



Ville de
Saint-Laurent du Maroni

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LAURENT DU MARONI

MODIFICATION N°1

Aturba
Paysage et urbanisme

Table des matières

I.	INTRODUCTION	4
1)	Champs d'application et procédure.....	4
2)	Contenu et objectifs de la procédure	7
3)	Historique du P.L.U.....	7
4)	Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) opposable.....	8
II.	PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	9
1)	Adaptations réglementaires sur le secteur UBa : le quartier de « la charbonnière »	9
2)	Adaptations réglementaires sur la zone UA (centre-ville)	19

I. INTRODUCTION

1) Champs d'application et procédure

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

Rappel L153-56 :

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

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

Le code de l'urbanisme précise les modalités du déroulement de la procédure de modification du PLU :

Aux termes de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'Article L153-41 précise les points suivants :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L'article L153-44 du Code de l'urbanisme précise :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#). »

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation, et l'évolution du PLU, l'article R 153-21 précise :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

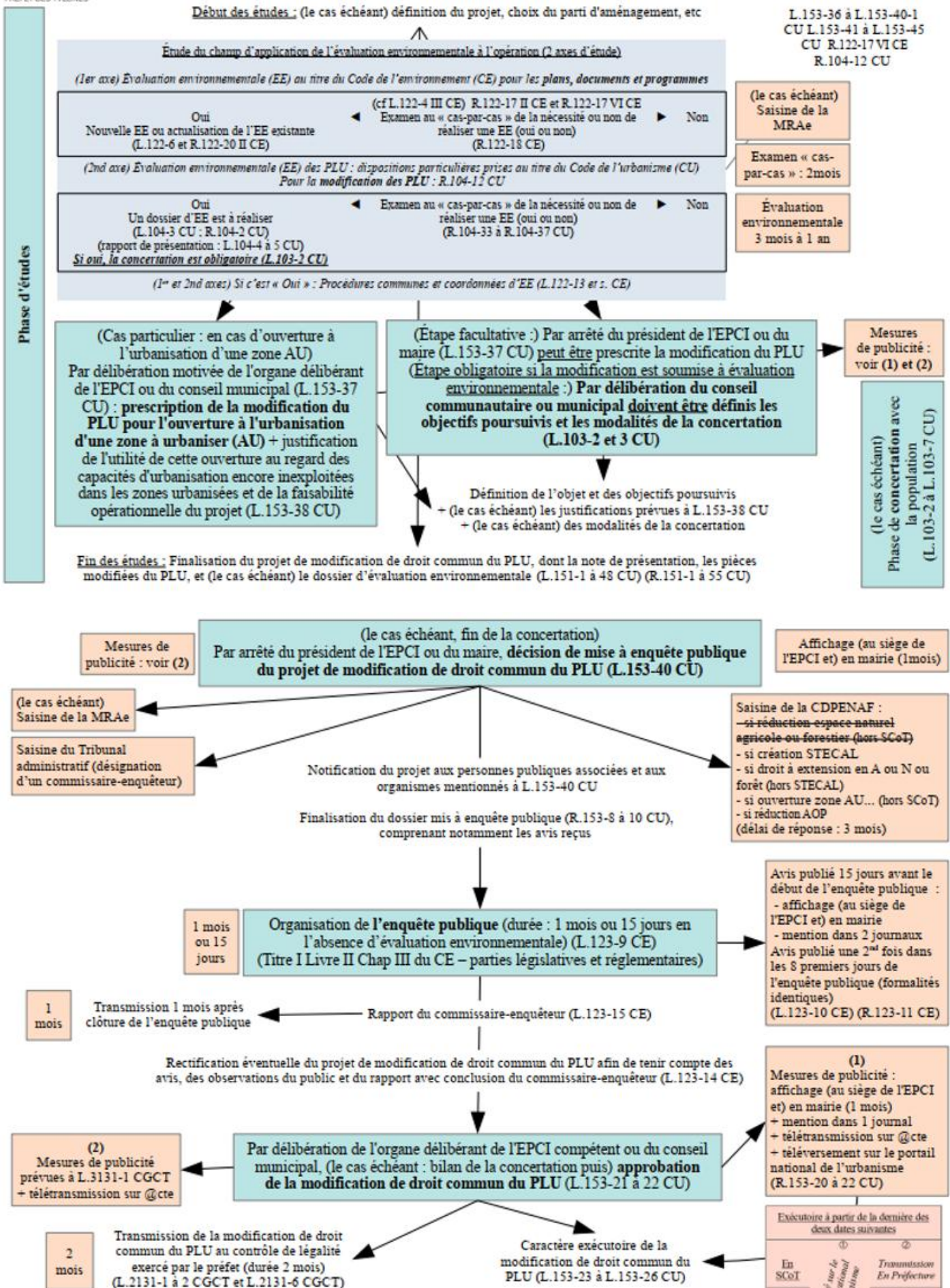
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

La modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Fiche 4 : PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN D'UN PLU (L.153-36 et s. CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-37 CU)



2) Contenu et objectifs de la procédure

La procédure de modification de droit commun n°1 porte sur deux parties urbanisées de la commune :

