

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

***PROJET SECTEUR TERCA***

REUNION D'EXAMEN CONJOINT  
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Support de présentation du 05/12/2023



**BUREAUX D'ETUDES :**

***Projet : AGIR - BOTANIK PAYSAGE-TOURNADRE ARCHITECTURE***

***Document d'urbanisme : CEFUAM- SOLER IDE ENVIRONNEMENT-AGIR***

# DEROULEMENT DE LA SEANCE

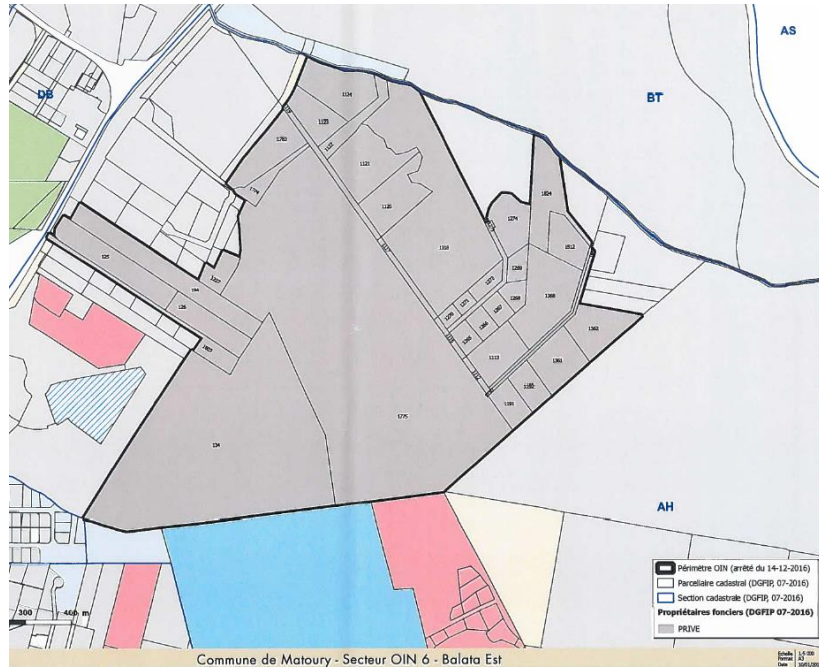
## **TOUR DE TABLE / PRESENTATION**

- **MOTS D'INTRODUCTION & PERIMETRE DE PROJET**
- **LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME & L'INTERET GENERAL DU PROJET**
- **LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS**
- **LA CONCERTATION PREALABLE ET LE BILAN**
- **LE PROJET (principes, composition)**
- **LE PLU (zonage, OAP, règlement écrit)**
- **L'AVIS DE LA MRAE ET MÉMOIRE EN REPONSE**
- **LES EVOLUTIONS DU DOSSIER**

