

Mise à disposition du dossier de concertation et d'un registre

Du 28 septembre 2023 au 28 octobre 2023

En Mairie et sur le site Internet de la commune de Matoury

**PROCEDURE DE DECLARATION DE
PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE
MATOURY**

DOSSIER DE CONCERTATION

PROJET COMMERCIAL

SECTEUR TERCA

MAITRISE D'OUVRAGE :
COMMUNE DE MATOURY
DIRECTION DE L'URBANISME

EQUIPE D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE :
CEFUAM-AGIR-SOLER IDE

PORTEUR DE PROJET : Monsieur ABTCHEE

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Table des matières

Propos liminaires	3
I-LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	5
II-LES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	13
2-1 LE CADRE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL.....	13
2-2 LE SCOT : ARMATURE ET ATTRACTIVITE TERRITORIALE	15
2-3 LE SCHEMA INTERCOMMUNAL POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (SIDE) DE LA CACL	18
III-PRESENTATION DU PROJET	20
IV- LA PROGRAMMATION	24
V-LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE	25
VI- SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE	29
VII- L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	31
7.1 UN PROJET EN CONTINUITE D'ESPACES COMMERCIAUX TRES ATTRACTIFS.....	31
VIII-LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MATOURY	33
8-1 LE PROJET EST COHERENT AVEC LE PADD	34
8-2 LES ELEMENTS A MODIFIER.....	35
8-2-1 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE	36
8-2-2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE.....	37
8-2-3 LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU	39
8-3 LES DISPOSITIONS DE L'OAP « Terca »	40
8.3.1 LES ACCES.....	40
8.3.2 LA PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL.....	40
8.3.3 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION	42
8.3.4 LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES.....	43
8.3.5 L'ORGANISATION SPATIALE.....	46
8-4 LES DISPOSITIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL.....	48
8.4.1 LE REGLEMENT DE LA ZONE.....	48
9- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	54
9.1 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE MATOURY	54
9.2 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE MATOURY SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC	56
9.3 MESURES COMPENSATOIRES	61

Propos liminaires

Le présent document constitue le dossier de concertation mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Matoury, pour le projet dénommé TERCA sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Matoury.

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Matoury avec le projet d'intérêt général TERCA est régie par l'article L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme et soumise en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme à l'organisation d'une concertation préalable avec le public.

Par délibération, la commune a fixé les modalités de concertation. Elles ont été rappelées dans l'avis de concertation préalable affiché et mis en ligne et sont reprises ci-dessous :

- *La durée de la concertation est d'un mois du 28 septembre 2023 au 28 octobre 2023.*
- *Le dossier de concertation (exposant notamment les objectifs et caractéristiques du plan et du projet d'intérêt général, les informations relatives à la nature et à la portée de la mise en compatibilité réalisée, ainsi que les enjeux environnementaux de celle-ci) est mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation :*
 - *En version papier en Mairie du Matoury.*
- *Le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions, pendant toute la durée de la concertation, sur :*
 - *Un registre d'observations en format papier disponible en mairie de Matoury,*
 - *Un registre dématérialisé accessible en ligne sur le site internet de la commune,*
 - *Une réunion publique sera organisée en Mairie de MATOURY le 09 octobre 2023.*

Ce projet d'intérêt général en vue de la réalisation d'une zone de commerces et de services sur le secteur TERCA à Matoury nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.

Le présent dossier de **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Matoury (Guyane) s'inscrit dans la procédure de **déclaration de projet** rendue nécessaire pour le **projet de création d'une zone à vocation économique sur le secteur de TERCA.**

A ce titre, la **commune** a délibéré en séance du 13 septembre 2022 sur le lancement de la procédure de déclaration de projet au titre de l'intérêt général que présente ce projet d'implantation d'activités économiques sur la commune. La création de la ZAE Terca permettra la création d'emplois et participera à la dynamique sociale et économique de la ville de Matoury. Ce projet offrira des emplois à deux échelles de temps :

- Temps court : durant sa phase chantier,
- Temps long : à la réception de la ZAE grâce à la création d'entreprises et de commerces.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

La requalification de cette zone participe également aux actions menées par la commune pour éradiquer l'occupation illégale.

Le parc d'activités sera implanté par l'opérateur privé Monsieur ABCHEE qui a aujourd'hui pour ambition de poursuivre son activité sur ce secteur.

Le site, sur lequel doit être réalisé le projet, est classé en zone 2AU dans le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 07 septembre 2005**.

Cette zone correspond à une zone à urbaniser à long terme en accroche directe avec la zone économique Collery existante.

Ce classement ne permet pas la réalisation du projet. Il est donc nécessaire de créer une zone dédiée aux activités économiques, identique à celle qui existe c'est-à-dire AUs5.

De plus, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** prenant en compte dans la formulation des orientations générales le positionnement stratégique de Matoury à travers « l'adaptation de ses pôles d'activités », « le renforcement de ses pôles d'activités existants », notamment, aucun changement n'est à envisager sur cette pièce constitutive du PLU. Par ailleurs, le secteur concerné est identifié comme un secteur de friches et de brousses dans l'EIE réalisé dans le cadre du NPNRU Kombou, Kamou, Terca.

La commune de Matoury a ainsi décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de ce projet en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**.

I-LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels". Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle. Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale. Le second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du PLU. Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés, le cas échéant, aux autres parties du PLU (OAP, règlement écrit et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

LE CONTEXTE JURIDIQUE

1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la **procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de Matoury sont détaillées ci-dessous:

- ↪ Lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du
- ↪ **Examen au cas par cas** auprès de l'Autorité Environnementale afin de savoir si le projet est soumis à une Evaluation Environnementale (le projet a été soumis à Evaluation Environnementale par décision de l'Autorité Environnementale en date du 29/11/2022).
- ↪ **Examen conjoint** du projet par les Personnes Publiques Associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique
- ↪ **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Matoury
- ↪ **Déclaration de projet**, par délibération du Conseil Municipal de la commune de Matoury se prononçant sur l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

2. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comprend les pièces suivantes :

- ↪ Des **informations juridiques et administratives** sur la procédure engagée par Matoury
- ↪ Une **notice explicative** présentant les caractéristiques et l'intérêt général du projet
- ↪ Le **dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** comprenant :
 - le règlement (pièces graphiques et littérales) modifié après mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 - la justification des dispositions réglementaires
 - l'évaluation environnementale demandée par la MRAE

3. LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

❖ TEXTES REGISSANT LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement

européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée 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 approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Article R.153-16 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration. L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise ».

Article R.153-17 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est prévue aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme.

La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au cas par cas suite à saisine de l'Autorité Environnementale, au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement. En effet, la commune de Matoury :

- Ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire
 - Ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement
- À ce titre le projet d'aménagement sur la commune de Matoury a été soumis à évaluation environnementale sur avis de la MRAE en date du 29/11/2022.

❖ TEXTES REGISSANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article L.104-2 du Code de l'Urbanisme :

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local : 1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1er du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ».

Article R.104-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

II-LES ELEMENTS DE CONTEXTE

2-1 LE CADRE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

La commune de Matoury est située en Guyane.

Elle fait partie de la **Communauté d'Agglomération Centre Littoral** créée en 2012.

Elle compte 33 458 **habitants** et fait partie du périmètre du **SCoT de la CACL**.

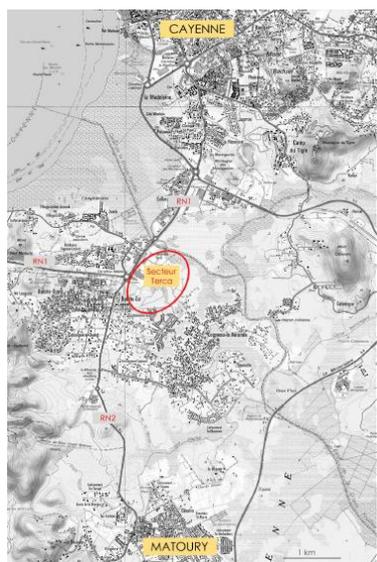
La commune est limitrophe des communes de Cayenne au Nord, Rémire-Montjoly à l'Est, Roura au Sud et Montsinéry-Tonnégrande à l'Ouest. Matoury constitue avec Cayenne et Rémire-Montjoly le pôle urbain de l'île de Cayenne.

Le territoire communal s'étend sur une superficie 137,19 km².

Le secteur de projet est localisé à proximité du rond-point de Balata au carrefour entre la RN1 et la RN2, axes routiers structurants de la Guyane. Il fait partie du périmètre de l'OIN multisites en Guyane.



Localisation de la commune de Matoury



PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

La justification de l'**intérêt général du projet** doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques démographiques et économiques du territoire peuvent utilement être rappelés.

Le développement économique est une préoccupation majeure de la commune. Son bassin de vie constitue un territoire pour lequel il est souhaitable d'entretenir la vitalité économique autant que de préserver l'environnement.

DEMOGRAPHIE

Selon les récentes analyses contenues dans le diagnostic territorial du PLU mis en révision, il est mis en évidence une croissance démographique en très forte augmentation de 1982 à 1990 puis un fléchissement de ce taux entre 2010 et 2015, passant ainsi de 18,9 % à 2,9 %. Le ralentissement de la croissance s'explique notamment par une croissance plus forte sur Macouria et Rémire-Montjoly.

Selon les données disponibles, la structure de la population de Matoury est une population plutôt jeune avec un taux de 31,8% de la population ayant moins de 15 ans en 2015, contre 33,5% en 2010.

La population âgée reste minoritaire avec moins de 10% du total mais elle tend à augmenter entre 2010 et 2015 pour la tranche des 60/74 ans passant de 5,5% en 2010 à 8,1% en 2015.

On constate que les tranches 30/44 ans et 45/59 ans sont relativement stables entre 2010 et 2015.

ECONOMIE

On compte sur la commune 9607 actifs employés en 2015, pour 7097 emplois locaux. Le nombre d'actifs est supérieur au nombre d'emplois. Sur les 32 427 habitants recensés en 2015, 20 398 sont actifs, ce qui correspond à un taux d'activité de la population de 68% et un taux d'emploi de 46%.

Cette tendance est identique à celle de l'ensemble de l'intercommunalité (taux d'activité de 69% et taux d'emploi de 46%) et supérieure aux taux guyanais (taux d'activité de 62% et taux d'emplois de 42%).

On relève dans le diagnostic territorial du PLU mis en révision qu'au cours des 5 dernières années, 1693 emplois ont été créés sur le territoire, soit une croissance de 31% en 5 ans.

Matoury se positionne comme un pôle urbain pourvoyeur d'emplois en raison d'un développement économique dynamique autour de ses zones d'activités économiques.

Les secteurs d'activité générateurs d'emplois à l'échelle de la commune sont les suivants : commerces, transports et services. Ils représentent 42,2% des emplois locaux, soit 3025 emplois.

Le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale représentent 37,5% des emplois locaux (2692).

Le secteur tertiaire constitue l'essentiel de la dynamique économique. Dans une moindre mesure, le secteur de la construction est important pour l'économie locale avec 481 établissements, soit 23,7% des emplois.

La commune de Matoury regroupe 12% de l'offre commerciale de la CACL. Cette offre commerciale se situe en majorité dans les 2 pôles économiques de la commune : au nord et dans le bourg.

Le nord de la commune regroupe les commerces de détail non alimentaires et non spécialisés, le bourg concentre les commerces de détail et les restaurants.

2-2 LE SCOT : ARMATURE ET ATTRACTIVITE TERRITORIALE

Le SCOT de la CACL, a fait l'objet d'une révision et son approbation date du 08 juillet 2022.

Il préconise les 5 axes transversaux suivants :

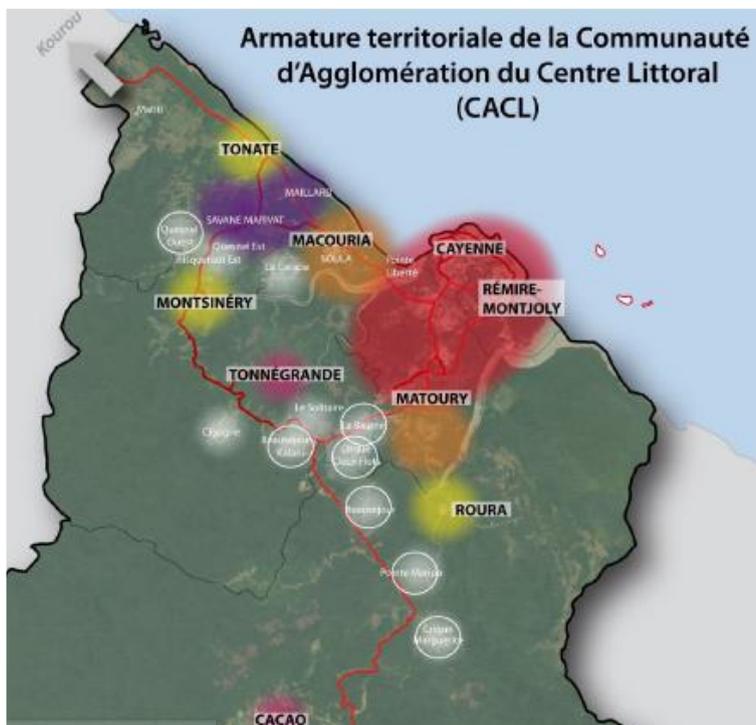
- Affirmer le territoire dans l'espace régional en s'appuyant sur une structure urbaine clairement définie,
- Renforcer l'attractivité économique en s'appuyant notamment sur les atouts locaux,
- Structurer une mobilité durable,
- Améliorer les équilibres humains,
- Développer un territoire durable et respectueux de l'environnement : la CACL vitrine d'une Guyane Grandeur Nature.

