurité ou calendaire la mutualisation n'était pas envisageable, les accès pourraient être dissociés. En tous les cas, la sécurité routière sur la RN1 sera une priorité.

Au sein de la zone 1AUj, des aires de stationnement seront clairement identifiées/dissociées pour le personnel et pour les visiteurs. Une mutualisation du stationnement entre l'établissement pénitentiaire et le palais de justice pourra être recherchée.

Les espaces extérieurs seront soignés. L'accessibilité universelle sera garantie. Le jalonnement des espaces de circulation depuis les aires de stationnement permettra un accès facilité aux différents équipements pour les visiteurs comme pour les employés des équipements.

La qualité environnementale et l'approche bioclimatique

La proximité immédiate de la Crique Margot appelle à une vigilance particulière quant à la qualité des eaux, dans le respect des objectifs de quantité et de qualité des eaux définis par le SDAGE de la Guyane. La transparence hydraulique du projet et la qualité des eaux pluviales qui rejoindront in fine le milieu naturel, seront garanties par les mesures hydrauliques prévues dans le dossier d'autorisation loi sur l'eau à venir (instruit dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique).

Par ailleurs, le projet intégrera plusieurs cibles de développement durable dans sa conception, son exploitation et sa maintenance. Cette approche s'appuiera sur la démarche de Qualité Environnementale Amazonienne (QEA) développée par l'ADEME afin de s'adapter aux caractéristiques du contexte générale de la Guyane.

Dans le cadre d'une démarche à « haute performance environnementale » dans le contexte climatique guyanais, l'objectif à atteindre est la meilleure qualité d'usage et d'ambiance pour le minimum d'impact des bâtiments sur leur environnement (consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre notamment) en valorisant les ressources offertes par le site mais également en se préservant de ses contraintes.

Le schéma de principe de l'OAP

Le schéma suivant illustre les principes d'aménagement énoncés, il s'agit d'un schéma de principe, qui devra être affiné lors des études de conception du projet.

Il n'a pas de valeur réglementaire.

Notamment, le positionnement des entités bâties, avec le TGI en premier plan, pourra être modifié si l'insertion architecturale et paysagère le justifie.