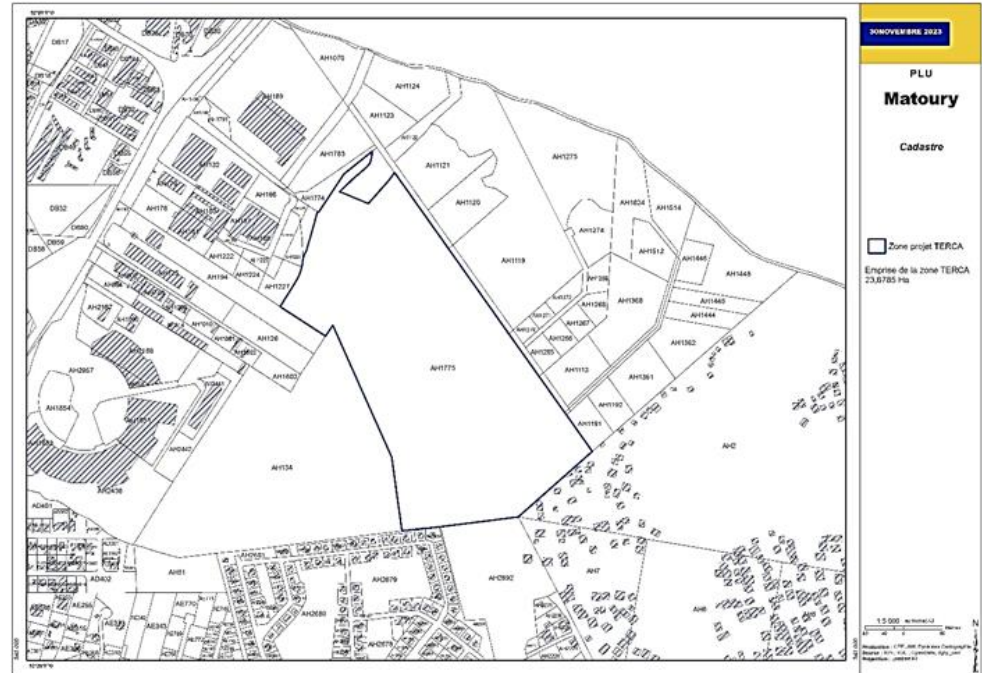
## **TOUR DE TABLE DES AVIS**



# OIN 6- source EPFAG



# Périmètre du projet- Source CEFUAM Parcelle AH 1175



- Périmètre OIN (arrêté du 14-12-2016)
- Parcelaire cadastral (DGFIP, 07-2016)
- Section cadastrale (DGFIP, 07-2016)
- Propriétaires fonciers (DGFIP 07-2016)**
- PRIVE



# LA PROCEDURE

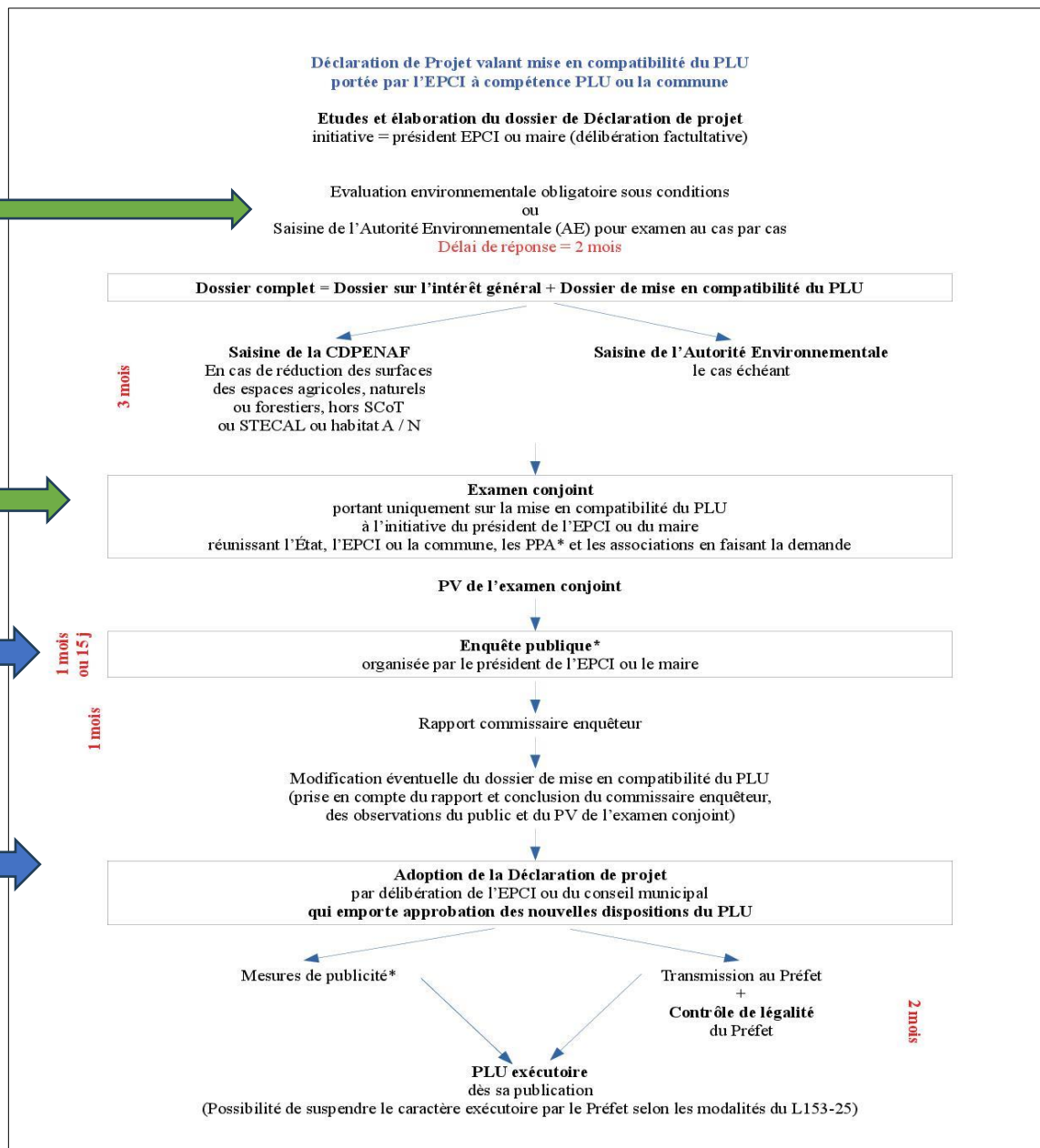
☐ Avis MRAE (24/10/2023)