La partie Nord de Matoury fait partie du « Pôle capitale » avec Cayenne et Rémire-Montjoly.

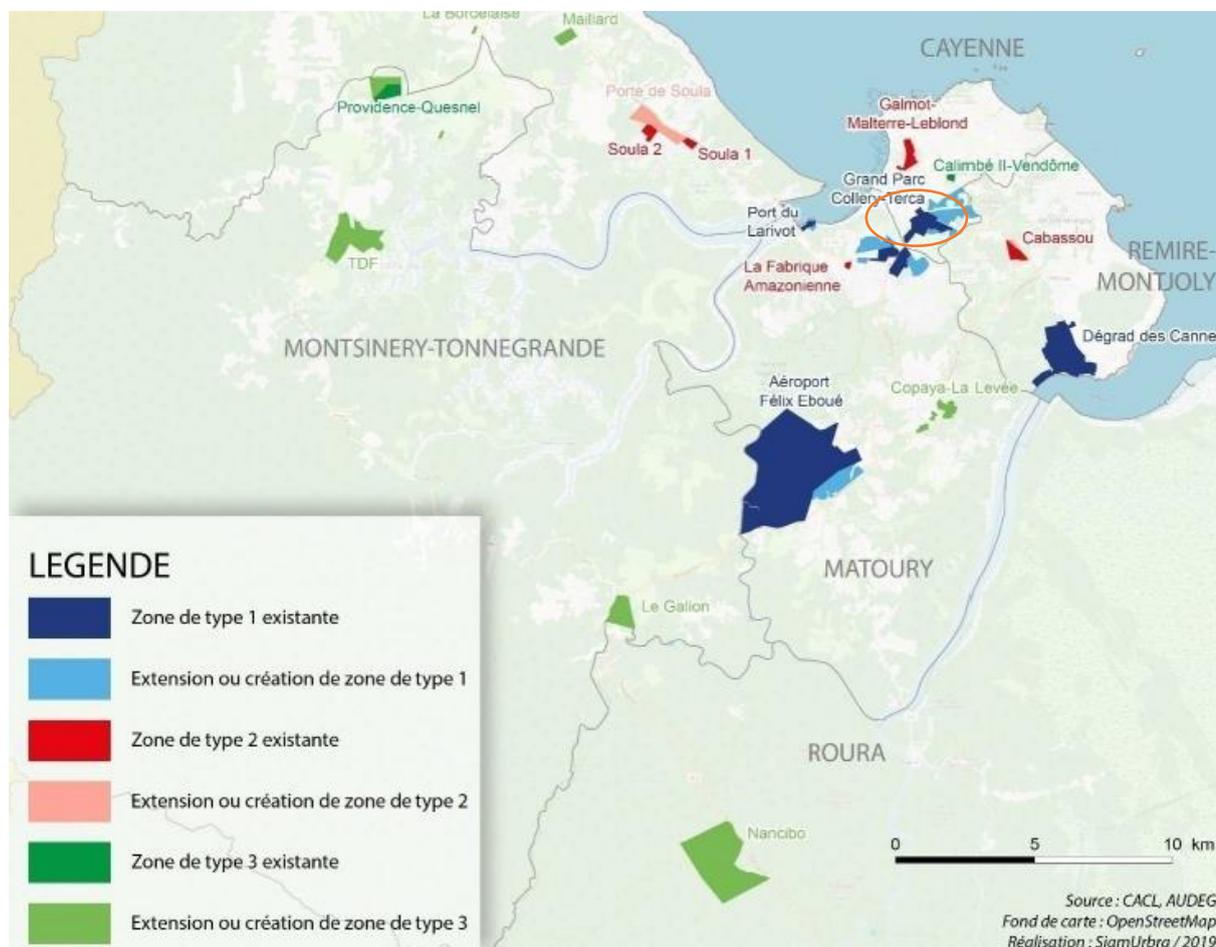
- Le développement d'une offre qualitative sur le plan urbain et environnemental, notamment en matière de grandes surfaces et de développement des zones commerciales de périphérie : insertion paysagère, accessibilité, signalétique... Les réflexions engagées sur le projet « Colliery-Terca 2020 » par exemple vont dans ce sens.



Source : AID



PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023



ZONE	Localisation	Vocation préférentielle
Grand Parc Collery-Terca*	POLE CAPITALE Cayenne / Matoury	Mixte (dont commerce)
<p><i>*La zone Grand Parc Collery-Terca intègre les secteurs Collery, Terca, Parkway, Cogneau-Larivot, Balata Est, Tigre Maringouins</i></p>		

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

➔ Le projet répond par ailleurs aux 2 orientations de l'axe 2 :

-Favoriser un développement économique endogène en valorisant les espaces économiques et les ressources locales,

-Promouvoir une vision stratégique et prospective du développement commercial, cohérente avec l'armature urbaine.

Ce projet répond également à la prescription N9 définie dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT et libellée comme suit :

Les ZAE de type 1 sont les zones prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important.

Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, les zones de type 1 devront répondre à des exigences qualitatives exemplaires et de haut niveau.

Typologie	Vocation	ZAE en 2018	Evolutions envisagées des ZAE en 2040
Niveau 1 Régional	Surfaces importantes d'un seul tenant, bonne accessibilité, équipements structurants, activités à fort potentiel de croissance	1. Collery-Terca 2. Dégrad-des-Cannes 3. Félix Eboué	<u>Maintien /Renforcement :</u> <ul style="list-style-type: none"> o Grand Parc Collery-Terca o Dégrad-des-Cannes o Aéroport Félix Eboué o Port du Larivot (n°7 existante)
Niveau 2 Intercommunal	Secteurs tertiaires, industrie, activités spécifiques au rayonnement intercommunal : concessions automobiles, port de pêche, activités rurales, loisirs, culturelles ou touristiques etc.	4. La Chaumière 5. Cogneau-Larivot 6. Parkway 7. Port du Larivot 8. Galmot-Malterre 9. Cabassou	<u>Maintien /Renforcement :</u> <ul style="list-style-type: none"> o La Chaumière (Fabrique Amazonienne) o Soula (n°11 existante) o Galmot-Malterre o Cabassou <u>± Créations</u> pôles d'activités : Matiti, Soula Pointe Liberté et valorisation patrimoine de la Mirande dans le cadre d'un développement économique (tourisme, culture...)
Niveau 3 Local	Petite industrie, artisanal, construction, services,...	10. Calimbé II 11. Soula 12. Providence-Quesnel 13. La Carapa	<u>Maintien /Renforcement :</u> <ul style="list-style-type: none"> o Calimbé II o Providence Quesnel o la Carapa <u>± Créations</u> Savanes (ex-site TDF), Copaya, Maillard, Galion, Nancibo, La Bordelaise

➔ Au regard des objectifs du SCoT le projet présenté respecte donc les orientations de celui-ci.

2-3 LE SCHEMA INTERCOMMUNAL POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (SIDE) DE LA CACL

Le schéma Intercommunal pour le Développement Economique (SIDE) de la CACL, élaboré en 2014, représente la stratégie économique de l'intercommunalité pour les 10 prochaines années. La stratégie retenue permet de planifier et d'accompagner les acteurs économiques autour de 4 axes stratégiques.

- Axe 1 : développer une offre qualitative de foncier d'immobilier d'entreprise
- Axe 2 : soutenir le marché de la construction par la recherche et l'innovation
- Axe 3 : accompagner l'essor de la filière agro-alimentaire en Guyane
- Axe 4 : renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du territoire

Le projet est directement concerné par la fiche-action N°1.6 : Réflexion-action « Collery-Terca 2020 ». Les objectifs alors définis sont les suivants :

-faire de l'aménagement et de la gestion de la zone économique un sujet de préoccupation de la CACL

-accompagner la requalification de la zone industrielle en parc d'activités commerciales faisant la jonction entre les zones de Collery et de Terca

-concevoir un aménagement qualitatif avec une desserte en transports collectifs

-inciter les propriétaires à s'inscrire dans une démarche de qualité architecturale et environnementale.

➔ Le projet présenté s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

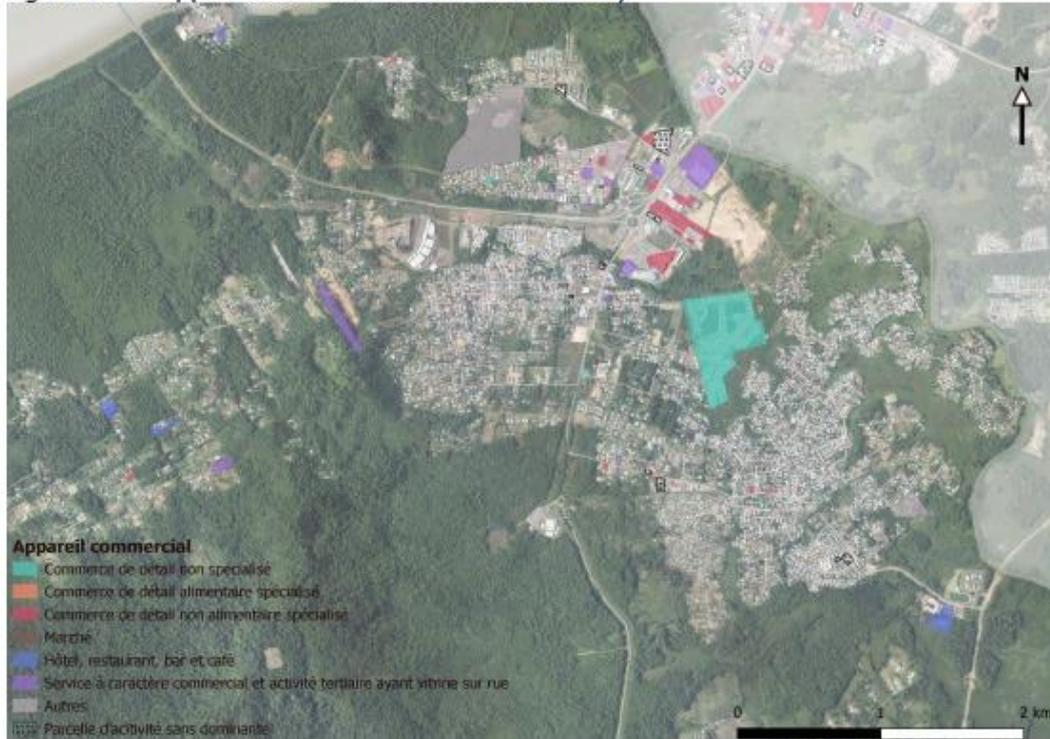
PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Une offre commerciale répartie dans les 2 polarités économiques de la commune :

La commune de Matoury regroupe 12% de l'offre commerciale de la CACL. Cette offre commerciale se situe en majorité dans les 2 pôles économiques de la commune : au nord et dans le bourg.

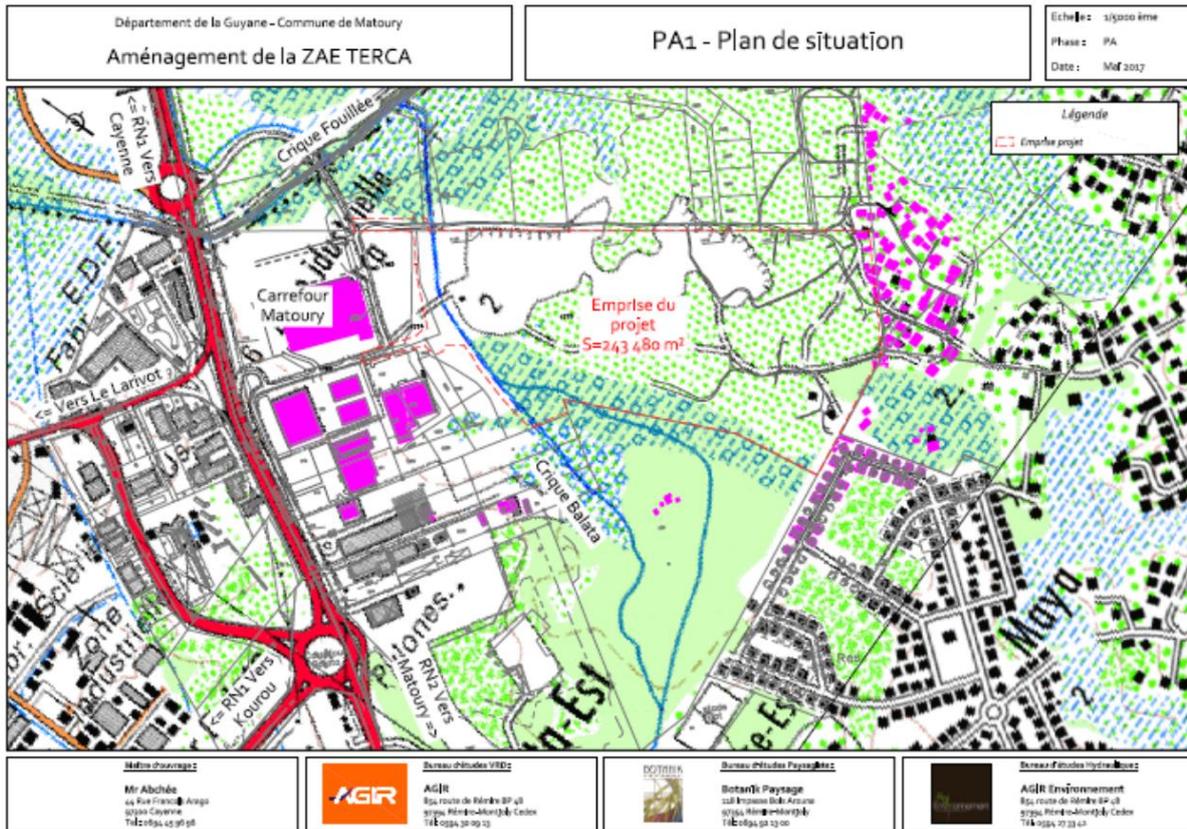
Le nord de la commune regroupe les commerces de détail non alimentaires et non spécialisés, le bourg concentre les commerces de détail et les restaurants.