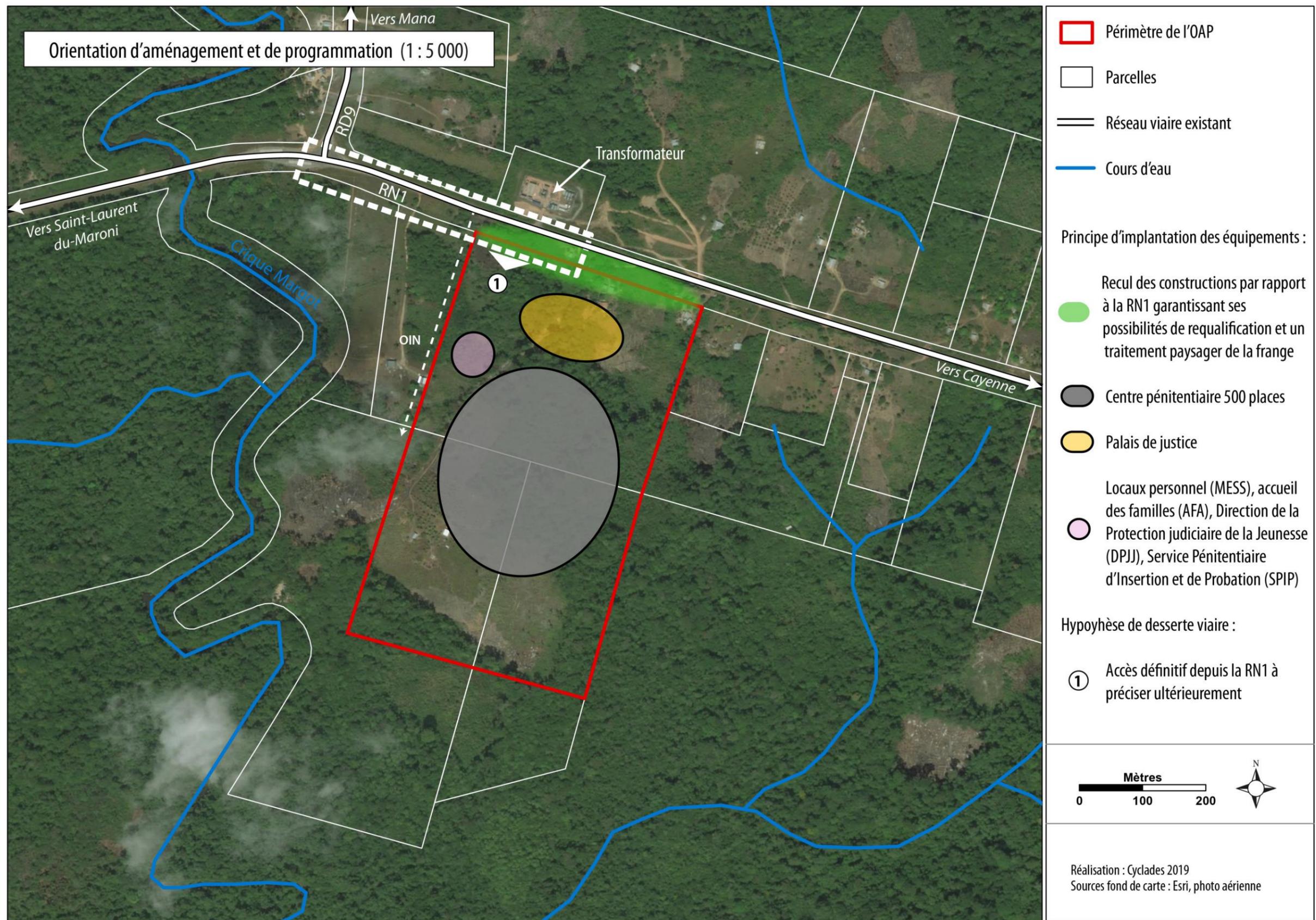


Figure 4: Orientation d'aménagement et de programmation

6.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

6.2.1. Les zones concernées

Le secteur de projet passe entièrement en zone 1AUj dans le cadre de la mise en compatibilité.

La superficie de la zone 1AUx est ainsi réduite de 9 hectares, au profit de la superficie de la zone 1AUj.

La superficie de la zone N est ainsi réduite de 9,7 hectares, au profit de la superficie de la zone 1AUj.

La superficie de la zone A, secteur Ap est ainsi réduite de 6,7 hectares, au profit de la superficie de la zone 1AUj.

La mise en compatibilité réduit donc le surface des zones agricoles et naturelles du PLU à hauteur de 16,4 ha.

Un extrait du règlement graphique après mise en compatibilité figure page suivante. Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