- Le secteur UBa, recouvrant le quartier de la « Charbonnière ». Il s'agit d'un quartier des années 1990 dont les constructions ont connu de nombreuses évolutions. Une OPAH-RU va être initiée sur ce secteur, et la commune est accompagnée par les Compagnons Bâisseurs. Ces derniers ont émis plusieurs recommandations d'aptations réglementaires nécessaires afin d'envisager un encadrement adapté des projets à venir dans le cadre de l'OPAH-RU à savoir :
 - Adaptation de la règle d'implantation en limite séparative
 - Adaptation de la règle de densité
 - Suppression de la règle sur les lucarnes de toits
 - Correction de la règle sur les pentes de toits
 - Adaptation de la règle sur les teintes et aspects des toitures
- Le règlement de la zone UA, zone de centre-ville, doit être modifié afin de clarifier les conditions de stationnement des véhicules. Le parcellaire des quartiers de centre-ville est composé de parcelles de petites surfaces, sur lesquelles il n'est pas toujours envisageable d'aménager du stationnement privé. Le service instructeur de la commune connaît des difficultés d'interprétation sur la règle existante, la modification n°1 a pour objectif de le clarifier.
- Le troisième objet de la présente modification porte sur le secteur UCm, à l'angle de la route nationale 1 et de l'avenue Paul Castaing. Ce secteur correspond au pôle commercial structurant de l'entrée de ville, organisé autour de l'hypermarché existant et de ses équipements associés. La présente modification a pour objet de rétablir une disposition prévue lors de l'élaboration, en réintroduisant au sein de l'article UC4 un recul minimal de 10 mètres au droit du front commercial de l'angle RN 1 / avenue Paul Castaing

3) Historique du P.L.U

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

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

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

Procédures en cours de rédaction :

- Par délibération du 13 novembre 2024, le conseil municipal a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération en date du 11 juillet 2025, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU
- **Par arrêté en date du 26 octobre 2025, la commune de Saint Laurent du Maroni a prescrit la présente modification de droit commun du PLU.**

4) Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) opposable

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

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

Les objectifs qui sont ceux de la présente procédure de modification ne portent pas atteinte à l'économie générale du document de PADD

II. PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1) Adaptations réglementaires sur le secteur UBa : le quartier de « la charbonnière »

a. Un diagnostic conduit dans le cadre de l'OPAH-RU

Le quartier Charbonnière constitue l'un des ensembles urbains les plus singuliers de Saint-Laurent du Maroni. Conçu dans les années 1980 dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, il avait pour objectif de reloger des familles installées sur les berges du Maroni dans un habitat plus salubre et mieux équipé.

Le projet architectural s'appuyait alors sur une logique d'auto-finition encadrée, inspirée des constructions traditionnelles du fleuve. Cette approche a produit un tissu atypique, marqué par deux types d'habitations en structure bois, à forte pente de toiture, et implantées sur des parcelles de petite dimension.

Les modèles présentés ci-après, encore très lisibles dans le paysage urbain, ont constitué une traduction contemporaine d'un savoir-faire local fondé sur le bois et l'économie de chantier.



Maison d'environ 46m² habitables (2 chambres max)



Maison d'environ 76m² habitables (4 chambres max)

Cette morphologie, si elle répondait aux attentes et au mode d'habiter de l'époque, montre aujourd'hui ses limites fonctionnelles. Les diagnostics récents mettent en évidence un bâti largement fragilisé : pathologies généralisées des toitures, structures bois altérées, blocs sanitaires inadaptés, réseaux électriques obsolètes, et difficultés d'accessibilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Les besoins des ménages ont également évolué : familles plus nombreuses, attentes de surfaces supplémentaires, émergence d'activités économiques annexées au logement, recherche de confort thermique renforcé, ou encore nécessité de mieux maîtriser les coûts énergétiques. Ces besoins ont généré des extensions successives, souvent indispensables, mais réalisées hors cadre réglementaire et sans cohérence d'ensemble



Evolutions spontanées de l'habitat au sein du quartier

Aspect réglementaire

Le règlement du PLU, dans sa rédaction actuelle, protège fortement la forme initiale du quartier. Reculs latéraux de 3 m, emprise limitée à 40 %, lucarnes restreintes à 25 % de la toiture ou contraintes strictes de pente : autant de règles pensées pour des constructions neuves, mais difficilement compatibles avec les caractéristiques réelles du tissu existant.

Dans ce contexte, les possibilités d'évolution des maisons restent quasi nulles, ce qui empêche la mise aux normes du bâti, la résorption des extensions irrégulières et toute véritable amélioration des conditions d'habiter. Ces incohérences réglementaires ont été clairement soulignées dans les études préalables à l'OPAH-RU ainsi que lors des analyses partagées avec la commune

L'enjeu de la modification n°1 est donc de réaligner le règlement sur la morphologie réelle du quartier et sur les pratiques d'habiter contemporaines, tout en préservant les éléments identitaires du tissu. L'adaptation des règles d'implantation, de densité, de volumétrie et d'aspect doit permettre d'ouvrir des possibilités d'évolution raisonnables et maîtrisées : réhabilitation des logements, extensions conformes, confort d'usage amélioré, cohérence urbaine retrouvée.

L'objectif n'est pas de transformer la Charbonnière, mais de permettre au quartier d'évoluer : rendre possible la rénovation, accompagner la montée en qualité, et offrir un cadre réglementaire adapté à un tissu singulier, aux besoins actuels de ses habitants et à la dynamique de l'OPAH-RU.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article UB5 impose aujourd'hui, pour l'ensemble de la zone UB, un schéma d'implantation fondé sur un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, sauf implantation directement sur limite. Cette règle correspond à des standards d'urbanisme largement diffusés dans l'habitat individuel contemporain, conçus pour des parcelles profondes et pour des typologies pavillonnaires relativement homogènes. Cette logique de "prospects latéraux" vise à garantir ensoleillement, intimité et conditions de desserte conformes à un modèle résidentiel classique.