Figure 165 - L'appareil commercial au nord de Matoury



Source : fichiers fonciers, DGFIP 2017 ; conception : AUDeG 2019

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023



PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

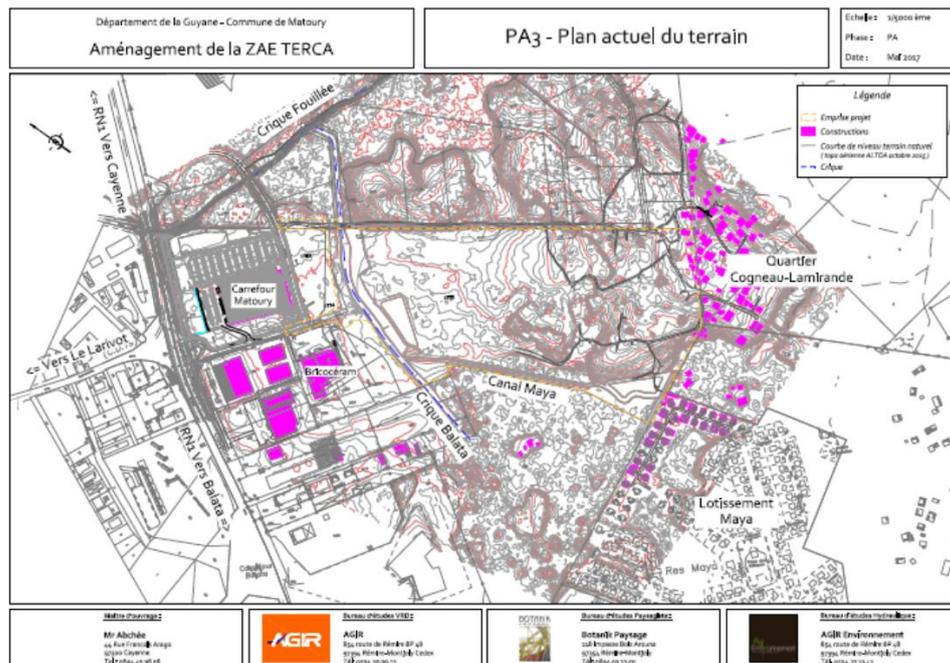
La zone du projet est bordée :

- Au Nord par les parcelles n° 1774, 1783 et par la route desservant la zone industrielle Terca.
- Au Sud par la rue du Croq et des habitations informelles positionnées sur les parcelles cadastrales n° 2, 7 et 2256 ainsi que le quartier résidentiel Maya situé sur la parcelle cadastrale n° 64.
- A l'Ouest par la parcelle n° 134 non construites et les parcelles n° 194, 1227, 1229 et 1232.
- A l'Est par un chemin agricole en latérite (parcelles cadastrale n°1119 et 1117) et une zone naturelle (marais) comportant en partie une ZNIEFF de type II.

La parcelle à aménager, appartenant à la famille ABCHEE, porteur du projet, est la suivante :

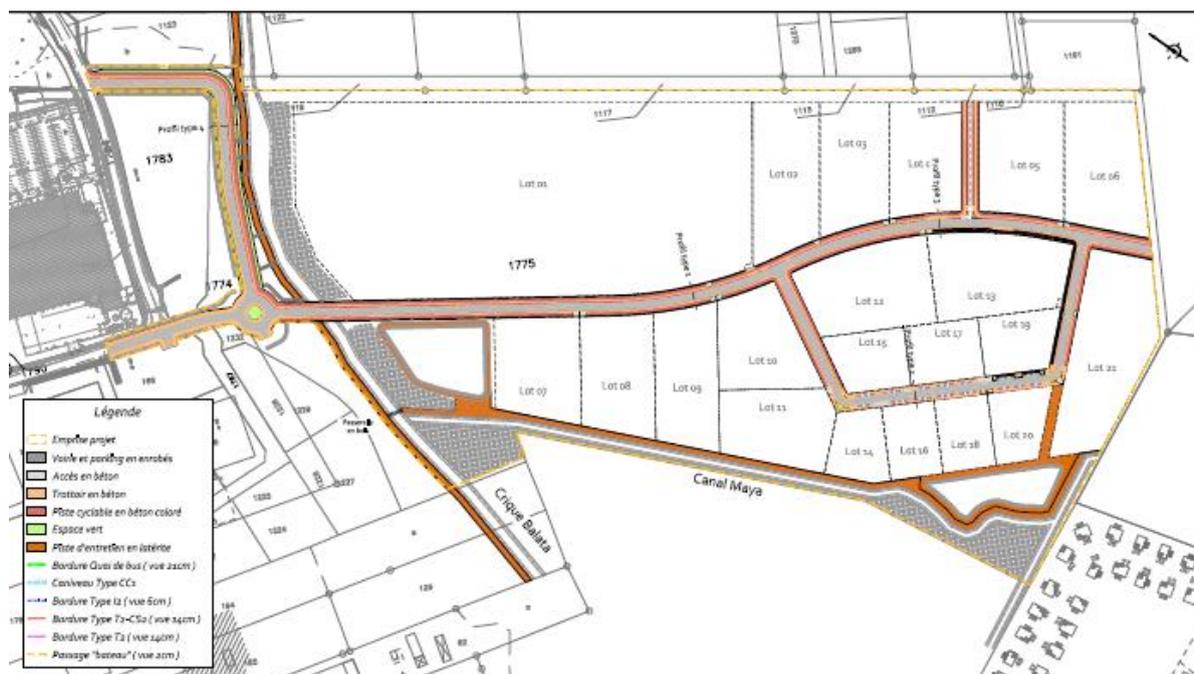
- Parcelles AH 1175

Une route d'accès à la ZAE sera créée et empiètera sur les parcelles n° AH 1783 et AH 1774 appartenant au groupe UNIBAM.



L'accès au site

L'accès de la ZAE se fera par la route existante desservant le centre commercial Carrefour et Bricoceram. Cet axe sera raccordé par la suite à la future voie du centre passant par Cogneau au Sud du projet.



La voie principale aura une emprise de 17 m de large avec une bande de roulement de 6 m, avec un trottoir de 1.5 m d'emprise et une piste cyclable de 1.5 m d'emprise également de part et d'autre de la chaussée. Une bande végétalisée et arbustive de 0.50 cm est laissée entre la chaussée et le trottoir et de 1.50m entre la voirie et les limites parcellaire (profil type 1).

Aucune place de parking n'est prévue dans l'emprise de la voirie principale.

La voirie secondaire la ZAE aura une emprise de 14 m avec un profil variable.

La bande de roulement sera de 6 m sur toute la voirie secondaire.

Sur une partie de la voirie, on retrouvera le profil ci-dessous avec un trottoir de 1.5 m d'emprise et une piste cyclable de 1.50 m d'emprise. Une bande végétalisée et arbustive de 0.50 cm est laissée entre la voirie et le trottoir/ piste cyclable et entre l'emprise de la voirie et les limites parcellaire.

IV- LA PROGRAMMATION

La surface totale du secteur de projet est de 24,34 ha.

Superficie totale de l'opération	243 480 m²
Superficie voirie et espaces communs	35 974 m²
Surface totale des lots	168 164 m²
Surface totale réservée aux espaces verts et aménagements hydrauliques	39 342 m²

Les parcelles créées ont pour vocation la construction de bâtiments tertiaires, d'artisanat, de services, de restauration ou commerciaux.

Le projet de la ZAE Terca s'organise autour de 4 espaces :

- Les espaces naturels : qu'il convient de maintenir en raison de leur qualité ou de leur fonction notamment hydraulique.

Ces espaces se situent dans les zones basses du projet : zone humide et lit de la crique Balata. Le maintien de ce milieu naturel permettra la gestion des eaux de pluie et des risques d'inondation. Les activités de loisirs, de promenade ainsi que les bassins de rétention et les espaces de jardins paysagers composeront ces espaces. Ils font partie intégrante du projet d'aménagement.

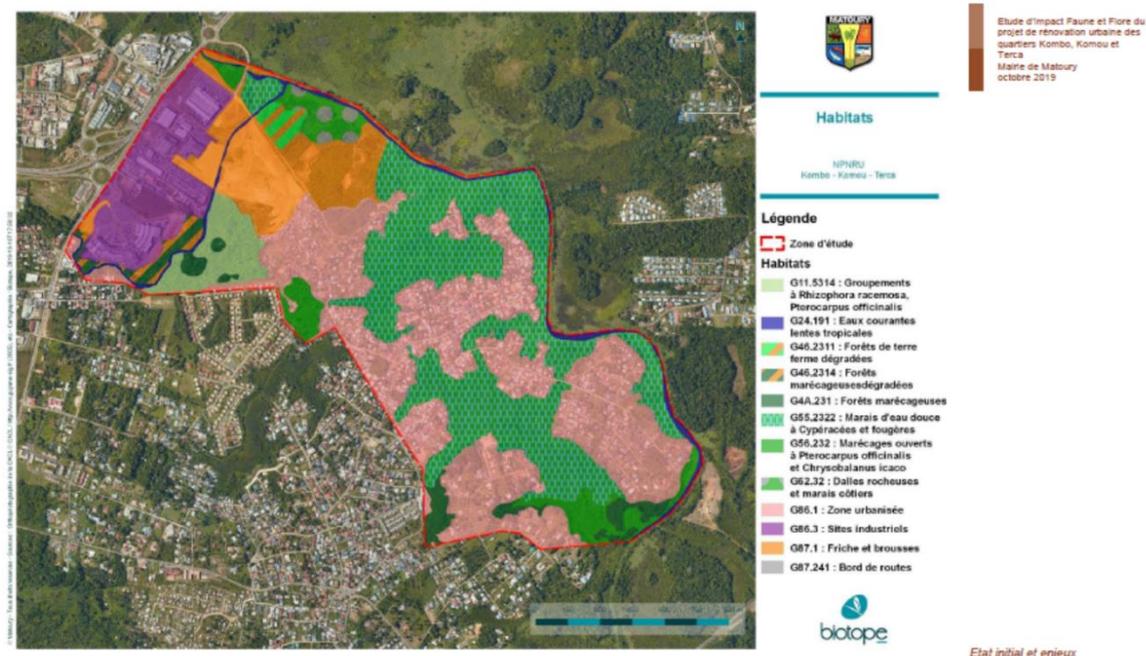
- Les espaces dédiés aux activités commerciales
- Les espaces de mixité fonctionnelle : commercial, tertiaire et services/bureaux.
- Les espaces publics.

V-LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE

Le secteur du projet est limitrophe :

- de zones d'habitations ;
- d'activités commerciales et artisanales ;
- des axes routiers.

Le site retenu se situe dans un **environnement** dégradé de friches et de brousses comme le montre la carte ci-dessous (réalisée dans le cadre des études OIN).



Dans les années 90, la zone a fait l'objet de terrassements et était en partie occupée illégalement. La végétation présente en bordure de la crique Balata est déjà réduite à une strate herbacée/arbustive. La partie centrale du secteur d'étude fait l'objet de terrassements pour extraction de matériaux. Le sud du secteur est également défriché et transformé en abattis/jardin.

En 2006, une piste principale en latérite longe tout le secteur d'étude et rejoint le quartier de Cogneau-Lamirande présent au sud du secteur du projet. Plusieurs autres pistes existent sur le secteur projet et la bordure Sud du terrain commence à être occupée par des constructions liées à de l'habitat spontané (environ une quinzaine).

En mars 2015, tout le tiers Sud de la parcelle est occupé par des constructions d'habitat spontané (environ une centaine de bâtis).

Elles ont été démolies en septembre 2015, après décision de justice.