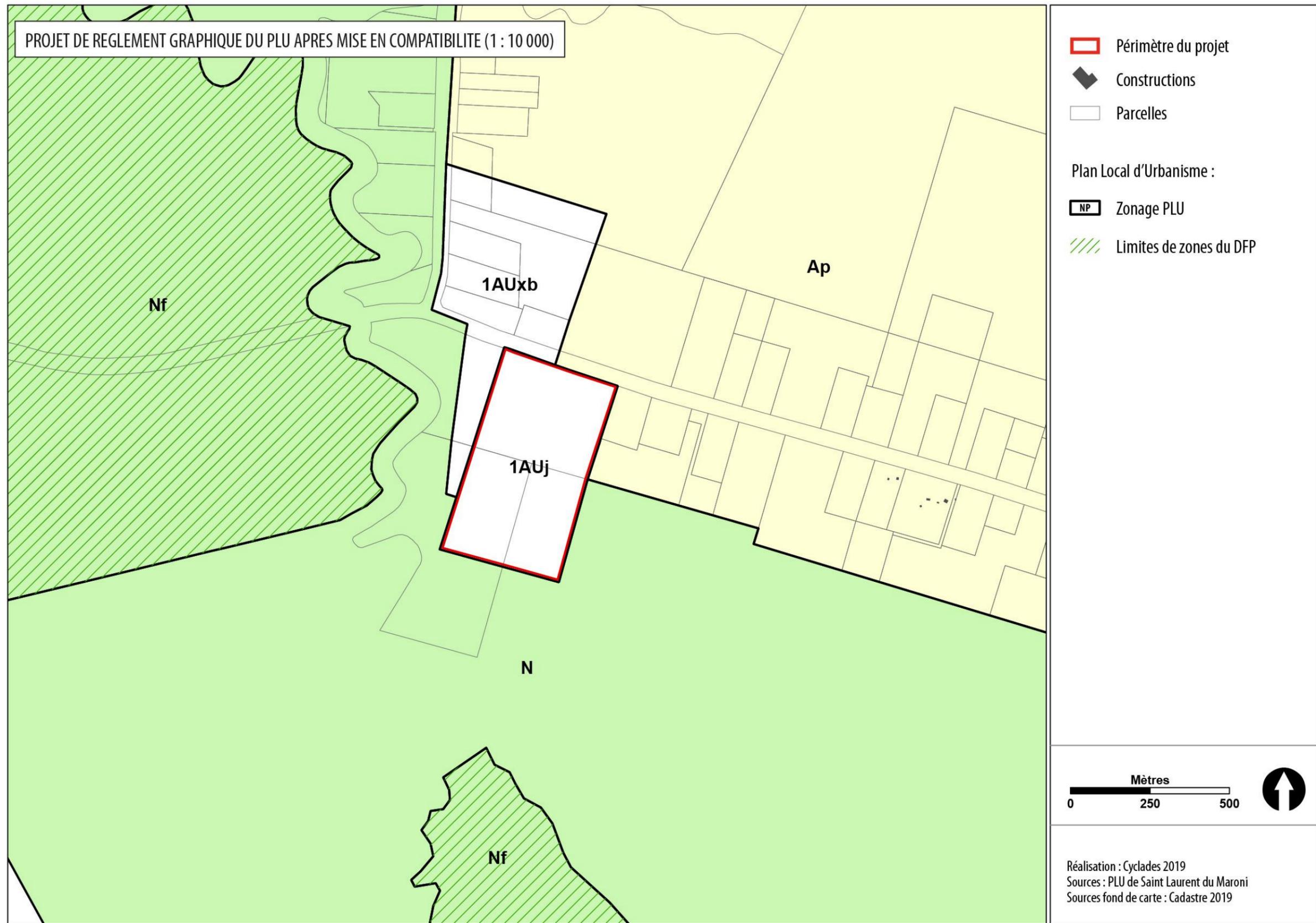


Figure 5:Projet de règlement graphique après mise en compatibilité

6.2.2. Autres éléments figurant au règlement graphique

Aucun autre élément graphique figurant au zonage n'est modifié.

6.3. REGLEMENT LITTERAL

6.3.1. Le règlement des zones à urbaniser

Une nouvelle zone 1AU est créée dans la cadre de la mise en compatibilité.

Il s'agit donc de la zone 1AUj, dédié aux établissements pénitentiaires et judiciaires.

Le règlement de la zone 1AUj vient s'ajouter au règlement des zones 1AU préexistantes, sans les remettre en question.

Le règlement de la zone 1AUj mis en compatibilité est présenté ci-après.

6.3.2. Les dispositions générales du règlement

La mise en compatibilité, en raison de la création d'une nouvelle zone à urbaniser 1AU, entraîne la mise à jour de la liste des zones 1AU dans les dispositions générales. La zone 1AUj est ajoutée dans l'article « Division du territoire en zones ».

Il s'agit du seul ajustement apporté aux dispositions générales.

La mise en compatibilité ne remet pas en cause les règlements des zones existants.

Seules sont donc reprises ici :

- les dispositions générales, afin d'y ajouter le secteur 1AUj créé pour les besoins de l'opération. Les ajouts dans le texte apparaissent en vert.

- le règlement intégralement rédigé du nouveau secteur 1AUj. Le secteur étant entièrement créé, seul le titre apparaît en vert.

La MEC n'entraîne aucune suppression ou modification de texte dans le règlement du PLU.

Les présentes dispositions réglementaires concernent l'intégralité de la commune de Saint-Laurent du Maroni. Quatre types de zones, divisées en secteurs, fixent la vocation ainsi que les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Les zones urbaines : U

Conformément à l'article R*123-5 du code de l'urbanisme « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le présent règlement distingue 8 types de zones urbaines :