Concertation publique (du 28/09  
au 28/10/2023) - Bilan (CM 08/12)

☐ Examen conjoint (05/12/2023)

☐ Enquête publique (10/12/2023)

☐ Approbation (1<sup>er</sup> trimestre 2024)



# LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MATOURY

- **JUSTIFIER L'INTERET GENERAL DU PROJET**
- **FAIRE EVOLUER LE PLU POUR L'ADAPTER AU PROJET**
- **Les documents graphiques** : classement du terrain permettant la réalisation de constructions à usage de commerces et de services.
- **Le règlement écrit** : adaptation des règles au projet à réaliser-secteur spécifique
- **Le rapport de présentation** comprendra les justifications des dispositions nouvelles issues de cette procédure d'évolution du PLU
- Le PADD sera inchangé
- *Au titre de l'environnement* : Dossier « **cas par cas** » puis **Evaluation environnementale**

# L'INTÉRÊT GENERAL DU PROJET



- ✓ **PROJET EN SECTEUR OIN**
- ✓ **UN AXE ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION**
- ✓ **LIEN AVEC LE TCSP**
- ✓ **CONNECTE A LA ROUTE DU CENTRE**
- ✓ **EN COHERENCE AVEC LE PROJET NPNRU**



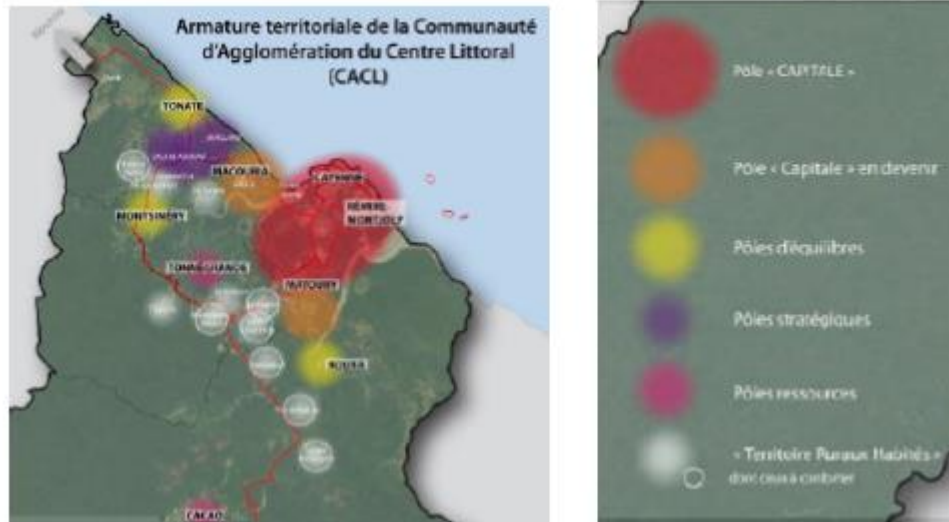
La **commune** a délibéré en séance du **13 septembre 2022** sur le lancement de la procédure de déclaration de projet au titre de l'intérêt général que présente ce projet d'implantation **d'activités économiques** sur son territoire. La création de la ZAE Terca permettra la **création d'emplois** et 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.