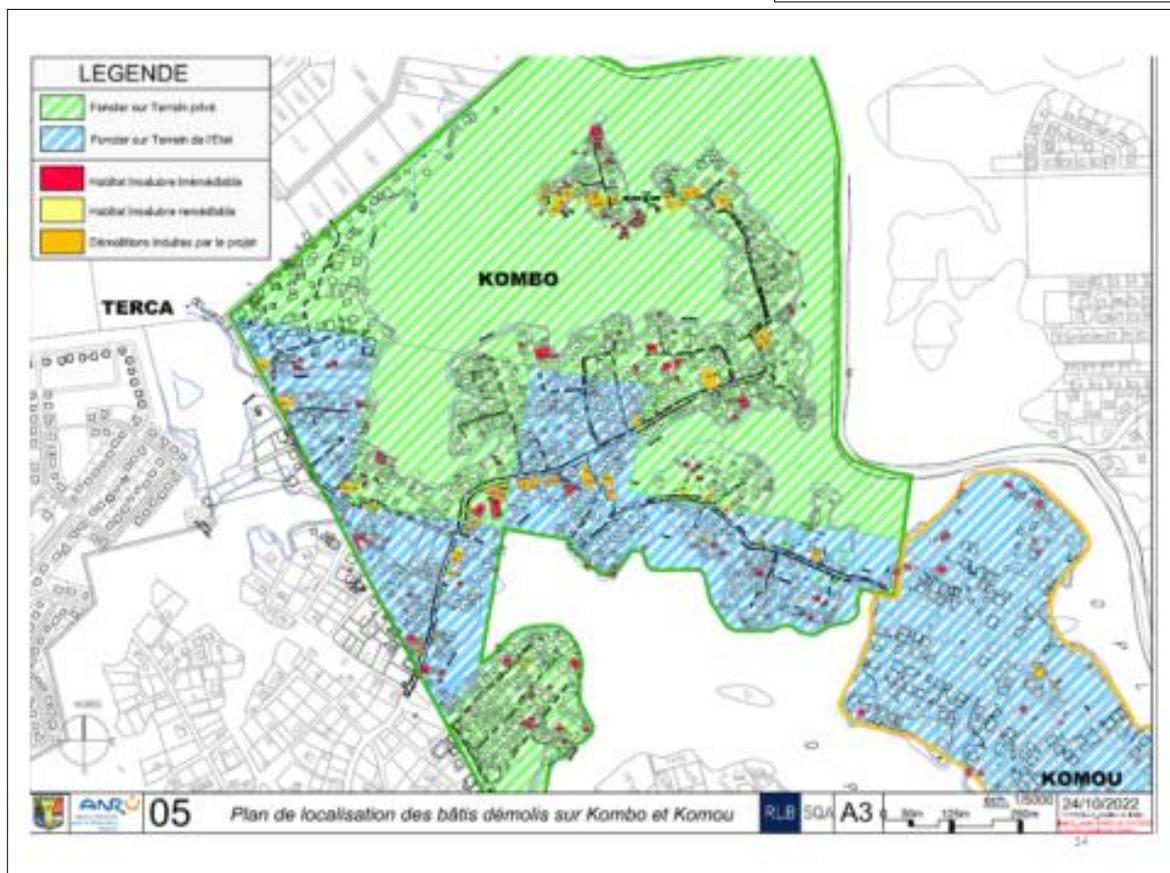
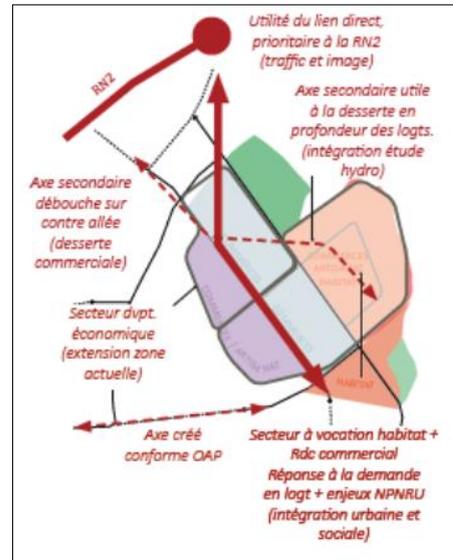
Il existe plusieurs zones résidentielles dans la zone d'étude élargie (cf étude d'impact Loi sur l'eau).

Au sud-est, on trouve le quartier de Cogneau-Lamirande, qui est une zone d'habitat spontané avec une urbanisation dense et non maîtrisée.

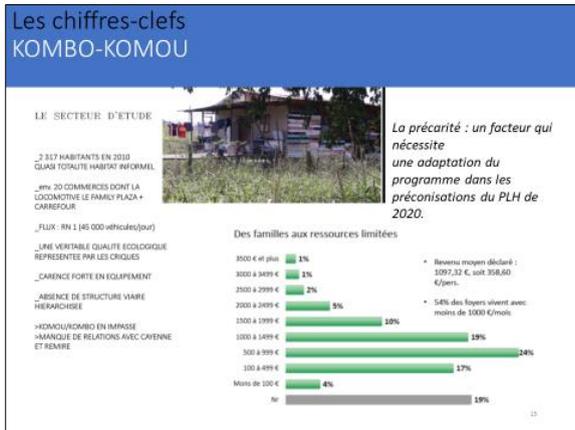
PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Ce secteur a fait l'objet d'une restructuration récente (opération Résorption d'Habitat Insalubre RHI).
Au sud-ouest se trouve le lotissement Maya, puis le quartier de Balata de part et d'autre de la RN2.
Au nord-ouest de l'autre côté de la RN1, se trouve le quartier de Cogneau-Larivot.

Ce secteur de projet est limitrophe du périmètre NPNRU « KOMBO-KOMOU » (extraits documents NPNRU-Ville de Matoury)



PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023



LES OBJECTIFS DE MATOURY SUR LE SECTEUR NPNRU :

➤ Maîtriser le développement urbain et lutter contre l'habitat indigne :

- Mener une véritable politique foncière communale ;
- Renforcer l'accès des habitants aux réseaux primaires (eau, électricité, assainissement) ;
- Intervenir sur l'habitat illégal et insalubre et prévenir son développement ;
- Produire du foncier viabilisé et des logements adaptés aux besoins de la population.

➤ Améliorer le cadre de vie et l'attractivité des quartiers :

- Désenclaver les quartiers, améliorer le maillage viarie et la mobilité des habitants ;



En résumé les raisons du choix du site :

- ↗ Une analyse géographique et une approche réglementaire qui ont ciblé les terrains les plus favorables,
- ↗ Un secteur délaissé en périphérie de sites urbanisés,
- ↗ Un site en connexion avec une zone commerciale existante,
- ↗ Une accessibilité facilitée par la future Route du Centre,
- ↗ Un vecteur économique complémentaire à une activité économique et induisant des retombées directes pour la collectivité,
- ↗ Un secteur limitrophe d'une opération NPNRU visant à résorber l'occupation illégale et une occupation dégradée du site,
- ↗ Un secteur lié au projet OIN multi-sites en Guyane.



VI- SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

	CONTRAINTES (risques de conflits majeurs avec la population, de destructions environnementales, contraintes fortes d'aménagement)	OPPORTUNITE (résorption de conflit, amélioration des caractéristiques environnementales, dispositions favorables à l'aménagement)	Importance de l'enjeu vis-à-vis du projet +++ fort ++ modéré + faible 0 non concerné
Climat	Ensoleillement important, taux d'humidité élevé, vents constants et moyens	Potentiel pour les énergies renouvelables et la construction bioclimatique	+
Relief	Présence de talus importants sur la zone d'étude et en limite		+
Eau	Aménagements existants faisant obstacles aux écoulements Zone sensible hydrologiquement Nécessité d'assurer une gestion des eaux pluviales : - quantitatif : limitation des débits de pointe et transparence hydraulique - qualitatif : qualité de l'eau à restaurer	Rétablissement des écoulements, restauration des lits mineurs et majeurs de la crique Balata Redimensionnement des ouvrages hydrauliques	+++
Risques naturels	Présence de zones inondables dimensionnement des ouvrages pour les écoulements de crue	Redimensionnement et création d'un canal	+++

Milieu naturel	Espace entièrement artificialisé, pas d'enjeux de conservation sur le plan faunistique et floristique Destruction d'une portion de forêt marécageuse dégradée	Rétablir le fonctionnement de la crique Balata : restauration de la ripisylve et corridor écologique au niveau de la crique Balata	+
	CONTRAINTES (risques de conflits majeurs avec la population, de destructions environnementales, contraintes fortes d'aménagement)	OPPORTUNITE (résorption de conflit, amélioration des caractéristiques environnementales, dispositions favorables à l'aménagement)	Importance de l'enjeu vis-à-vis du projet +++ fort ++ modéré + faible 0 non concerné
Patrimoine		Pas d'enjeux patrimoniaux particuliers	0
Paysage	Aménagement de qualité à prévoir → intégration du projet par rapport aux zones naturelles voisines		++
Logements équipements	Accès aux quartiers	Projet en continuité avec le tissu économique existant Offre en foncier pour les entreprises et organismes	++
Urbanisme	Secteurs classés en zone 2AU du PLU		+
Déplacements		Développement d'un maillage viaire cohérent Prise en compte des déplacements piétons et cycles, et bus prépondérants	++
Réseaux Déchets		Participation au développement des réseaux et à la collecte des déchets	+

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Energies		Priorité systématique aux économies d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables	+
Risques technologiques			0
Nuisances, sécurité, salubrité	Conception des aménagements hydrauliques évitant la formation de gîtes larvaires	Evacuation des zones de dépôts de déchets présents Fosses septiques à extraire et à reboucher	+

VII- L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet comme présenté dans ce document contribuera à compléter l'armature commerciale du pôle urbain de l'île de Cayenne.

Il s'inscrit dans le développement du Grand Parc Collery Terca, il permet de mailler cette partie du territoire communal en connexion avec le projet de Route du centre, il contribue au désenclavement du quartier Maya grâce à la création d'un axe routier relié à la RN1, il vise à requalifier une friche sans porter atteinte au milieu naturel environnant. L'ensemble du projet permettra avec des recrutements locaux d'augmenter le taux d'emplois de la commune.

Enfin, le bilan coûts- avantages de l'opération (le coût financier, les inconvénients d'ordre social, y compris les mesures de précautions et de préventions éventuelles ainsi que les inconvénients supplémentaires pouvant résulter de ces mesures et, au titre du coût financier, l'atteinte à d'autres intérêts publics) met en évidence qu' **aucun intérêt social majeur ne s'oppose à sa réalisation, au contraire, le dossier ne fait mention d'aucune atteinte majeure à l'environnement, aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites), aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social.**

L'ensemble de ces éléments concourt à démontrer l'intérêt général du projet.

A la demande de la MRAE, nous complétons cet argumentaire en précisant que le porteur de projet privé n'avait pas d'opportunité de développer son projet sur d'autres sites de la commune car l'offre commerciale proposée vient compléter l'armature économique déjà existante dans l'agglomération, et les axes routiers existants et en projet permettront de desservir la zone de façon optimale. Par ailleurs, cette implantation correspond à la stratégie territoriale des secteurs d'OIN sur la CACL, et autre argument favorable au choix du site, celui-ci ne présentait des contraintes environnementales trop importantes pour y développer ce projet.

7.1 UN PROJET EN CONTINUITÉ D'ESPACES COMMERCIAUX TRES ATTRACTIFS

Le projet permettra de compléter l'offre commerciale avec des enseignes en adéquation avec la zone de chalandise et le bassin de vie de la CACL.

En effet, le projet se situe en continuité de la zone d'activités TERCA regroupant les enseignes de la grande distribution alimentaire (Carrefour), du bricolage et outillage, de l'automobile et des transports, de l'habillement et de l'équipement (Styleco, Sport 2000).

Le centre commercial Family Plaza regroupe une trentaine de commerces ainsi qu'un cinéma « l'Agora ». La zone comprend également un dancing « Polina ».

La zone d'activités Cogneau-Larivot est située de l'autre côté de la RN1, elle compte un espace santé (pharmacie, laboratoire d'analyse, médecins spécialistes) ainsi que de nombreuses entreprises de bricolage, outillage, automobile, scierie, imprimerie, notamment. Au nord du projet, sur la commune de Cayenne, une zone industrielle a été implantée, il s'agit de la zone d'activités Collery.

Ce projet vient compléter l'offre commerciale du secteur et renforcera l'attractivité et le rayonnement de ce pôle économique de l'agglomération Centre-littoral.

7.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DU SITE ET LE PPRI

Ce projet à caractère commercial est compatible avec le contexte du territoire communal puisqu'il permet la requalification d'un site anciennement occupé illégalement et utilisé pour l'extraction de matériaux, mais aussi pour le dépôt de véhicules.

Ce projet n'induit ni déblais ni remblais. Il est sans apports chimiques extérieurs garantissant le respect des lieux (qualité de la nappe, qualité pédologique, maintien du parcours pastoral, respect des espèces écologiques patrimoniale).

Le projet retenu respecte les contraintes du PPRI car aucun bâtiment n'est implanté en zone d'aléas fort. La voirie et les seuils des bâtiments sont implantés au-dessus des côtes de sécurité. Le champ d'expansion des crues est en partie reconstitué et la transparence hydraulique sous la voirie d'accès au projet est respectée.

7.3 UN PROJET D'INVESTISSEMENT AU SERVICE DE L'ECONOMIE LOCALE

Le projet aura des retombées économiques pour l'économie locale tant en phase chantier qu'en phase développement.