Rédaction figurant au sein du document opposable :

ARTICLE UB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les secteurs de la zone UB

Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales.
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite séparative latérale devra respecter un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$.

Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$,
- soit sur l'une des 2 limites latérales, ou sur une limite séparative latérale et une limite de fond, de façon cumulative,
- soit sur 1 des 2 limites latérales, ou limite de fond.

Dans le cas d'unité foncière supérieure à 3000 m², le retrait sera de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
aux piscines enterrées.

Or, le quartier de la Charbonnière ne relève pas de ce modèle. Son histoire constructive, ses gabarits, et la structure parcellaire héritée de la RHI des années 1980 l'inscrivent dans une morphologie totalement différente. Les diagnostics réalisés montrent que :

- Les parcelles présentent des largeurs faibles, souvent inférieures à ce que permettrait une application effective du recul de 3 m ;

- Les maisons d'origine ont été implantées avec des retraits latéraux bien inférieurs à 3 m, souvent de l'ordre de 1,40 m, ce que confirment les analyses réglementaires et les constats de terrain ;
- Les divisions parcellaires qui figurent au cadastre connu à ce jour ont été décidées a posteriori de la construction du quartier de la Charbonnière. Les distances séparatives entre les constructions existantes ne résultent ainsi pas d'une règle d'urbanisme, mais de choix constructifs vus *in situ* ;
- La structure bâtie existante constitue un tissu vernaculaire resserré, cohérent, mais impossible à réhabiliter ou à étendre tant que le règlement demeure fondé sur des valeurs inadaptées à ce tissu.

Le maintien strict du recul de 3 m bloque donc toute évolution. Il rend impossible la régularisation de constructions existantes, empêche les extensions nécessaires à l'amélioration du confort, et limite mécaniquement la portée de l'OPAH-RU, laquelle doit justement s'appuyer sur la capacité des ménages à réhabiliter ou agrandir leurs logements dans un cadre sécurisé.

Pour ces raisons, la modification n°1 prévoit d'adapter l'article UB5 à la morphologie réelle du quartier :

- Réduction du recul minimal à 1,40 m, valeur cohérente avec l'implantation d'origine des maisons de la Charbonnière,
- Possibilité explicite d'implanter en limite séparative, lorsque la typologie du bâti ou la régularisation des extensions le justifie.

Modification de la rédaction de l'article UB5 :

ARTICLE UB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur UBa :

Les constructions seront implantées :

- Soit en observant un retrait minimal d'1,40m par rapport à la limite séparative de propriété ;
- Soit sur la limite latérale de propriété.

Pour le secteur UBb :

Dans la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales.
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite séparative latérale devra respecter un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$;
- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$.

Au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond en observant un recul minimal de 3 m : $d \geq 3 \text{ m}$,
- soit sur l'une des 2 limites latérales, ou sur une limite séparative latérale et une limite de fond, de façon cumulative,

- soit sur 1 des 2 limites latérales, ou limite de fond.

Dans le cas d'unité foncière supérieure à 3000 m², le retrait sera de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

Cette évolution ne constitue pas un relâchement réglementaire mais un réaligement du PLU sur les formes urbaines préexistantes, indispensable pour permettre la rénovation des maisons dans leur gabarit réel, la régularisation d'extensions indispensables à l'habitabilité, la mise en conformité des projets dans le cadre de l'OPAH-RU et la préservation de la cohérence du front bâti, caractéristique essentielle du quartier.

L'adaptation de l'UB5 n'a donc pas pour objectif d'autoriser des densifications opportunistes, mais de rendre de nouveau opératoire un tissu existant, singulier et contraint, dont la transformation contrôlée est l'une des conditions de réussite de la politique de l'habitat menée à la Charbonnière.

c. Emprise au sol des constructions

L'article UB7 fixe aujourd'hui une emprise au sol maximale de 40 % pour les constructions en zone UB.

Cette valeur correspond à un modèle d'urbanisation pensé pour des parcelles plutôt larges, avec jardins latéraux et recul significatif vis-à-vis des limites séparatives. Elle renvoie une nouvelle fois aux standards de l'habitat individuel "classique", plus qu'à la réalité constructive et sociale de la Charbonnière.

Rédaction figurant au sein du document opposable :

ARTICLE UB7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles :

Pour tous les secteurs de la zone UB : l'emprise au sol maximale est de 40%.

Dans ce quartier, l'application stricte de la règle des 40 % se révèle techniquement inopérante. Les diagnostics montrent que :

- Les maisons d'origine occupent déjà une emprise supérieure à cette valeur dans un grand nombre de situations ;
- Les extensions successives, souvent réalisées pour répondre à la croissance des ménages, portent l'emprise du bâti à des niveaux avoisinant les deux tiers de

la parcelle (jusqu'à atteindre 100% pour 16 d'entre elles). C'est ce qu'a confirmé le diagnostic conduit dans le cadre de l'OPAH-RU ;

En pratique, la règle actuelle empêche la régularisation de constructions existantes, la mise en conformité des extensions indispensables au confort, la réalisation de travaux de réhabilitation lourde dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que la reconstruction sur parcelle lorsque le bâti initial est trop dégradé pour être conservé.

Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la morphologie réelle du quartier et de rendre opérationnelle la stratégie d'amélioration de l'habitat, la modification n°1 propose de porter l'emprise maximale à 67 %.

Cette valeur correspond aux pratiques observées dans la trame d'origine. Elle s'aligne sur le ratio autorisé en zone UA (centre-ville), offrant ainsi une cohérence intersectorielle, et elle préserve la densité structurelle du quartier tout en permettant les ajustements nécessaires pour rendre les logements habitables et conformes.

Modification de la rédaction de l'article UB7 :

ARTICLE UB7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles :

Pour le secteur UBa : l'emprise au sol maximale est de 67%.

Pour le secteur UBb : l'emprise au sol maximale est de 40%.

Ce seuil de 67 % n'introduit pas une densification opportuniste : il traduit une mise à niveau réglementaire, fondée sur l'état réel des parcelles et sur les besoins d'adaptation du bâti. Il constitue un outil indispensable pour accompagner la transformation maîtrisée du quartier de la Charbonnière, sans en altérer les fondamentaux urbains.

d. Règle sur les toitures : lucarnes, pentes, teintes et aspects.

L'article UB9, dans sa rédaction actuelle, ne permet pas d'accompagner les évolutions nécessaires du bâti de la Charbonnière. Les règles qu'il fixe, qu'il s'agisse des lucarnes, des pentes ou des matériaux de toiture, ont été conçues pour préserver une forme architecturale d'origine, mais se révèlent aujourd'hui inadaptées aux réalités constructives du quartier et aux objectifs de l'OPAH-RU.

Rédaction figurant au sein du document opposable :

ARTICLE UB9 - Aspect extérieur des constructions

[...]

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère.

En UBa, lorsque la toiture est réalisée en bardeaux, les pentes de toit ne devront pas être inférieures à 50 %.

En UBb et UBa (dans le cas de toitures sans bardeaux), les pentes ne devront pas être inférieures à 30 %.

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

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

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

En UBa les tôles ondulées ou pré-laquées, de tonalité brun-rouge ou grise sont préconisées. Les bardeaux de bois et les tuiles de tôle peuvent être utilisées.

[...]

Les diagnostics menés dans le cadre de l'opération mettent en évidence des besoins forts : amélioration de l'éclairage naturel, renouvellement complet des toitures, traitement de la surchauffe, ventilation des combles, et reconfiguration des volumes pour rendre les étages habitables. Or, les prescriptions actuelles du PLU limitent ces interventions et freinent la montée en performance énergétique attendue des rénovations.

Il est donc nécessaire de faire évoluer l'article UB9 afin d'offrir un cadre réglementaire permettant des interventions cohérentes, techniquement réalistes et compatibles avec les objectifs de réhabilitation, de confort thermique et de durabilité portés par l'OPAH-RU.

Lucarnes – Suppression de la règle limitant leur largeur

L'article UB9 prévoit que « *pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture* ».

Cette règle, typique d'une architecture traditionnelle à gabarits massifs, se révèle inadaptée pour la Charbonnière.

Les maisons présentent des surfaces de toiture très importantes, avec des rampants extrêmement bas en rive. Cela induit un manque d'éclairage naturel à l'étage, des problèmes de ventilation, une surchauffe importante liée à l'absence d'isolation, et l'impossibilité d'aménager les combles sans intervention lourde.

Dans ce contexte, la limitation à 25 % empêche toute optimisation architecturale des combles, **alors même que ces toitures constituent l'une des seules réserves spatiales pour améliorer l'habitabilité.**

Il est ainsi prévu de supprimer cette disposition au sein de l'article UB9.

Pentes de toiture – Ajustement des valeurs minimales

Dans sa rédaction actuelle, l'article UB9 exprime les pentes de toiture en pourcentages :

- Pente minimale de 50 % pour les toitures en bardeaux,
- Pente minimale de 30 % pour les toitures sans bardeaux.

Ce mode d'expression est peu lisible pour les habitants comme pour une partie des entreprises locales (en pratique, la plupart des prescriptions techniques utilisent les degrés comme unité courante). La commune souhaite donc convertir et réécrire les pentes en degrés, tout en ajustant la valeur minimale pour les toitures en bardeaux

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

- Pour les toitures en bardeaux : pente minimale de 40°.

Le passage de 50 % (soit environ 26,5°) à 40° représente un relèvement significatif de l'exigence de pente. Cela permettra de maintenir une silhouette architecturale cohérente avec l'identité des maisons de la Charbonnière. Cette modification répond aussi directement aux pathologies relevées dans le diagnostic (vieillesse généralisée des bardeaux, infiltrations fréquentes, difficultés d'entretien, etc) et correspond aux attendus du climat équatorial soumis à de fortes intensités pluviométriques (évacuation accélérée).

- Pour les toitures sans bardeaux : pente minimale de 30°.

Pour les toitures en tôle ou en tuiles, la commune souhaite également passer d'une expression en pourcentage à une valeur exprimée en degrés, en retenant une pente minimale de 30°.

30 % (17° environ) constituait jusqu'ici une pente relativement faible, peu compatible avec la mise en œuvre des tuiles proposées comme alternative durable aux bardeaux, les dispositifs de surtoiture en brise-soleil bois ainsi que les impératifs de ruissellement. L'instauration d'une pente minimale à 30° pour ces matériaux améliore la fiabilité des ouvrages et garantit la compatibilité avec les solutions constructives recommandées dans l'OPAH-RU.