- **La zone UA** correspondant à un secteur du centre-ville implanté dans le prolongement du Quartier Officiel et de la ville coloniale. Il est constitué d'une urbanisation dense organisée selon une trame orthogonale et un découpage parcellaire régulier. La typologie des constructions est variée, allant de l'immeuble collectif récent au bâtiment issu de l'architecture traditionnelle créole, en passant par la maison individuelle ou individuelle groupée ... Cette zone est destinée à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UB** correspondant aux premiers secteurs de développement urbain implantés en prolongement du centre-ville. Qualifiés par une urbanisation plutôt dense, ces espaces constituent aujourd'hui des secteurs à vocation principale d'habitat. L'objectif poursuivi par le PLU est de permettre et impulser une plus grande mixité de fonctions et d'usages au sein de ces quartiers. Ainsi, ces zones sont destinées à recevoir des constructions de vocations variées : habitat, commerces de petite, moyenne et grandes surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.
- **La zone UC** correspondant 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. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.
- **La zone UD** correspond à un secteur de faible densité, destiné à l'habitation, situé au sud de la route de Saint-Jean.
- **La zone UM**, correspond au quartier militaire Némé de Saint-Jean.
- **La zone UX** correspond à un secteur équipé en termes de réseaux et voiries, destiné à l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.
- **La zone UF** correspond au secteur de l'aérodrome sur lequel ne sont autorisées que les activités et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome.
- **La zone UV** correspondant aux secteurs spécifiques des villages où l'organisation et l'occupation de l'espace sont particulières. Par la mise en œuvre de dispositions propres à ces secteurs, il s'agit de permettre aux villages de préserver leur organisation traditionnelle.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à court terme (1AU), secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **La zone 1 AUa** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

- **La zone 1 AUb** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation relativement dense, comparable à celle de la zone Ub du centre-ville de Saint-Laurent-duMaroni. Ces secteurs, classés en 1 AUb, viennent structurer l'enveloppe urbaine.
- **La zone 1 AUc**, située à l'entrée du village de Saint Jean, son ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des réseaux.
- **La zone 1 AUj**, située en bordure de la RN1 au niveau de carrefour Margot, est destinée à accueillir des équipements judiciaires et pénitentiaires.
- **La zone 1AUx** correspond au développement des espaces économiques nouveaux de la ville, ils sont situés en entrée de ville au carrefour Margot et au nord de la commune.
- **La zone 1AUtl** située au droit de la « Pointe Balaté » ainsi que dans le village de Saint-Jean, est destinée à recevoir des constructions liées au développement d'activités touristiques et de loisirs.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

- **La zone 2 AU** correspond à des secteurs au caractère naturel, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones agricoles : A

Les secteurs classés en zone agricole sont des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments, constructions et ouvrages liés à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics sont seuls autorisés. Deux secteurs composent la zone agricole :

- Azs** secteur des zones de subsistance (arrêté préfectoral)
- Ap** secteur agricole de production

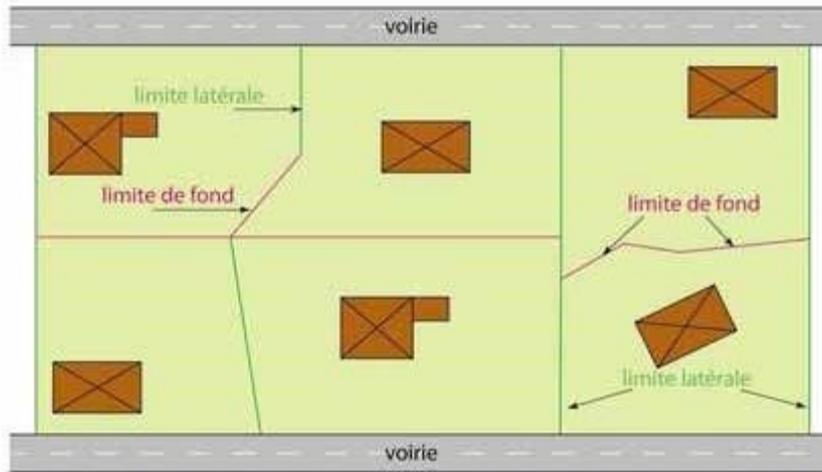
Les zones naturelles et forestières : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le présent règlement distingue 4 types de zones :

- **La zone N** correspondant aux secteurs naturels à protéger soit en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), soit en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...), soit en raison de risques ou nuisances s'exerçant sur le secteur (risques d'inondation, de mouvements de terrain...). La mise en œuvre des prescriptions liées à ce zonage permettra la protection et la préservation du patrimoine naturel. Ces espaces sont voués à demeurer inconstructibles.
- **La zone Nf** correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue. Ces secteurs sont dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers. La zone Nf comprend un sous-secteur **Nfi** destiné à l'accueil du public en zone forestière. Il s'agit des 3 forêts : Malgaches, Saint-Maurice et Saint-Jean.
- **La zone Ntlc** correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle.