Les travaux d'aménagement, de construction et d'équipements seront en partie confiés à des sociétés locales.

En phase de développement et de fonctionnement proprement dit, les commerces et services permettront des recrutements locaux augmentant ainsi le taux d'emplois de la commune mais également le taux d'emplois des communes limitrophes.

Il a été estimé autour de 300 emplois directs sur le site et près de 2000 à 2500 emplois indirects.

VIII-LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MATOURY

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Matoury a été approuvé le 07 septembre 2005, modifié et révisé le 26 juin 2007, le 07 octobre 2009 et le 07 novembre 2012.

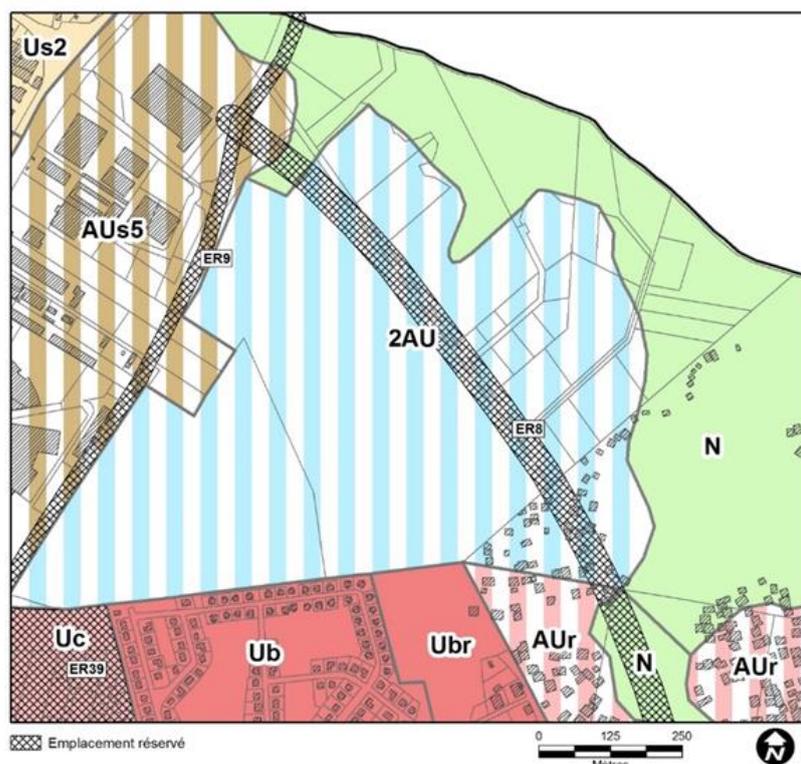
Il mentionne :

La zone 2AU concerne les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble de l'aménagement et de l'organisation de la zone.

Les zones 2AU correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la réalisation générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité. Elles concernent les secteurs stratégiques de Matoury.

La zone 2AU concernée par le projet se situe dans le prolongement d'une zone commerciale existante et correspond au développement programmé de grandes enseignes qui n'ont pas suffisamment de foncier sur les secteurs existants. C'est un secteur stratégique de reconquête urbaine dont le foncier a été occupé illégalement jusqu'à très récemment. Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation concerne 24 ha sur une zone (AU) qui en fait 369 ha, soit 6% de la superficie totale.

Avant modification



PLU en vigueur

8-1 LE PROJET EST COHERENT AVEC LE PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** prend en compte dans sa formulation des orientations générales le positionnement stratégique de Matoury à travers « l'adaptation de ses pôles d'activités », « le renforcement de ses pôles d'activités existants ».

Voir extraits ci-dessous :

1- Mettre en valeur le positionnement stratégique de Matoury au sein du territoire Guyanais et au cœur de la 3CL.

- Par l'accueil d'équipements régionaux et supra communaux
- Par l'adaptation de ses pôles d'activité
- Par la restructuration de son réseau viarie primaire
- Par le renforcement de sa lisibilité urbaine au niveau des principaux carrefours et des portes d'entrée

Mettre en valeur le positionnement stratégique de Matoury au sein du territoire guyanais et au cœur de la 3CL

Matoury profite de sa situation stratégique et met en avant sa position de carrefour et de porte d'entrée de la Guyane pour capter une part substantielle du développement de l'agglomération, voir de la Guyane en termes de services et d'activité. La commune se prépare à recevoir les futurs développements que Cayenne, en voie de saturation, ne peut plus accueillir.

Matoury accroît par ailleurs son rôle au sein de la 3CL en accueillant des équipements de dimension intercommunale, rayonnant notamment sur Roura, Montsinery-Tonnegrande et Macouria.

La commune anticipe d'éventuelles retombées liées à la création de la liaison Régina - St Georges, portion embryonnaire de la Transamazonienne.

4- Renforcer les pôles d'activités économiques existants et augmenter les retombées sur l'économie locale.

- Par le développement de zones d'activités à des points stratégiques liés aux grandes infrastructures

L'extrait cartographique ci-dessous mentionne par ailleurs, l'extension de la zone d'activité Larivot-Terca.



- ➔ En conséquence, le Projet Terca est en cohérence avec le PADD.
- ➔ Aucune modification ni complément ne seront apportés à cette pièce du PLU approuvé, dans le cadre de la procédure de DP MEC PLU.

8-2 LES ELEMENTS A MODIFIER

La procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Matoury pour la création de la zone d'activité de Terca entraîne les modifications suivantes :

-Le plan de zonage est modifié pour transformer la zone 2AU en zone AUs5 destinée aux activités économiques. Dans cette nomenclature, la seule zone impactée est la zone 2AU réduite de 24 ha au profit de la zone AU (très précisément AUs5). Les zones U, A, N ne sont pas concernées.

-Le règlement littéral de la zone dédiée au projet Terca correspond au règlement formalisé pour la zone AUs5 du PLU approuvé.

-Une OAP sectorielle est créée pour tenir compte des orientations prévues dans la zone par l'opérateur privé, en lien avec la commune.

-le rapport de présentation sera complété dans la phase approbation de la DP MEC avec la note de présentation jointe au présent document.

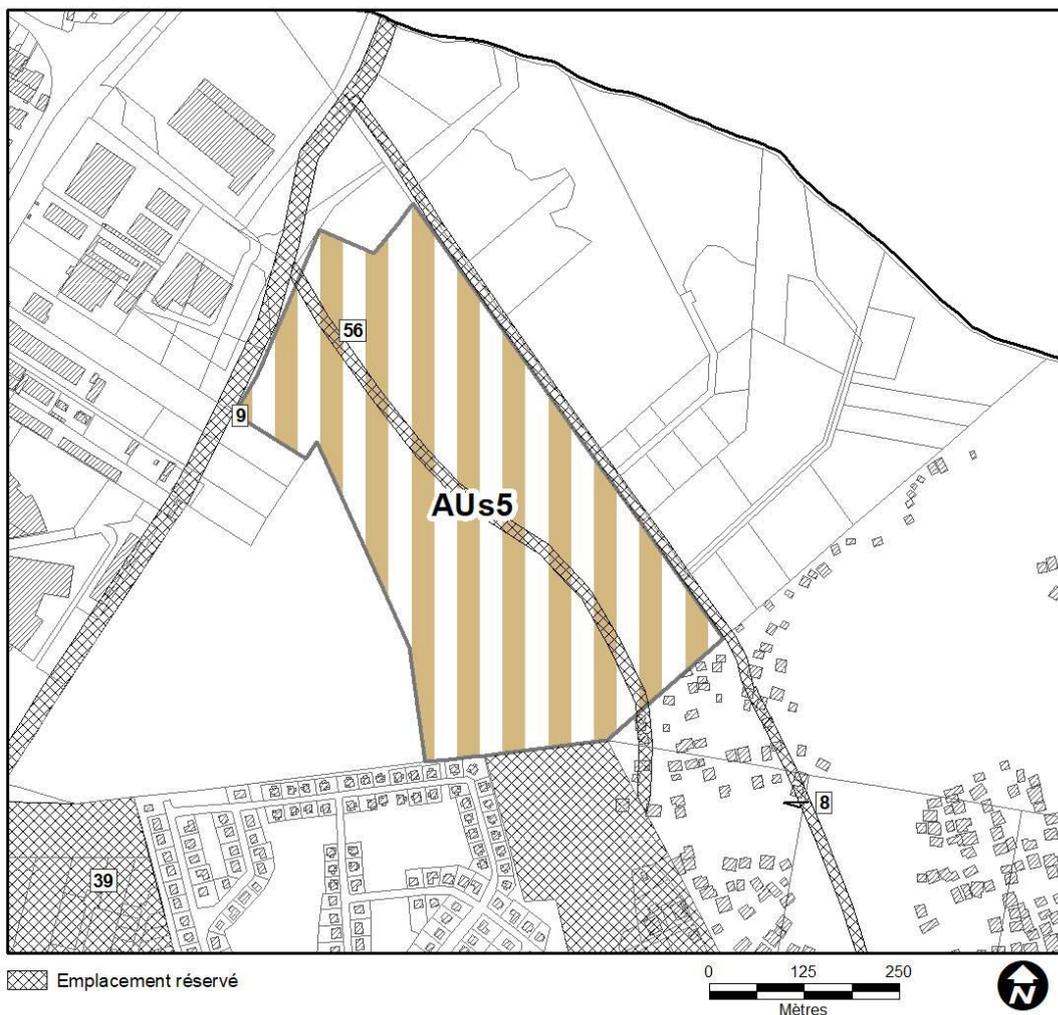
Le secteur de projet est concerné par plusieurs emprises réservées :

- N°8 : Liaison Lamirande / Crique Fouillée : Voie de désenclavement du quartier Lamirande, support de l'aménagement au Nord de la zone.
- N°9 : Liaison Balata est / Crique Fouillée : Voie de jonction et désenclavement du secteur.

Ces 2 ER sont reportés sur le plan de zonage. Un autre ER est créé N°56 pour la création de la voie traversant le secteur de projet et permettant de desservir les différents lots.

8-2-1 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

Zone modifiée AU5



8-2-2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

-La zone 2AU existant dans le PLU approuvé est réduite au profit de la création d'une zone AUs5 permettant l'implantation d'activités économiques.

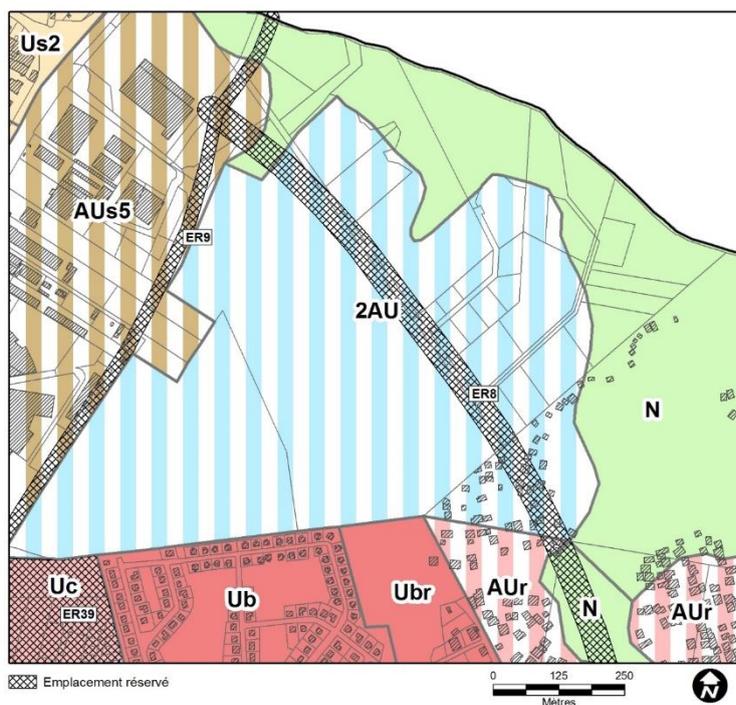
-L'emplacement réservé ER 9 est conservé.

-L'emplacement réservé ER 8 est recalibré et décalé dans sa partie Nord.

-Création de l'emplacement réservé ER 56 permettant la création d'une voie de desserte interne à la zone d'activités. Cette voie permettra également de relier la nouvelle zone d'activités au secteur Nord et au secteur Sud classé en Aur.