Teintes et matériaux – Introduction d'une règle thermique (albédo) et clarification des matériaux autorisés

La rédaction actuelle de l'article UB9 se limite à préconiser l'usage de tôles ondulées brun-rouge ou grises, tout en autorisant les bardeaux bois et les tuiles de tôle. Ce cadre reste toutefois incomplet au regard des réalités du quartier et des objectifs de l'OPAH-RU. Les diagnostics réalisés sur la Charbonnière montrent que la question des matériaux et de leur colorimétrie joue un rôle déterminant dans le confort thermique des logements, dans la cohérence paysagère du quartier et dans la pérennité des rénovations.

La commune a constaté le remplacement progressif des bardeaux bois par des tôles métalliques, souvent dans le cadre de travaux mal maîtrisés. Ces tôles, fréquemment posées sans isolation et sans dispositif de protection solaire, génèrent une surchauffe importante dans les étages, rendant les pièces supérieures difficilement habitables.

La commune pointe également une forte hétérogénéité visuelle, liée à la multiplication de couleurs non coordonnées. Cette dispersion nuit à la lecture d'ensemble du quartier, pourtant caractérisé historiquement par une expression architecturale homogène autour des grandes toitures.

Enfin, le diagnostic OPAH-RU insiste sur la nécessité d'une gestion thermique améliorée des toitures dans un climat équatorial où l'ensoleillement et les températures élevées amplifient les phénomènes d'inconfort.

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite intégrer une règle fondée sur le coefficient d'absorption (albédo), applicable aux tôles ondulées ou prélaquées. La teinte devra présenter un coefficient maximal de 0,6, correspondant à des couleurs moyennes limitant l'accumulation de chaleur.

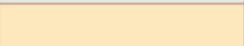
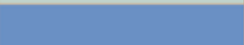
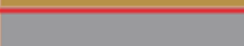
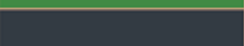
Teinte de couverture			
La teinte de la couverture est caractérisée par sa capacité à absorber la chaleur. Par exemple une couverture bleue (teinte foncée) absorbera 80% de la chaleur reçue contre seulement 40% pour une couverture beige (claire). Les valeurs optimales de transmission de la chaleur par la toiture sont décrites dans la partie isolation (p.16).			
TEINTE			COEFFICIENT D'ABSORPTION
CLAIRE			0,4
			
MOYENNE			0,6
			
FONCÉE			0,8
			
NOIRE			1
			

Schéma d'illustration à insérer dans le règlement littéral modifié du PLU

La commune propose également de reformuler la liste des matériaux autorisés en toiture selon la rédaction suivante : « Les bardeaux de bois, les tuiles et la tôle peuvent être utilisés. »

Cette clarification poursuit plusieurs objectifs :

- Simplifier l'offre réglementaire en supprimant des termes ambigus (notamment les « tuiles de tôle »),
- Reconnaître explicitement la tuile, identifiée dans les diagnostics conduits sur le quartier comme une alternative durable aux bardeaux, présentant de meilleures performances thermiques et une esthétique proche,
- Maintenir la possibilité d'utiliser le bardeau bois, même si sa rénovation complète reste rare au regard de son coût et de ses contraintes d'entretien,
- Garantir une lecture cohérente des matériaux admissibles pour accompagner la transformation progressive des toitures du quartier.

Modification de la rédaction de l'article UB9 :

ARTICLE UB9 - Aspect extérieur des constructions

[...]

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère.

En UBa :

Lorsque la toiture est réalisée en bardeaux, les pentes de toit ne devront pas être inférieures à 40°.

Dans le cas de toitures sans bardeaux, les pentes ne devront pas être inférieures à 30°.

Teintes : La couleur des tôles ondulées ou prélaquées en toiture seront choisies par rapport au coefficient d'absorption (cf. schéma ci-contre) avec un coefficient maximum de 0,6 (couleurs moyenne).

Teinte de couverture		
La teinte de la couverture est caractérisée par sa capacité à absorber la chaleur. Par exemple une couverture bleue (teinte foncée) absorbera 80% de la chaleur reçue contre seulement 40% pour une couverture beige (claire). Les valeurs optimales de transmission de la chaleur par la toiture sont décrites dans la partie isolation (p.16).		
TEINTE		COEFFICIENT D'ABSORPTION
CLAIRE		0,4
MOYENNE		0,6
FONCÉE		0,8
NOIRE		1

Aspect : Les bardeaux de bois, les tuiles et la tôle peuvent être utilisés.

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

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

En UBb (dans le cas de toitures sans bardeaux), les pentes ne devront pas être inférieures à 30 %.

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

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

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

[...]

Les trois ajustements proposés relèvent d'une même logique : adapter le règlement à la morphologie réelle et aux diagnostics techniques, pour rendre possible la réhabilitation du quartier sans renoncer à ses marqueurs d'identité.

2) Adaptations réglementaires sur la zone UA : la zone du centre-ville.

Le règlement de la zone UA, zone de centre-ville, doit être modifié afin de clarifier les conditions de stationnement des véhicules.

