



**PRÉFET
DE LA GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction aménagement des territoires
et transition écologique**
Transition écologique et connaissance territoriale
Autorité environnementale

Arrêté N°

R03-2026-05-26-00004

Portant décision dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet de construction d'un ensemble immobilier de 69 logements collectifs divisé en deux opérations sur les parcelles AM 242 et AM 285 à Saint-Laurent-du-Maroni en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

LE PRÉFET

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, et son annexe 3 ;

VU les articles L. 122-1 et suivants, R. 122-2 et suivants du Code de l'environnement ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Antoine POUSSIER, administrateur de l'État du deuxième grade, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

VU l'arrêté du 2 décembre 2022 portant nomination de M. Daniel NICOLAS, en qualité de directeur général adjoint des territoires et de la mer de Guyane ;

VU l'arrêté du 20 avril 2026 portant délégation de signature à M. Daniel NICOLAS, Directeur Général adjoint des Territoires et de la Mer de Guyane, dans le cadre de l'intérim du Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane ;

VU l'arrêté n° R03-2026-04-23-00011 du 23 avril 2026 portant subdélégation de signature de M. Daniel NICOLAS, Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane, par intérim, à ses collaborateurs ;

VU la demande d'examen au cas par cas déposée par la SAS le Patio de Baduel et la SAS HTC SL Développement, représentée par Madame Sylvie Ho Tam Chay, relative au projet de construction d'un ensemble immobilier de 69 logements divisés en deux opérations : les résidences « Papilio » et « Aurore », sur la commune de Saint-Laurent du Maroni et déclarée complète le 4 mai 2026 ;

Considérant que la nature du projet relève des rubriques «47.b» (Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, de plus de 0,5 ha) et « 41.a » (aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités ou plus) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet consiste à construire deux résidences distantes d'environ 110 m et à :

- la création d'une voirie commune d'accès aux deux résidences d'une longueur de 215 ml (1 072 m²) ;
- construire une résidence nommée « Papilio », portée par la société SAS Le Patio de Baduel:
 - sur la parcelle AM 242 d'une surface de 8 293 m², composée de 39 logements collectifs comprenant 3 bâtiments, sur une surface totale de 1 362 m², soit 3 980 m² de surface plancher, en R+2, incluant 8 T2, 13 T3 et 18 T4, un local à vélos de 26,5 m² situé à l'entrée de la résidence et un local poubelle de 26 m²,
 - la création d'environ 2 181 m² d'espaces verts, dont 1 333 m² publics et environ 848 m² privés et l'aménagement de 2 aires de jeux non imperméabilisées, d'environ 300 m² chacune, située à l'entrée de la

résidence et de 510 m² de surfaces techniques clôturées (bassin de compensation de 105 m² et station d'épuration),

- la création de 138 ml (735 m²) de voiries internes et 334 m² de trottoirs et cheminements piétons,
- la création de 76 places de stationnement soit environ 923 m², en dalles engazonnées et 5 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) imperméabilisées, soit environ 86 m² ;

- construire une Résidence nommée « Aurore », portée par la société SAS HTC SL Développement:

- sur la parcelle AM 285, d'une surface de 5 089 m², composée de 30 logements collectifs, répartis en 5 bâtiments en R+2, dont l'emprise au sol est de 1 477 m², soit une surface plancher de 2 013 m², incluant 12 T2 et 18 T3, un local vélos de 20 m² et un local poubelles de 13 m²,

- la création de 102 ml (515 m²) de voiries internes au projet en enrobé et de trottoirs et de cheminements en béton fibré sur 271 m²,

- la création de 30 places de stationnements en dalles engazonnées, soit 375 m², et 2 places PMR sur 33 m²,

- la création de 272,5 m² d'espace technique (bassin de compensation de 38 m² et station d'épuration), de 2352 m² d'espaces verts créés dont 1 368 m² publics et 948 m² privés et d'une aire de jeux non imperméabilisée d'environ 442 m² ;

Considérant que le projet est situé dans un secteur urbanisé et en continuité du tissu urbain existant et :

- en zone UD au titre du PLU, secteur d'habitat périurbain en cours d'extension, situé sur la Route de Saint-Jean, entre les villages de Terre Rouge et Espérance, à proximité d'une zone agricole, d'un emplacement réservé et d'une « OAP (Orientation d'Aménagement et d'Orientation) RD11 », prévoyant une desserte cyclable le long de l'axe,

- en espaces urbanisés au titre du SAR (Schéma d'Aménagement Régional), adjacents à un espace urbanisable et en amont d'un corridor aquatique (crique Balaté),

- en zone à risques au titre du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) identifiée sur une partie de la voie d'accès au projet et qui autorise l'aménagement de voies d'accès aux projets à condition qu'elles n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque et en zone de crues fréquentes au titre de l'Atlas des Zones Inondables sur la partie sud de la parcelle AM 285, ne présentant pas d'aménagements,

- à proximité de l'Avenue Christophe Colomb desservant le projet et permettant l'accès aux réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et électrique, mais pas aux réseaux d'assainissement collectif de la commune à disposition ;

Considérant que le projet occasionnera :

- une durée de travaux prévisionnelle de 16 mois pour la « Résidence Papilio » et 14 mois pour la « Résidence Aurore »,