LE ZONAGE DANS LE PLU APPROUVE

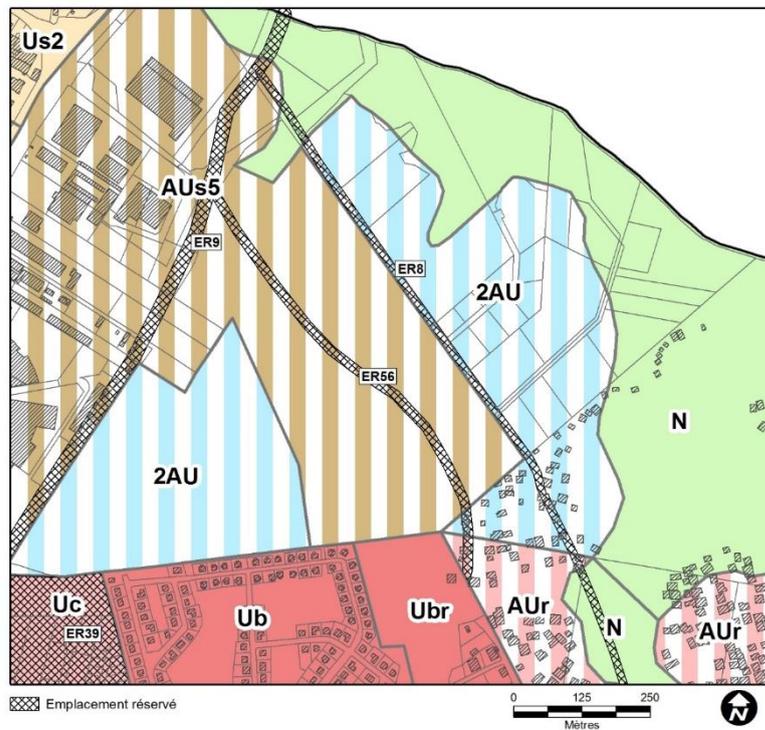
Avant modification



PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

LE ZONAGE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

Après modification



8-2-3 LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

PLU actuel	Surface en ha	PLU après modification	Surface en ha
Zones U	2210,22	Zones U	2210,22
Zones 2AU	369,76	Zones 2AU	345,04
Zones AU	1718,60	Zones AU	1743,32
Zones A	613,81	Zones A	613,81
Zones N	9430,16	Zones N	9430,16

Les superficies modifiées sont indiquées en rouge.

8-3 LES DISPOSITIONS DE L'OAP « Terca »

8.3.1 LES ACCES

L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte « route de Terca » qui dessert la zone d'activité existante en reliant le giratoire de Balata à celui de la crique Fouillée, en parallèle à la RN1.

Un giratoire sera créé afin de sécuriser l'intersection entre Bricoceram, Carrefour et la ZAE Terca.

Cette voie sera raccordée par la suite à une voie centrale du quartier de Cogneau-Lamirande au sud du projet.

Un pont cadre sera réalisé afin de permettre la traversée de la crique Balata. Ce pont a été dimensionné de manière à ne pas impacter l'écoulement des eaux et permettre une parfaite transparence hydraulique (hauteur d'eau centennale).

Le pont type « cadre » de la traversée de la crique Balata sera habillé de bois de classe VI. Des barrières métalliques surplombées d'une rambarde en bois seront mis en place.

8.3.2 LA PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

La crique Fouillée, exutoire de la crique Balata, est un canal qui a été creusé au XVIII^{ème} siècle afin de permettre une liaison fluviale entre le Mahury et la rivière de Cayenne en évitant le contournement de l'île de Cayenne par la mer. La crique présente donc deux exutoires et deux sens d'écoulement, le seuil étant localisé au lieu-dit « Deux-Flots » (à proximité de la RD24).

La crique Fouillée constitue l'exutoire des eaux pluviales d'une grande partie de l'île de Cayenne puisqu'elle reçoit les eaux des criques Hôpital, Balata et Cabassou, du canal Lacroix, ainsi que de la vaste zone de marécages et prairies qu'elle traverse.

L'ensemble de ce système hydraulique est soumis à l'influence de la marée.

Dans la zone d'étude, la crique Fouillée présente un écoulement vers l'Ouest en direction de la rivière de Cayenne et draine un bassin versant de plus de 500 ha (crique Balata, crique Cabassou...).

En aval de la confluence avec la crique Balata, la crique Fouillée franchit deux ouvrages hydrauliques, l'un sous la voie d'accès à la zone Terca, l'autre sous la Route Nationale. Cette crique est soumise à l'influence de la marée.

Deux bassins de rétention seront créés pour assurer la rétention des eaux pluviales des zones aménagées et l'évacuation à un débit contrôlé vers la crique Balata afin d'assurer la compensation de l'imperméabilisation générée par le projet.

Un canal périphérique sera créé en bordure ouest du projet depuis le lotissement Maya jusqu'à la crique Balata. Ce canal permettra une meilleure évacuation des eaux pluviales de ce lotissement.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Sur le bassin versant de la crique Balata se trouvent des zones sensibles aux inondations, notamment le lotissement Maya situé en amont du projet, inondé plusieurs fois en 2015. L'exutoire des eaux pluviales de ce lotissement est la crique Balata via une zone humide boisée, l'exutoire des eaux de Maya présente une profondeur supérieure au fond de cette zone humide.

Un canal sera créé en bordure ouest de l'opération. Il sera prolongé le long du lotissement Maya jusqu'au canal principal exutoire des eaux pluviales de Maya.

La longueur du canal créé sera de 566 ml, sur 4 m de largeur en fond. La pente longitudinale du canal sera de l'ordre de 0,15%.

Le fil d'eau amont sera de 1,5 m NGG, le fil d'eau aval de 0,65 m NGG

L'exutoire de ce canal sera la crique Balata.

Le bassin de rétention Sud créé dans le cadre du projet se déversera dans ce canal. Une piste d'entretien de 4 m de large sera créée en bordure de ce canal.

Le projet présentera deux exutoires principaux :

Le bassin de rétention nord, qui se rejette directement dans la crique Balata,

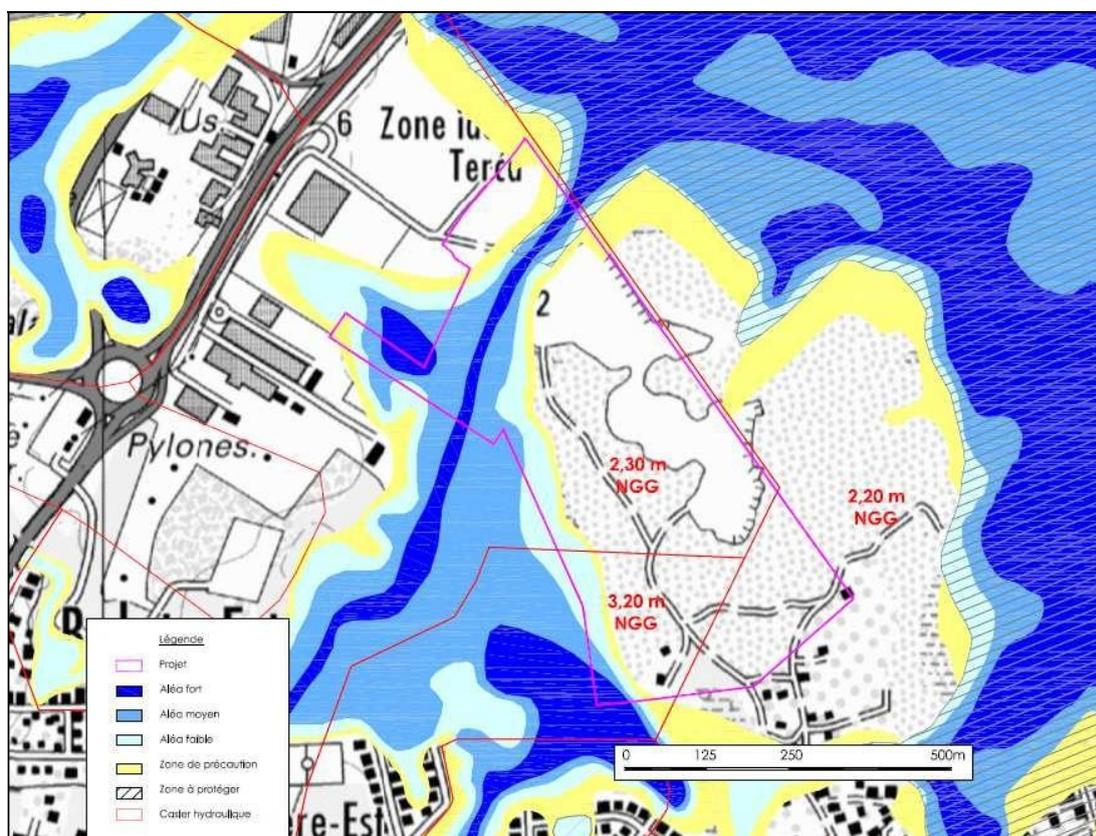
Le bassin de rétention sud, qui se rejettera dans la crique Balata par l'intermédiaire du canal Maya.

- ➔ **Les aménagements projetés tiennent compte des contraintes liées aux écoulements et de la sensibilité hydrologique de la zone.**
- ➔ **Les débits d'eaux pluviales rejetés ne devront pas être supérieurs à ceux existants à l'état initial**
- ➔ **La transparence hydraulique sera assurée pour les eaux de la crique Balata.**
- ➔ **Le milieu récepteur des eaux pluviales du projet sera la crique Balata et les zones marécageuses qui la bordent.**
- ➔ **Une restauration écologique en bordure du lit mineur devra être réalisée pour améliorer la qualité écologique des milieux, actuellement totalement artificialisés.**
- ➔ **Crique Balata : restauration des connexions hydrauliques et du lit majeur, restauration de la ripisylve, amélioration de la qualité de l'eau (gestion des pollutions et des matières en suspension).**

8.3.3 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Le projet d'aménagement devra être élaboré en fonction des contraintes :

- Pas de bâtiment en zone d'aléa fort,
- En zone d'aléa faible : aménagement spécifique de la voirie et bâtiments surélevés, pas de bâtiments publics,
- Prise en compte des écoulements de crue.



Carte des aléas PPRI-Etude d'impact-AGIR

8.3.4 LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

4 repères pour fonder les orientations en termes de paysage :

-Repère 1 (sur carte) : Le projet relie l'espace naturel et la ZNIEFF de la crique Fouillée à la crique Balata. Il s'agit de maintenir un espace libre au cœur d'une zone commerciale :

- Promenade piétonne
- Square

-Repère 2 (sur carte) : La proximité de Cogneau-Lamirande et de Maya offre l'opportunité de mettre en place une trame viaire en relation avec la zone industrielle de TERCA, ouverture de la frange urbaine de Matoury sur la façade d'entrée de Cayenne.

-Repère 3 (sur carte) : Les problématiques de la zone naturelle humide de la crique Balata est une limite physique, elle doit permettre de maîtriser les fonds de parcelles avec une piste d'entretien du canal

-Repère 4 (sur carte) : Mettre en valeur le passage de la crique Balata, l'ouverture du quartier de Cogneau-Lamirande et l'accroche sur la zone Collery. Le passage au-dessus de la crique sera le point focal du barreau Est-Ouest et aux extrémités les carrefours intégreront les voies douces et les amorces du traitement végétal.



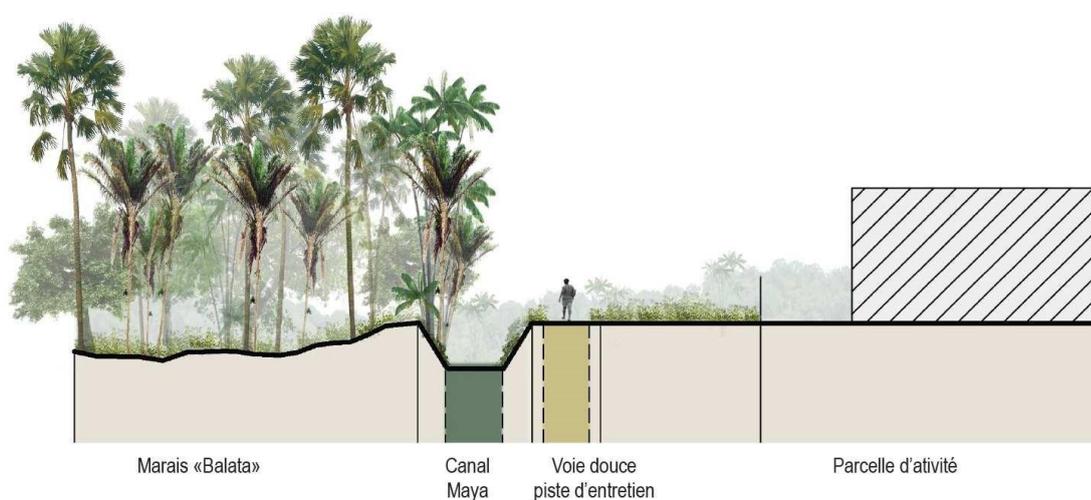
Source : AGIR- Etude d'impact



Pour la voirie interne, des bandes enherbées et plantées (arbustes) seront disposées de chaque côté de la chaussée, créant ainsi une perspective de qualité. La circulation automobile sera guidée par le mobilier, potelets, corbeilles, mâts d'éclairage...

Les intersections seront traitées en petites placettes pour offrir une centralité et un lieu d'échange entre tous les éléments du projet. Ces parvis seront de plain-pied, la route monte sur l'espace piéton, l'arbre émerge du minéral pour ombrager les bancs.

Les berges de la crique Balata et du canal Maya seront aménagées avec des plantes endémiques afin d'offrir un corridor écologique en lien avec la ZNIEFF. L'enjeu est de mettre en relief l'environnement et de créer un espace « naturel » à vocation ludique et pédagogique au cœur de la zone d'activité Terca.



Coupe / Illustration d'aménagement des fonds de parcelles au niveau du canal Maya- Source Botanik Paysage

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront aménagés de façon à être ouverts à la promenade. Des passerelles et un belvédère seront mis en place.