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



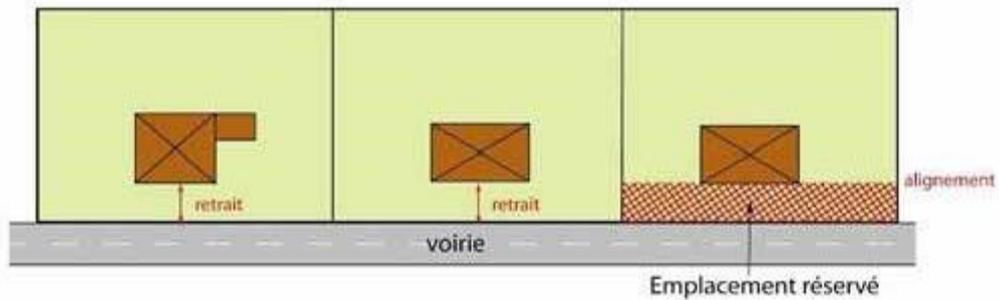
Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).

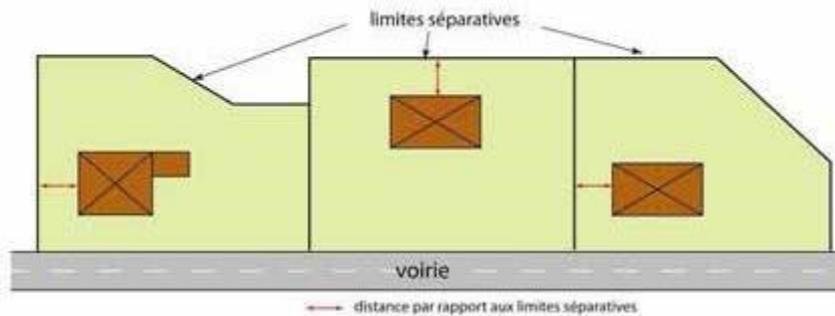
La voie, dans le présent règlement, répond à un profil comprenant : les trottoirs, la chaussée et l'espace dit : largeur utilisable (talus, fossés...)

L'alignement désigne dans le présent règlement la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).



Définitions communes

Séquence architecturale : elle s'entend comme la suite ordonnée des bâtiments visibles depuis l'espace public qui n'excède pas l'îlot dans lequel se situe l'immeuble

Îlot : plus petite unité de l'espace urbain et délimité par des voies. Il n'est pas obligatoirement bâti

Titre 3 | Dispositions applicables aux ZONES À URBANISER

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.

1AUB correspond aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, 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. Ces secteurs, classés en 1 AUB, se situent aux abords sud-est de la rue Paul Castaing et concernent partiellement des secteurs constructibles dans la ZAC St Maurice.

1AUC est situé en bordure de la voie d'accès au village Saint –Jean, son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la création des équipements et des réseaux.

La zone 1 AUj, située en bordure de la RN1 au niveau de carrefour Margot, est destinée à accueillir des équipements judiciaires et pénitentiaires.

1AUX correspond à 2 secteurs destinés à l'activité économique : 1AUXa vocation industrielle au Nord de la commune, 1AUXb : vocation commerciale en bordure de la RN1 au carrefour Margot.

1AUtl correspond au secteur de la Pointe Balaté, à vocation tourisme et loisirs ainsi que le secteur situé sur les berges du Maroni dans le village Saint-Jean dont la vocation précitée intègre la dimension culturelle.

La zone 2 AU correspond aux secteurs Malgaches Nord, S.E. Paul Castaing, Nord de la commune, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

1 AUj correspond au secteur sud de carrefour Margot destiné aux équipements d'intérêt collectifs pénitentiaires et judiciaires.

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

Article 1AUj-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations autre que celle visé à l'article 1AUj-2.