Le règlement actuellement applicable à la zone UA fixe des obligations de stationnement fondées principalement sur des ratios exprimés en surface de plancher selon la destination des constructions. Cette rédaction, bien qu'elle poursuive l'objectif légitime d'assurer une capacité minimale de stationnement pour les activités et les logements du centre-ville, s'avère en pratique difficilement applicable dans le contexte urbain spécifique de Saint-Laurent-du-Maroni.

Le centre-ville historique de la commune se caractérise en effet par un tissu urbain très particulier, constitué de parcelles dites « bagnard », issues de la trame foncière originelle de la ville. Ces parcelles présentent des superficies relativement réduites, généralement de l'ordre de 416 m², et sont le plus souvent occupées par un bâti implanté en front de rue, participant à la continuité urbaine et à l'identité architecturale du centre ancien. Dans ce contexte morphologique contraint, la réalisation de stationnements sur les unités foncières apparaît fréquemment difficile, voire impossible, en raison de l'emprise foncière nécessaire aux places de stationnement, aux circulations internes et aux aires de manœuvre.

Dans sa rédaction actuelle, la règle conduit ainsi, dans de nombreux cas, à imposer un nombre de places de stationnement disproportionné au regard de la capacité réelle des parcelles. Cette situation crée des difficultés importantes pour le service

instructeur et peut conduire à bloquer ou à fragiliser des projets pourtant adaptés au contexte urbain du centre-ville.

Règle opposable :

ARTICLE UA10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;

soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

<i>Destination</i>	<i>Obligations minimales</i>
<i>Habitation</i>	<i>Habitation : 1 place de stationnement par logement créé. Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface créée à partir d'un seuil de 200 m². En dessous de ce seuil, aucun stationnement n'est exigé.</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</i>	<i>2 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher créée pour les constructions de bureaux.</i>
<i>Equipements collectif/services publics</i>	<i>1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. 2 places de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher créée pour toute autre utilisation.</i>

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement préexistantes le cas échéant sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées.

Dans le même temps, la commune ne souhaite pas renoncer à toute exigence en matière de stationnement. L'usage de l'automobile reste fortement ancré dans les pratiques, et les difficultés de stationnement se manifestent régulièrement dans le centre-ville, notamment aux heures de pointe. La collectivité souhaite donc maintenir une règle permettant d'accompagner les projets tout en contribuant à limiter l'aggravation de ces tensions.

La nouvelle rédaction de l'article UA12 poursuit ainsi un double objectif :

- Clarifier la règle réglementaire, aujourd'hui peu lisible, afin de faciliter son application par les pétitionnaires comme par le service instructeur ;
- Adapter les obligations de stationnement à la réalité morphologique du centre-ville, en tenant compte de la taille des unités foncières et des différentes destinations possibles des constructions.

La nouvelle règle introduit à cet effet plusieurs évolutions structurantes. Elle distingue d'abord les unités foncières de moins de 500 m² et celles de plus de 500 m², afin d'adapter les obligations aux capacités réelles des parcelles. Elle précise également les exigences selon la destination des constructions (habitation, hébergement, activités), ce qui permet d'éviter les interprétations divergentes observées dans l'application de la règle actuelle.

Règle modifiée :

ARTICLE UA10 - Aires de stationnement des véhicules

Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations de stationnement définies ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions générant des besoins supplémentaires en stationnement, ainsi qu'aux changements de destinations qui génèreraient des besoins supplémentaires en stationnement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement exigées sur l'unité foncière, ces obligations peuvent être satisfaites par la création ou l'acquisition de places situées dans un rayon maximal de 300 mètres du projet.

Lorsque la destination habitation est complétée par une activité, commerce ou service au sein d'une même construction, elle est alors dite « mixte ». Dans ce cas, la règle spécifique aux constructions mixtes se substitue aux règles applicables aux autres destinations.

Dans tous les cas, les aménagements de stationnement devront préserver un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière en espace perméable, de préférence en pleine terre.

1. Unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m²

a) Constructions à usage d'habitation : il est exigé une place de stationnement par logement.

b) *Constructions à usage d'hébergement : il est exigé 0,5 place de stationnement par lit, arrondie à l'unité supérieure.*

c) *Constructions à usage d'activités, de commerce ou de services : un parking visiteur d'au minimum 4 places doit être aménagé.*

d) *Constructions mixtes : un parking visiteur d'au minimum 4 places doit être aménagé.*

2. Unités foncières d'une superficie supérieure à 500 m²

a) *Constructions à usage d'habitation : il est exigé 1,5 place de stationnement par logement, arrondie à l'unité supérieure (un maximum de 15 places pourra être exigé de ce calcul).*

b) *Constructions à usage d'hébergement : il est exigé 1 place de stationnement par lit, arrondie à l'unité supérieure (un maximum de 15 places pourra être exigé de ce calcul).*

c) *Constructions à usage d'activités, de commerce ou de services : il est exigé 5 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher ouverte au public (ERP) (un maximum de 15 places pourra être exigé de ce calcul).*

d) *Constructions mixtes habitation / activités : la règle applicable aux activités, commerces et services prévaut.*

Par ailleurs, la règle prend en compte la possibilité de projets mixtes, associant logements et activités au sein d'un même bâtiment, situation appelée à se développer dans le cadre des opérations de revitalisation du centre-ville. Dans ce cas, une règle spécifique est prévue afin d'éviter le cumul de plusieurs obligations de stationnement, ce qui aurait pour effet de rendre de nombreux projets irréalisables.