D'un point de vue architectural, 3 préconisations proposées en l'absence de notice architecturale à ce stade de la procédure :

- végétalisation en façade ou en toiture, selon l'orientation des bâtiments sur le terrain,
- intégration de panneaux photovoltaïques en ombrière pour les aires de stationnements,
- des espaces plantés de pleine terre permettant de réduire les îlots de chaleur.

8.3.5 L'ORGANISATION SPATIALE



3 grands espaces sont organisés sur le secteur de projet :

- un espace permettant la gestion hydraulique en partie nord (crique Balata) et en limite Ouest du projet,
- un espace à vocation commerciale dans lequel les bâtiments seront desservis par la voie créée avec l'emplacement réservé N°56 (cf plan de zonage).
- un espace dédié aux activités de services en partie Sud du secteur de projet.

Les parties communes du projet correspondent à la voirie, l'espace dédié aux bassins de rétention, les espaces verts, les berges aménagées de la crique Balata.

- Le taux d'imperméabilisation lié au projet sera en moyenne de 75% (toiture des bâtiments, voiries, parking, cheminements piétons...).
- Les eaux pluviales qui étaient jusqu'à présent infiltrées dans les sols vont être collectées et évacuées en aval.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Le volume de rétention nécessaire pour compenser les impacts de l'imperméabilisation sur les débits d'eaux pluviales évacuées en aval a été calculé selon la méthode des pluies conformément à l'instruction technique de 1977.

Les bassins de rétention qui seront créés auront une capacité de stockage suffisante. Le système est donc capable de tamponner les effets d'une pluie d'occurrence légèrement supérieure à la décennale.

Superficie totale de l'opération	243 480 m ²
Superficie voirie et espaces communs	35 974 m²
Surface totale des lots	168 164 m²
Surface totale réservée aux espaces verts et aménagements hydrauliques	39 342 m²

8.4.1 LE REGLEMENT DE LA ZONE

Dans le PLU en vigueur :

La zone AUS constitue une zone destinée à l'implantation des activités.

- la zone AUS 1 : zone d'activités industrielles et artisanales
- la zone AUS 2 : zone d'activités artisanales, commerciales et de services,
- la zone AUS 3 : zone de commerces, de bureaux et de services
- la zoneAUs4 : zone tertiaire (Park Way)
- **la zoneAUs5 : zone commerciale de Terca**

→ Le secteur de projet sera donc classé AUs5.

Comme précisé dans le règlement en vigueur : **LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U₅.**

Article 1

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles strictement nécessaires à l'activité,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts et décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

En U_{s2} et U_{s5} :

- Toutes les activités industrielles lourdes dites de transformation.
- Pour la zone AUS2 autour du PROGT : pour les activités artisanales, seules celles portant sur le tourisme sont autorisées.

Article 2

I- Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

II-Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

1. Les lotissements d'activités.
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
3. Les bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou collectif, sous réserve de ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement.

III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

1. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places,
2. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant,
3. Les constructions (type local poubelle, poste d'accueil ou de sécurité), à condition que, soit leur surface Hors Œuvre Brute maximale soit inférieure ou égale à 20 m², soit leur Surface Hors Œuvre Nette maximale soit inférieure ou égale à 12 m².

Article 3

ACCES ET VOIRIES

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile est soumise aux conditions suivantes :

- La largeur minimale de l'emprise sera de 12 m ;

Article 4

1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.

⚠ Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

⚠ Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

Par ailleurs, en Us5, des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Si cela est nécessaire, le pétitionnaire devra mettre en place, pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article 5

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles est réglementée par le Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au P.L.U.

Article 6

En US5, les constructions devront observer un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la nationale. En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte d'au moins 7,50 m. L'article R123-10-1 s'applique, ce qui signifie que ces règles s'appliquent à l'ensemble du terrain objet d'un lotissement ou permis groupé valant division.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Article 7

Sauf en Us5, les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, conformément à l'article R.123-10-1 du CU.

Dans tous les cas, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Article 8

Les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, ainsi que la règle énoncée par l'article R.123-10-1 le permet.

En Us4, la distance séparant les bâtiments non contigus est comptée horizontalement au nu du mur au point le plus proche de la construction en vis à vis.

Cette distance correspond à la plus grande distance, depuis la base de l'un des bâtiments, obtenue par la projection à 45° de tout point de l'autre bâtiment, et réciproquement.

La plus grande des 2 distances projetées à partir des 2 bâtiments devra être prise en compte.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes visées à l'article 2, pourront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tout autre bâtiment, sans tenir compte de leur hauteur respective.

Article 9

Les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, ainsi que la règle énoncée par l'article R.123-10-1 le permet.

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de l'unité foncière constituant le terrain d'assiette du projet.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article 10

En Us5, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 14 m par rapport au terrain naturel, sans dépasser 3 niveaux et dans le respect des servitudes radioélectriques et de protection contre les obstacles.

La hauteur des constructions annexes visées à l'article 2 ne pourra dépasser 2,80 mètres par rapport au terrain naturel, à l'égout ou acrotère.

Article 11

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages, dans le respect des préconisations édictées par l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

1. Saillies

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour. Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

2. Clôtures

Les clôtures pourront être édifiées à 1,80 m sur façade.

Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite séparative ou en mitoyenneté.

Elles seront constituées de :

- un soubassement d'une hauteur maximale de 0.60 m,
- le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés galvanisés ou rilsanisés.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

En Us5, les clôtures en mitoyenneté pourront être maçonnées en plein sur toute leur hauteur qui ne pourra excéder 2m.

3. Toitures

La teinte des toitures sera fixée lors de l'instruction du permis de construire.

Par ailleurs, les pentes de toiture devront présenter soit une pente inférieure ou égale à 5%, soit une géométrie inversée. Dans ce cas aucun pourcentage de pente n'est imposé, tout comme dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques. Ces règles ne s'appliquent pas aux sur-toitures.

4. Couleurs et matériaux

Les façades devront présenter un aspect fini et leur tonalité sera définie avec la collectivité.

Sur les façades, les matériaux peints ou collés sont interdits, de même que l'emploi du carrelage.

L'utilisation de bardages, clins, vêtements ou autres matériaux montés à sec est préconisée.

5. Murs pignons

Ils devront être traités avec la même qualité que les façades avant et arrière du bâtiment.

Article 12

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement, de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Concernant les équipements publics, le stationnement devra répondre aux besoins spécifiques de chacun d'eux.

En Us₅, les stationnements seront réalisés sur le terrain d'assiette.

PROJET COMMERCIAL -DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Article 13

Les constructions doivent s'accompagner de la réfection des trottoirs qui les bordent conformément aux prescriptions contenues dans l'autorisation de voirie nécessaire, délivrée par le gestionnaire de la voirie lorsque que ceux-ci auront été dégradés durant la durée des travaux.

Les surfaces libres de toute construction devront être entretenues, ainsi que les aires de stationnement qui doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

En Us₅, les espaces libres de toute construction et installations doivent être aménagés en espace verts et les boisements doivent faire l'objet de compositions paysagères sur 50 % de la surface restante minimum.

Article 14

Sans objet.

Après la mise en compatibilité

Le règlement de la zone AUs5 correspond à celui de la zone Us5. Le projet devra donc respecter l'ensemble des dispositions de cette zone.

9- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE MATOURY

Géomorphologie

Thématique environnementale	Synthèse
Sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site au droit de formations géologiques constitués de dépôts marins sablo-argileux
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site présente des altitudes comprises entre 1,5 et 12 m NGG ▪ La majeure partie du site a fait l'objet de terrassements
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site s'implante sur des terrains anthropisés et dégradés ▪ De l'habitat spontané s'est installé de manière illégale à partir de 2006, et ont été détruits après 2015

Ressource en eau

Thématique environnementale	Synthèse
Eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence d'eaux souterraines à faible profondeur dans les zones basses du site
Eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La crique Balata s'écoule au nord-ouest du site, elle se jette dans la crique Fouillée au nord du site ▪ La crique Balata présente des berges très dégradées et une mauvaise qualité des eaux ▪ Les eaux pluviales se rejettent dans la crique Balata ▪ Aucun forage au sein du site ou à proximité ▪ Aucune zone de baignade au sein du site ou à proximité

Milieu naturel et biodiversité

Thématique environnementale	Synthèse
Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II « Zones humides de la Crique Fouillée » se situe à environ 40 m au nord-est du site
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site d'étude s'implante au droit des habitats suivants : « Friches et brousses », « Zone urbanisée », « Groupements d'arrière-mangrove à Rhizosphaera et Platerocarpus », « Eaux courantes lentes tropicales »
Flore patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune espèce de flore à enjeu n'est recensée sur le site
Faune patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13 espèces d'oiseaux remarquables ont été recensées sur le site ▪ Aucune espèce de reptile et d'amphibien à enjeu n'est recensée sur le site ▪ Aucune espèce de mammifère n'est recensée sur le site
Enjeu de conservation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site du projet se situe quasi-intégralement au droit d'un secteur à enjeu négligeable ▪ La crique Balata est identifiée à enjeu fort, et la zone de marécage en bordure ouest du site à enjeu modéré

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Risques naturels et technologiques

Thématique environnementale	Synthèse
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commune de Matoury concernée par le PPRi de l'Île de Cayenne, le PPR mouvements de terrain de l'Île de Cayenne et le PPR littoral de l'Île de Cayenne ▪ Secteur d'étude uniquement concerné par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de l'Île de Cayenne. Le zonage du PPRi recoupe les parties nord et ouest du site (aléa faible à fort, zone à protéger, zone de précaution)
Risques technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) au droit du projet ▪ ICPE la plus proche est la casse Mehdi, à 250 m à l'ouest du site ▪ Un site SEVESO seuil bas à 4 km au nord-ouest du projet mais aucun Plan de Prévention des risques Technologiques (PPRT) associé

Nuisances et pollutions

Thématique environnementale	Synthèse
Ambiance sonore	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiance sonore liée à la circulation automobile sur la zone d'activité attenante au nord du projet ▪ RN1 concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (catégorie 2). Le site d'étude n'est pas concerné par le secteur affecté par le bruit de la RN1
Emissions lumineuses	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissions lumineuses liées à l'éclairage public existant sur la zone d'activité attenante au nord
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité de l'air sur la commune de Matoury très bonne à bonne

Energie et climat

Thématique environnementale	Synthèse
Climat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Climat équatorial, présentant un ensoleillement important et de fortes précipitations
Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La production d'énergie sur les communes du littoral guyanais est assurée à 64% par les énergies renouvelables (hydraulique majoritairement) et à 36% par les énergies fossiles ▪ Potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque sur le site

Paysage et patrimoine

Thématique environnementale	Synthèse
Paysage local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site d'étude situé au sein d'un paysage de type semi-urbain, composé de zones boisées et humides et de zones bâties et industrielles
Perception visuelle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site d'étude visible depuis les principaux axes de circulation et les quartiers existants aux alentours
Patrimoine archéologique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site du projet ne fait pas l'objet de prescriptions archéologiques
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le monument historique le plus proche du site se situe à 2 km sud-est (vestiges de l'ancienne habitation Vidal ou Mondélice)

9.2 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE MATOURY SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

NB : La nomenclature suivante est utilisée pour définir le niveau d'incidences :

	Incidence positive directe	+	Faible
	Incidence positive indirecte	++	Forte
	Incidence négative directe	V	Point de vigilance
	Incidence négative indirecte		Sans objet

Consommation d'espace

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation du projet de ZAE Terca sur des terrains anthropisés et dégradés ▪ Taux d'imperméabilisation des sols du projet de maximum de 75% 	++

Ainsi, aucune incidence négative n'est à attendre sur la consommation foncière dans le cadre du projet de modification du PLU de Matoury.

Géomorphologie

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Géomorphologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de modification de la topographie locale dans le cadre des travaux de terrassements légers et débroussaillage 	++

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura pas d'incidence négative sur la géomorphologie.