Article 1AUj-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 nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de présenter une vocation judiciaire et pénitentiaire, ou d'être nécessaire aux activités judiciaires et pénitentiaires.
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements judiciaires et pénitentiaires autorisés.
- Les installations techniques et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUj-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Les accès devront répondre aux besoins de l'opération et satisfaire les règles de desserte minimale (défense incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

- *Voirie*

L'emprise des voies doit permettre le passage des véhicules nécessaires à l'activité des équipements d'intérêt collectif pénitentiaires et judiciaires.

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

Article 1AUj-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

- *Assainissement*

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutefois, les eaux usées issues du fonctionnement des équipements d'intérêt collectif pénitentiaires et judiciaires pourront également être traitées par lagunage s'il s'agit de la solution techniquement et environnementalement la plus appropriée.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

- *Assainissement pluvial*

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

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

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

- *Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)*

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

- *Éclairage public*

Les opérations de construction générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

- *Ordures ménagères*

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.

Article 1AUj-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUj-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les voies Nationales :

Le retrait des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif par rapport à l'axe de la RN1 devra être de 35 mètres minimum, et devra garantir la sécurité des accès et le traitement qualitatif de ses abords.

Par exception le, retrait du mur d'enceinte par rapport à l'axe de la RN 1 devra être de 150 mètres minimum, et devra garantir la sécurité des accès et le traitement qualitatif de ses abords.

Hormis sur les voies nationales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Article 1AUj-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : $d \geq 5$ m.

Article 1AUj-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUj-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUj-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3+combles, hors dispositifs de sécurité.

Article 1AUj-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions visibles depuis la RN1 devront garantir une qualité architecturale compatible avec le caractère d'entrée de ville du secteur.

Leur insertion paysagère devra être soignée, sans remettre en question les règles de sûreté et sécurité.

Article 1AUj-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.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place devra être adapté aux besoins de l'opération.

Article 1AUj-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUj-14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU (MEC) avec le projet d'intérêt général de construction d'un établissement pénitentiaire de 500 places, d'un Palais de Justice et des équipements liés sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, dans le département de Guyane, et plus précisément dans le secteur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Margot, au sud de la RN1.

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de DUP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme et qui relève de la compétence du préfet.

Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le **PIECE C** du dossier d'enquête publique, relatif à la procédure de DUP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du PLU en vigueur (approuvé en 2013) avec le projet, que certaines pièces du PLU en nécessitaient d'être adaptés pour permettre la bonne réalisation des travaux.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu la création d'un nouveau secteur en zone à urbaniser de 25,4ha

(soit l'emprise du projet) : le secteur « 1AUj », dédié aux équipements pénitentiaires et judiciaires.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLU sont donc adaptés afin d'y ajouter ce nouveau secteur 1AUj.

La surface des zones naturelles et agricoles se voit diminuer de 16,4ha au profit du nouveau secteur 1AUj. 9ha de secteur 1AUx passent également en secteur 1AUj.

Le règlement littéral du PLU en vigueur ne fait l'objet d'aucune suppression, seul le règlement du secteur 1AUj vient s'ajouter au règlement de la zone 1AU.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur 1AUj est également mise au point, afin d'illustrer le parti d'aménagement.

Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé, ni la remise en cause d'emplacements réservés existant ou d'espace boisé classé.

La réglementation de l'article 6 de la zone 1AUj, relatif à l'implantation des constructions par rapport à la route nationale RN1, nécessite pour être modifiée la réalisation d'une étude « entrée de ville » conforme à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit à travers cette étude de permettre au futur projet de déroger à l'interdiction de s'implanter dans la bande de 75m définis au sud de la RN1, pour des motifs urbains, architecturaux, paysager ou encore de sureté/sécurité, avec un recul minimum de 35m. Cette étude fait l'objet de la **PIECE D-1**.

Notons que la mise en compatibilité ne remet pas en cause le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, qui prévoit de « Créer une nouvelle zone d'activités sur l'axe Saint-Laurent /Cayenne, en entrée de ville proche du secteur du lycée, en lien avec le projet de déviation. ». En effet, le projet s'intégrant dans l'OIN qui prévoit le développement d'une zone à vocation majoritairement économique, il ne remet pas en question les orientations du PADD.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIECE D du dossier d'enquête publique, justifie du projet et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLU.

Il convient de noter que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.

Le présent dossier est déposé par



Immeuble Obake – 67 avenue de Fontainebleau – 94270 LE KREMLIN-BICETRE

Le présent dossier a été réalisé par