Cette évolution réglementaire s'inscrit notamment dans la dynamique du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dispositif porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) visant à transformer durablement les quartiers concernés par des difficultés urbaines, sociales ou économiques. À Saint-Laurent-du-Maroni, ce programme constitue un levier majeur pour accompagner la requalification du centre-ville, favoriser la mixité des fonctions urbaines et soutenir l'émergence de nouveaux projets immobiliers.

Enfin, la nouvelle règle introduit un plafonnement du nombre de places pouvant être exigées, fixé à quinze unités, afin d'éviter que des opérations de grande surface ne conduisent à des exigences disproportionnées au regard des capacités foncières du centre-ville. Elle prévoit également le maintien d'un minimum d'espaces perméables sur les parcelles, afin de limiter la minéralisation excessive des terrains liée à l'aménagement de stationnements.

Dans son ensemble, cette évolution ne vise donc pas à réduire l'exigence de stationnement, mais à rendre la règle plus lisible, plus réaliste et mieux adaptée aux caractéristiques urbaines du centre-ville, afin de permettre la réalisation de projets compatibles avec les objectifs de revitalisation portés par la commune.

3) Adaptation de la règle d'implantation le long de la RN 1 sur le secteur UCm (angle RN 1 / avenue Paul Castaing) : rectification d'une erreur matérielle

Le troisième objet de la présente modification porte sur le secteur UCm, à l'angle de la route nationale 1 et de l'avenue Paul Castaing. Ce secteur correspond au pôle commercial structurant de l'entrée de ville, organisé autour de l'hypermarché existant et de ses équipements associés. Il s'inscrit dans une séquence urbaine déjà constituée, desservie par un réseau viaire hiérarchisé et marquée par un front bâti commercial implanté à environ 10 mètres de l'alignement de la RN 1 (hyper U tout proche).



La parcelle cadastrée AI 54, située à l'angle de la RN 1 et de l'avenue Paul Castaing, constitue la dernière emprise non bâtie de ce front commercial. Elle est classée pour partie en secteur UCm et pour partie en zone N. Un projet de station-service, en continuité fonctionnelle et bâtie de l'ensemble commercial existant, est envisagé sur la partie de la parcelle classée en secteur UCm. Son implantation doit s'inscrire dans l'alignement du bâti commercial existant, afin d'assurer la cohérence du front urbain de cette séquence d'entrée de ville.

Rédaction figurant au sein
du document opposable :

$$[\dots]$$

Pour UCM et UCd, les constructions devront observer un recul minimal de 40 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

$$[\dots]$$

Projet de station-service

Appliquée à la parcelle AI 54, cette règle interdit toute implantation dans la continuité de l'alignement bâti existant, alors même que l'ensemble commercial limitrophe, autorisé et réalisé, est implanté à environ 10 mètres de l'alignement de la RN 1. Elle produit ainsi une rupture de traitement entre deux emprises contiguës du même secteur UCm, dépourvue de justification urbaine, et rend inconstructible en pratique la partie utile de la parcelle.

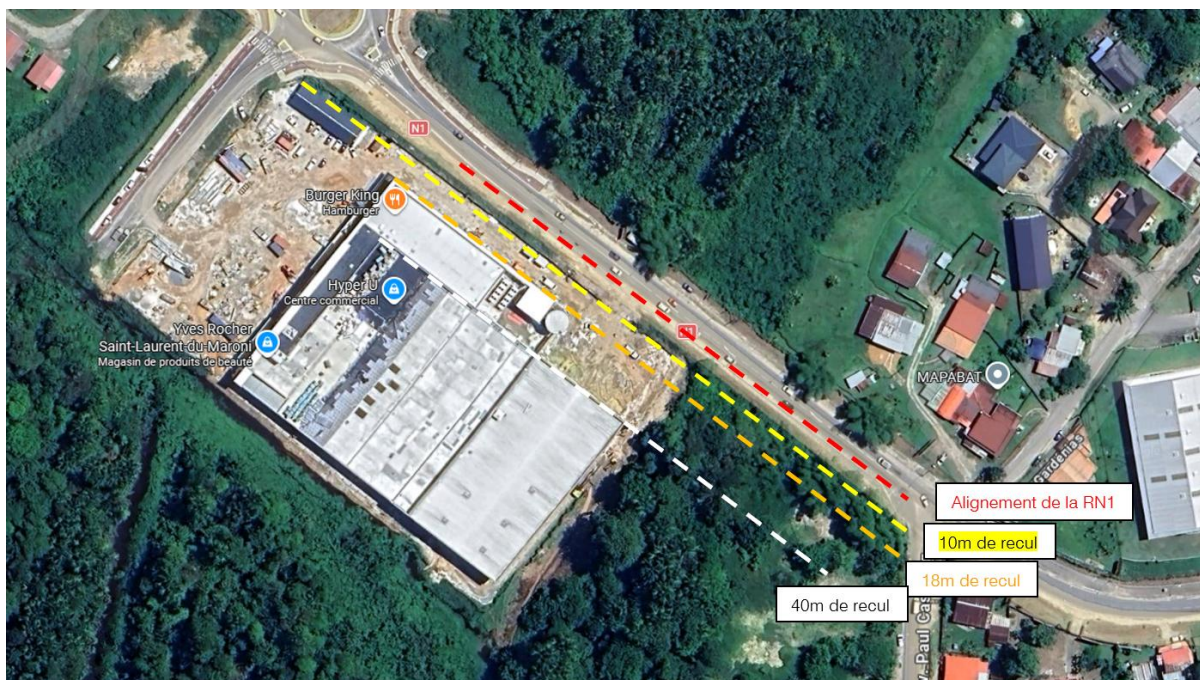


Illustration des différents reculs qui préexistent sur le terrain

L'origine de la règle : une disposition omise lors de l'approbation du PLU

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 24 mai 2023, le dossier prévoyait, au droit de l'ensemble commercial de l'entrée de ville, un recul réduit à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RN 1. Cette disposition, partagée avec les personnes publiques associées au cours de la procédure d'élaboration, avait précisément permis l'implantation de l'hypermarché dans sa configuration actuelle.