Ressource en eau

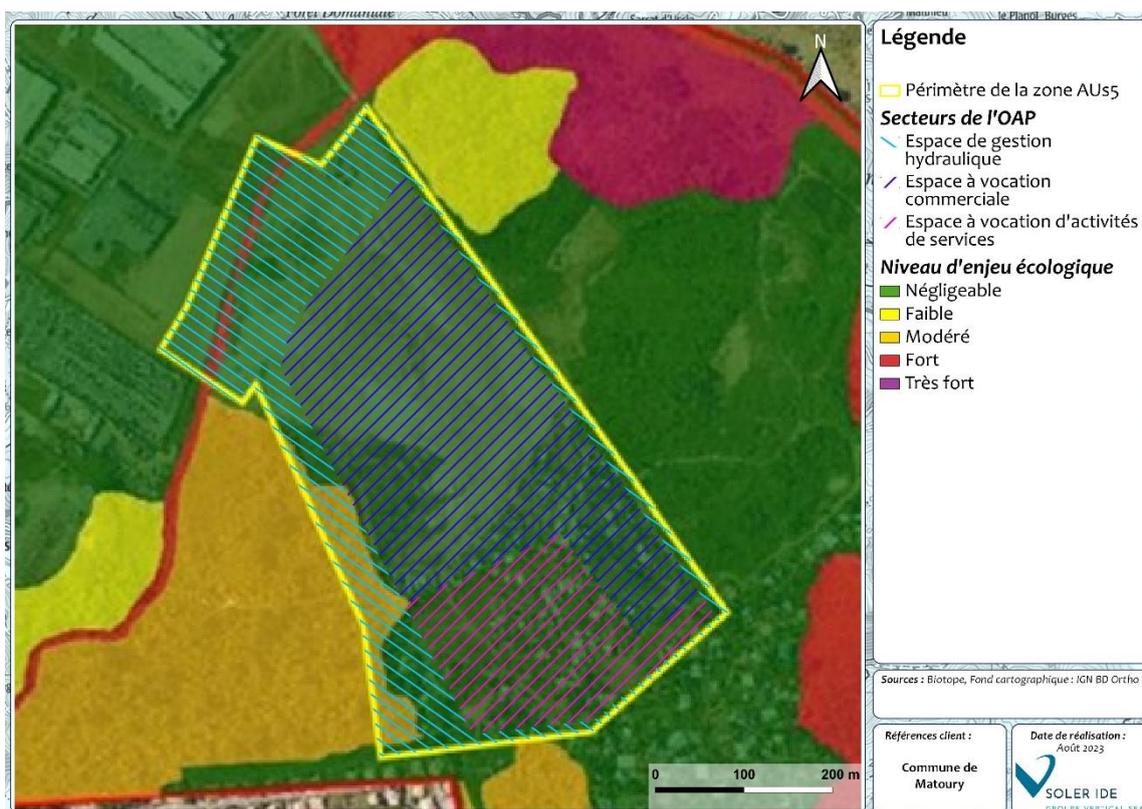
Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition dans l'OAP d'un espace de 7,9 ha dévolu à la gestion hydraulique du site ▪ Gestion des eaux pluviales via deux bassins de rétention créés au nord et au sud du site, permettant le stockage, la dépollution et l'évacuation à un débit régulé vers le crique Balata ▪ Gestion des eaux usées via le raccordement au réseau public d'assainissement ▪ Reconstitution de la ripisylve de la crique Balata, permettant l'amélioration de la fonctionnalité écologique du cours d'eau 	++

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura pas d'incidence négative sur la ressource en eau.

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

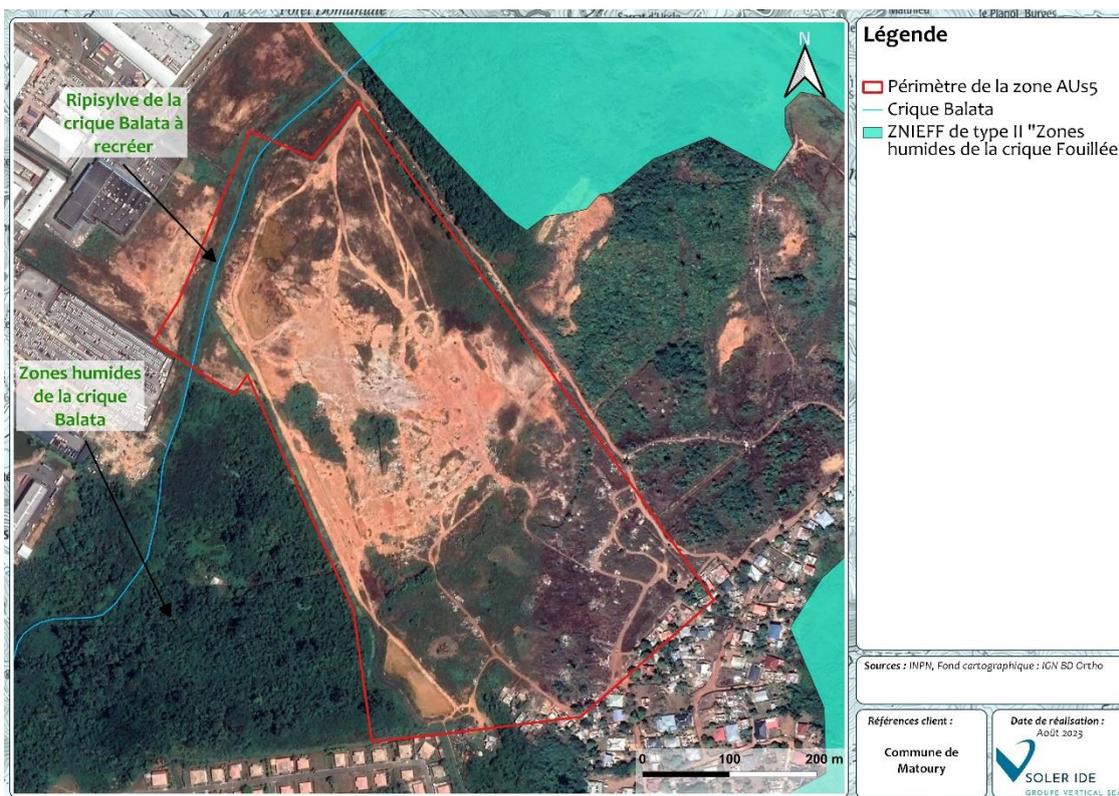
Milieu naturel et biodiversité

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Implantation des constructions uniquement sur des terrains anthropisés et dégradés, à enjeu écologique négligeable Définition dans l'OAP d'un espace de 7,9 ha dévolu à la gestion hydraulique du site, au droit des terrains à enjeu modéré et fort (marécages et crique Balata) Intégration du végétal au sein des espaces bâtis (espaces verts de pleine terre, végétalisation des façades et/ou toitures) Reconstitution de la ripisylve de la crique Balata, permettant l'amélioration de la fonctionnalité écologique du cours d'eau Amélioration des continuités écologiques du secteur via la création d'un corridor écologique fonctionnel entre les zones humides de la crique Balata et les zones humides de la crique Fouillée Utilisation d'essences locales pour les plantations 	++



Enjeux écologiques au droit des secteurs de l'OAP Terca

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023



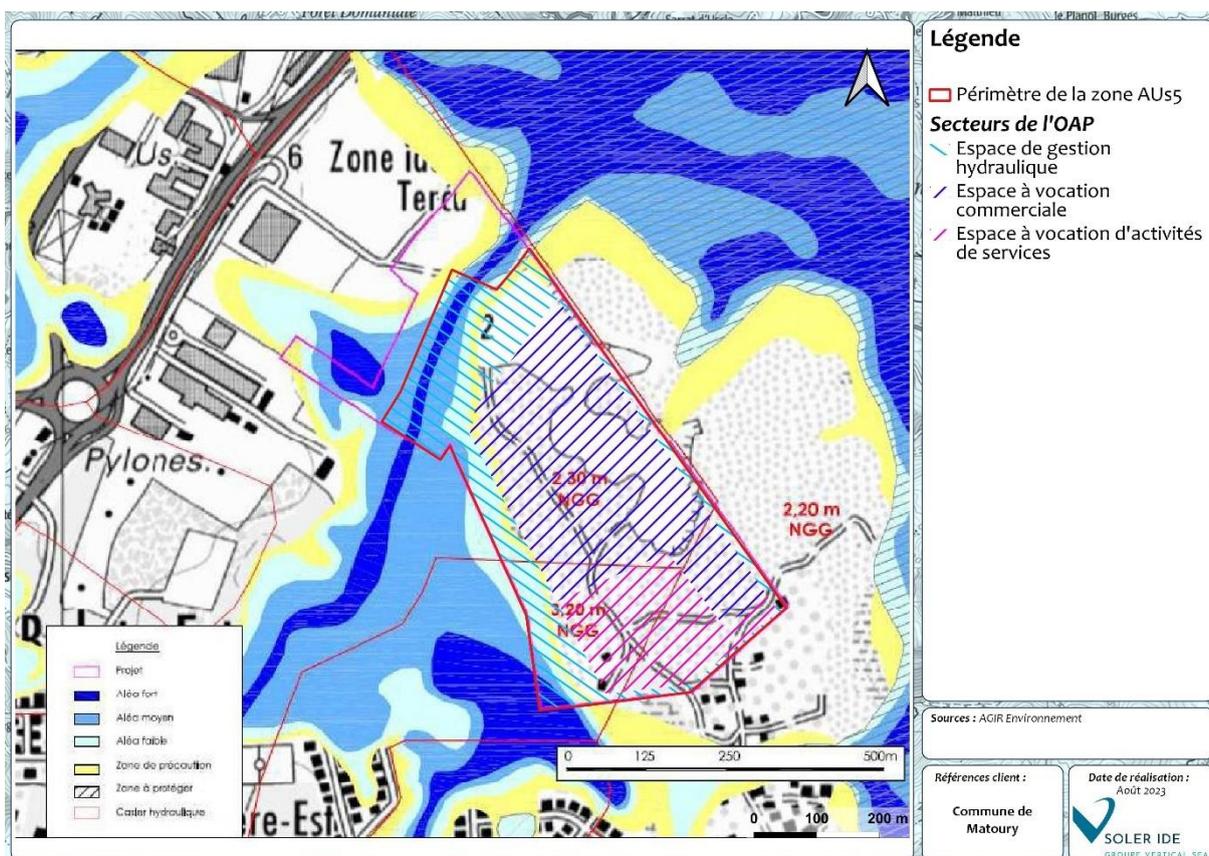
ZNIEFF de type II à proximité du site du projet de ZAE Terca et continuités écologiques

Ainsi, aucune incidence négative significative n'est à attendre sur le milieu naturel et la biodiversité dans le cadre de la modification du PLU de Matoury. Des incidences positives sont à attendre sur la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques liés à la crique Balata, ainsi qu'aux continuités écologiques du secteur.

Risques naturels et technologiques

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implantation des constructions hors zonage du PPRI ■ Définition dans l'OAP d'un espace de 7,9 ha dévolu à la gestion hydraulique du site ■ Gestion des eaux pluviales via deux bassins de rétention créés au nord et au sud du site, permettant le stockage, la dépollution et l'évacuation à un débit régulé vers la crique Balata ■ Transparence hydraulique maintenue dans le cadre de la construction du pont traversant la crique Balata ■ Interdiction via le règlement de la zone AU5 de l'implantation d'activité présentant un risque technologique 	++

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023



Zonage du PPRi au droit des secteurs de l'OAP Terca

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura aucune incidence négative significative sur les risques naturels ou technologiques.

Nuisances, pollutions et santé humaine

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Nuisances, pollutions et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'installation d'activité émettrice de lumière ni de pollution Pas de circulation en période nocturne Création de cheminements piétons le long de la voirie et du canal Maya, permettant d'encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de polluants atmosphériques) 	<p style="margin: 0;">+</p> <p style="margin: 0;">V</p>

Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers, poids lourds...) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d'entraîner une légère augmentation des nuisances sonores et des émissions polluantes. Cependant, cette augmentation restera très localisée au niveau du secteur du projet.

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura pas d'incidence négative significative sur les nuisances et les pollutions.

PROJET COMMERCIAL - DOSSIER DE CONCERTATION PROCEDURE DE DPMEC1-PLU MATOURY- 2023

Energie et climat

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Energie et climat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas d'installation d'activité émettrice de gaz à effet de serre (GES) ▪ Développement de la végétation sur le site (ripisylve de la crique Balata, espaces verts, végétalisation en façades/toitures...) contribuant au captage du carbone et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain ▪ Intégration de panneaux photovoltaïques en ombrières sur les aires de stationnement ▪ Création de cheminements piétons le long de la voirie et du canal Maya, permettant d'encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de GES) 	+ V

Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers, poids lourds...) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d'entraîner une légère augmentation des émissions de GES. Cependant, cette augmentation restera très localisée dans le secteur du projet.

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura pas d'incidence négative significative sur l'énergie et le climat.

Paysage et patrimoine

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation du projet de ZAE Terca sur des terrains anthropisés et dégradés ▪ Créations d'espaces verts le long des voiries et cheminements ▪ Les espaces libres de tout construction seront aménagés en espaces verts conformément au règlement de la zone AU5 ▪ Végétalisation des façades et/ou des toitures ▪ Création d'îlots de végétation au sein du secteur dévolu à la gestion hydraulique ▪ Revégétalisation des berges de la crique Balata et recréation d'une ripisylve ▪ Pas de co-visibilité avec un monument historique 	++

Ainsi, la modification du PLU de Matoury n'aura aucune incidence négative significative sur les paysages et le patrimoine.

9.3 MESURES COMPENSATOIRES

Les incidences résiduelles sur l'environnement de la modification du PLU de Matoury sont globalement positives, directes et fortes.

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

9.3.1 Indicateurs de suivi de la modification du PLU de Matoury

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, des indicateurs sont proposés afin d'évaluer le suivi des effets des modifications du PLU de Matoury.

Indicateur	Source	Périodicité	Valeur de référence
Superficie des espaces végétalisés au sein du site (ha)	Commune de Matoury	6 ans	Le site se situe sur des terrains nus dégradés
Linéaire de ripisylve le long de la crique Balata au sein du site (ml)	Commune de Matoury, bureau d'étude en environnement, associations de préservation de l'environnement	6 ans	0
Qualité de l'eau de la crique Balata en aval du site	Commune de Matoury, bureau d'étude en environnement, associations de préservation de l'environnement	6 ans	Mauvaise (Analyses réalisées par AGIR Environnement en 2015)
Trafic journalier moyen sur le site (nb de véhicules/jour)	Commune de Matoury	6 ans	0

Indicateurs de suivi de la modification du PLU de Matoury