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

# COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

**S.A.R de Guyane- 06 juillet 2016**



Le secteur de projet est situé en espace urbanisable du SAR. Ces espaces sont constitués d'espaces bâtis accueillant des activités portuaires, aéroportuaires, logistiques, industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales, agroalimentaires, spatiales, de services. Ils sont des espaces privilégiés pour l'implantation des entreprises et des services devant contribuer au renforcement du tissu économique guyanais dont la vocation doit être affirmée, l'occupation optimisée et les équipements modernisés pour en faire des parcs d'activités de qualité et attractifs.

Le SAR indique également que les espaces d'activités économiques existants constituent les espaces prioritaires d'urbanisation dédiée à l'implantation de nouvelles entreprises et à la restructuration de zones d'activités.

- ➔ Le projet envisagé s'inscrit pleinement dans ces attendus, il permet de renforcer l'armature économique d'un des pôles urbains majeurs de la Guyane.
- ➔ Le projet est compatible avec le SAR de Guyane en vigueur.



# COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

## SCOT CACL - 08 juillet 2022

→ 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.

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

ZONE	Localisation	Vocation préférentielle
Grand Parc Collery-Terca*	POLE CAPITALE Cayenne / Matoury	Mixte (dont commerce)

*\*La zone Grand Parc Collery-Terca intègre les secteurs Collery, Terca, Parkway, Cogneau-Larivot, Balata Est, Tigre Maringouins*

## SIDE - 2014

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.

# LA CONCERTATION SUR LE PROJET



**Concertation préalable du 28 septembre 2023 au 28 octobre 2023**

- **L'objet de la concertation :**

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MATOURY –secteur TERCA- propriété Mr ABCHEE

- **Les objectifs de cette concertation :**

- **Informer** sur la mise en compatibilité du PLU de MATOURY dans le cadre du projet porté par la société ABCHEE et **faciliter la compréhension** des modifications envisagées dans le document d'urbanisme pour permettre l'implantation du projet
- **Être à l'écoute** des questions, remarques et éclairages de chacun



# LES MODALITÉS DE CONCERTATION

- **Délibération prise en conseil municipal le 18 août 2023**
- **Un avis de concertation** affiché en Mairie
- **Le dossier de concertation**, disponible en version papier à la mairie et sur le site internet de la Mairie
- **La réunion publique** organisée le 09/10/2023

## Et après ?

**Au terme de la concertation, la commune de Matoury a établi le bilan de la concertation qui sera présenté en Conseil Municipal le 08 décembre 2023.**

**Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.**



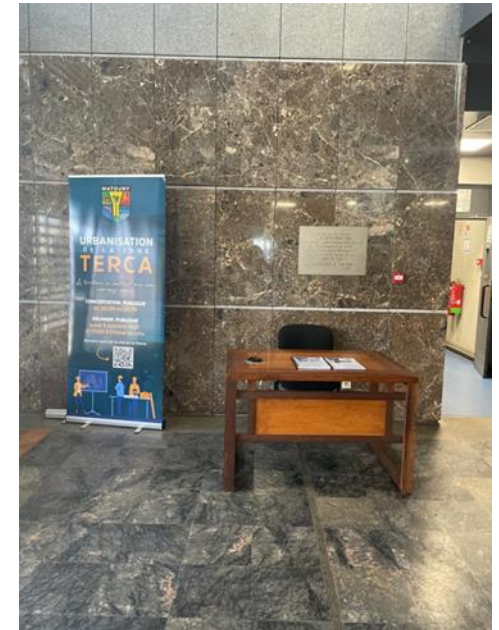
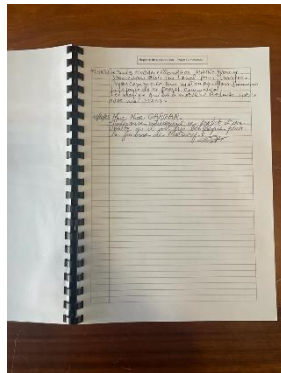
05/12/2023

# RETOUR SUR LA CONCERTATION

La concertation publique s'est déroulée du 28 septembre 2023 au 28 octobre 2023 avec mise à disposition d'un dossier de synthèse.