- aucune conservation d'espaces naturels existants, le déboisement de 11 000 m² cumulé (6 000 m² pour la parcelle AM 242 et 5 089 m² pour la parcelle AM 285), le défrichage du restant de la surface et des terrassements,

- l'imperméabilisation de 2 424 m² pour le projet Papilio et de 2 308 m² pour le projet Aurore, comprenant les bâtiments, les voiries, les trottoirs et les places PMR,

- l'éclairage des voiries internes, cheminements piétons et aires de stationnements des deux résidences et une augmentation du trafic routier, notamment sur la Route de Saint-Jean, à laquelle sera raccordée les projets,

- l'apport de matériaux de type gravillons et sable, pour les besoins des travaux,

- la mise en place d'une station d'épuration des eaux usées pour chacune des résidences : un filtre planté de végétaux de 134 EH sera mis en place pour la « Résidence Papilio » et une station d'épuration par boue active de 80 EH, pour la « Résidence Aurore » avec rejet des eaux usées traitées dans la crique Balaté, acheminées via un fossé existant en point bas de la parcelle,

- collecter, réguler et compenser les eaux pluviales notamment via un fossé périphérique en amont de la parcelle et d'un bassin de compensation de 105 m³ pour « Papilio » et de 38 m³ pour « Aurore », avant rejet dans le milieu naturel,

- la création d'un ouvrage hydraulique au niveau du chemin d'accès, permettant la gestion des eaux pluviales, en assurant la transparence hydraulique du projet,
- un cumul d'impacts, notamment en terme d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales, compte tenu de la viabilisation des parcelles situées au Sud et à l'Ouest des deux résidences ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- mettre en place des mesures afin de limiter les nuisances en phase travaux : niveau sonore, gestion des poussières, des pollutions accidentelles et des circulations de chantier, interdiction de stockage de produits toxiques et dangereux sur le chantier, etc.,
- tendre vers un équilibre entre les déblais et remblais et à évacuer vers des sites adaptés les matériaux de déblais impropres ou non réutilisables,
- se raccorder aux réseaux existants (eau potable et pluviales, électricité, télécommunications),
- à ne pas créer de nouvelles entrées sur la voie principale (route de Saint-Jean) et à conserver et aménager la voie d'accès existante afin d'améliorer les conditions de circulation, d'organiser et de sécuriser la desserte des projets et à favoriser les mobilités douces,
- ne pas effectuer d'aménagement dans les zones identifiées comme inondables au titre du PPRI sur la parcelle AM 285,
- créer des places de stationnement en dalles engazonnées afin de limiter l'imperméabilisation du projet,
- aménager les espaces verts collectifs notamment les aires de jeux avec l'implantation d'arbres et d'arbustes,
- planter des haies végétalisées et des massifs arbustifs en limite de parcelle et aux interfaces avec les espaces voisins afin de créer un écran visuel et de favoriser l'intégration paysagère,
- planter des arbres le long des trottoirs, des cheminements piétons, au niveau des aires de stationnements et dans les espaces verts afin de favoriser l'ombrage, renforcer la qualité paysagère du projet et limiter l'effet d'îlots de chaleur,
- planter des essences locales variées, adaptées aux conditions climatiques et pédologiques et sélectionnées conformément aux recommandations du « guide du végétal dans les aménagements urbains en Guyane » de la DGTM,
- respecter les normes RTAA dom, notamment via l'architecture des bâtiments conçue de manière à favoriser la ventilation naturelle et la création de bornes de recharges électriques au niveau de deux places de stationnement, tout en prévoyant les infrastructures nécessaires à l'installation ultérieure de bornes supplémentaires,
- mettre en place un éclairage public dont le faisceau lumineux sera orienté vers le bas afin de limiter les nuisances et à LED solaire afin de limiter la consommation électrique,
- collecter, trier et évacuer tous les déchets lors de la phase de travaux (Plan de Gestion des Déchets avec traçabilité) vers des filières appropriées pour y être traités, en fonction de leur nature et la prise en charge par la commune des déchets ménagers générés en phase d'exploitation ;

Considérant que, d'après les éléments du dossier et les mesures d'évitement et réduction annoncées, ce projet ne semble pas susceptible d'entraîner d'impacts négatifs majeurs sur l'environnement ;

Sur proposition du directeur général des territoires et de la mer de Guyane, par intérim,

ARRÊTE :

Article 1^{er} - En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, la SAS Le Patio de Baduel et la SAS HTC SL Développement, représentée par Madame Sylvie Ho Tam Chay, sont exemptées de la réalisation d'une étude d'impact pour leurs projets immobiliers sur la commune de Saint-Laurent du Maroni.

Article 2 - La présente décision, prise en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet pourrait être soumis.

Article 3 - Le directeur général des territoires et de la mer de Guyane, par intérim, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Cayenne, le 26/05/26



Direction Générale
des Territoires et de la Mer

Signé
numériquement
par Daniel
NICOLAS
daniel.nicolas
Date : 2026.05.26
17:52:45-03'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane – 7 rue Schoelcher, BP 5030, 97 305 Cayenne Cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours Citoyen » accessible par le site Internet www.telerecours.fr