Or, cette disposition n'a pas été reprise dans la version approuvée du règlement littéral : la règle générale de recul de 40 mètres a été appliquée uniformément à l'ensemble des secteurs UCm et UCd, sans que cette suppression ait été souhaitée, motivée ou débattue. Il s'agit d'une discordance entre l'intention exprimée dans le dossier d'élaboration et la rédaction finalement approuvée, constitutive d'une erreur matérielle.

La présente modification a donc pour objet de rétablir la disposition initialement prévue, en réintroduisant au sein de l'article UC4 un recul minimal de 10 mètres au droit du front commercial de l'angle RN 1 / avenue Paul Castaing.

Justification urbaine, paysagère et de sécurité de la règle rétablie

Au-delà de la rectification de l'erreur matérielle, le rétablissement d'un recul de 10 mètres au droit de ce linéaire se justifie pleinement au fond, au regard des critères de qualité de l'urbanisme, des paysages, de la sécurité et des nuisances :

- Cohérence du front bâti : la règle rétablie permet une implantation dans l'alignement du bâti commercial existant, assurant la continuité et la lisibilité

du front urbain de l'entrée de ville, là où un recul de 40 mètres créerait une dent creuse sans qualité paysagère ;

- Séquence déjà urbanisée : le linéaire concerné s'inscrit dans une séquence d'entrée de ville constituée et équipée, et non dans une section de rase campagne où un recul important conserverait sa pertinence ;
- Sécurité routière : le projet ne génère aucun accès direct nouveau sur la RN 1, la desserte s'effectuant depuis le réseau viaire interne de l'ensemble commercial et l'avenue Paul Castaing ; le recul de 10 mètres demeure suffisant pour le traitement paysager de la frange et la visibilité au carrefour ;
- Portée strictement limitée : la règle rétablie ne concerne que le linéaire du secteur UCm situé au droit de l'angle RN 1 / avenue Paul Castaing ; le recul de 40 mètres demeure la règle générale sur l'ensemble des autres linéaires des secteurs UCm et UCd bordant la RN 1.

Modification de la rédaction de l'article UC4

Rédaction proposée (ajout en rouge) :

ARTICLE UC4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

[...]

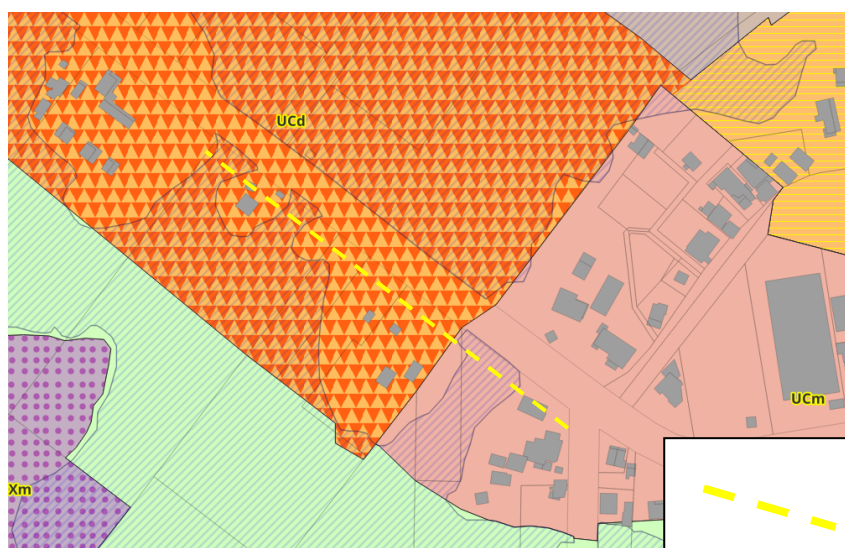
En bordure des voies nationales et départementales :

Pour UCm et UCd, les constructions devront observer un recul minimal de 40 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

Toutefois, sur le secteur UCm, au droit de l'angle formé par la R.N.1 et l'avenue Paul Castaing (linéaire repéré au document graphique), les constructions pourront observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la R.N.1.

[...]

Modification du règlement graphique



Règle spécifique d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la RN1 (se référer au règlement littéral)

Incidences de la modification

Cette adaptation ne modifie ni le zonage ni la destination des sols : la partie de la parcelle AI 54 classée en zone N n'est pas concernée et conserve intégralement sa protection. La modification ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole, naturelle ou forestière, ni aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En ce qu'elle assouplit une règle d'implantation sur un linéaire restreint d'un secteur urbain équipé, la modification s'inscrit dans le champ de la procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle est par ailleurs cohérente avec l'orientation du PADD visant à « développer une économie attractive en s'appuyant sur les potentialités du territoire », en confortant le pôle commercial de l'entrée de ville sans étendre l'enveloppe urbaine.