Elle s'est déroulée conformément au cadre fixé par délibération de la commune de Matoury.

Le bilan des diverses modalités de concertation montre que le public a privilégié la réunion publique pour s'exprimer, un seul courrier ayant été reçu en Mairie et 3 remarques consignées sur le registre.





# EXTRAIT DU BILAN DE LA CONCERTATION

La commune précise dans le cadre du présent bilan qu'il s'agit d'une procédure d'évolution du PLU pour permettre la réalisation d'un projet économique. Les plans mentionnés dans le courrier sont des plans donnés à titre indicatif pour la future opération.

- ➔ Ainsi, s'agissant du PLU, la commune mentionne que le giratoire ne fait pas partie de l'emprise du projet classée en AUs5. Le plan de zonage ne prévoit aucun emplacement réservé pour cet ouvrage.
- ➔ Le PLU prévoit 2 emplacements réservés (56 et 8) pour voirie. C'est un élément encore en discussion avec le porteur de projet qui réalise les aménagements de la zone.
- ➔ Les extraits de plans de la page 2 du courrier reçu, ne concernent pas le périmètre exact de la zone AUs5. En effet, les plans mettent en évidence les parcelles limitrophes et un projet de carrefour qui ne fait pas partie de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.
- ➔ En ce qui concerne les voies de desserte interne, elles seront réalisées par le porteur de projet.
- ➔ L'ER 8 figurant dans le plan de zonage du PLU ne fait pas partie de l'emprise du projet.

La commune souligne que des précisions sur les voiries seront apportées dans le dossier finalisé de la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, en lien avec l'évolution du projet.

la société ABCHEE fondée en Guyane en 1968.

Adresse et contact :

**M. ABCHEE**

44 Rue François Arago

97300 CAYENNE

# LE PROJET

Le porteur de projet

# LE PORTEUR DE PROJET ET SES REALISATIONS

Pays	Operation	Enseigne	Chiffre d'Affaire	Effectif		Commentaires
GUYANE FRANCAISE	L'IMMOBILIER	LOTISEMENT ABCH	FRF 5,000,000			Ce projet est un des premiers lotissements de la ville de Cayenne, réalisée par les consorts de l'Indivision dans les années 70
		ROUTE ATILLA	€ 7,000,000			Ce projet est un lotissements réalisé par les consorts de l'Indivision ABCHEE dans les années 2008 à 2012
	LA PECHE	SAF & SPGS	€ 12,000,000	130 emplois directs plus de plus 350 emplois Indirects		La Société ABCHEE a été créée il y a plus de 50 ans par le Grand Père Antoine et ses Fils. Plus grand amateur en Guyane avec plus de 10 Navires en propres et 25 en Gestion Nous distribuons et exportons près de 1500T de produits de la Mer chaque année
	L'AUTOMOBILE	RENAULT RENAULT VI MERCEDES ALFA ROMEO FIAT MAZDA HONDA MITSUBISHI VOLKSWAGEN AUDI	€ 100,000,000	plus de 500 emplois		Le plus Grand acteur de l'automobile en Guyane dans les 90
	L'HOTELLERIE	LE POLYGONE	€ 2,500,000	20 emplois directs et plus de 50 emplois Indirects		Grand Hôtel des années 80 transformé par la suite en un centre de formation professionnel pour combler les besoins de l'époque
		L'HOTEL DU FLEUVE	€ 2,500,000	20 emplois directs et plus de 50 emplois Indirects		Grand Hôtel au service la Commune de Sinnamary et de la Cité Spatial, résidence des équipes Russes travaillant sur le Site de SOYOUZ
	LE VOYAGE	AIR GUYANE				
		ATLAS VOYAGE	€ 1,100,000			Diversification en complément du transport Aérien

# LES RAISONS DU CHOIX DU SITE

Les raisons du choix du site :

- Une analyse géographique et une approche réglementaire qui ont ciblé les terrains les plus favorables, après avoir investigué d'autres sites dont un sur la commune de Rémire Montjoly,
- 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 d'OIN N°6.



# LE PROJET

Le projet de la ZAE Terca s'organise autour des éléments suivants :


- 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.*

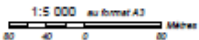
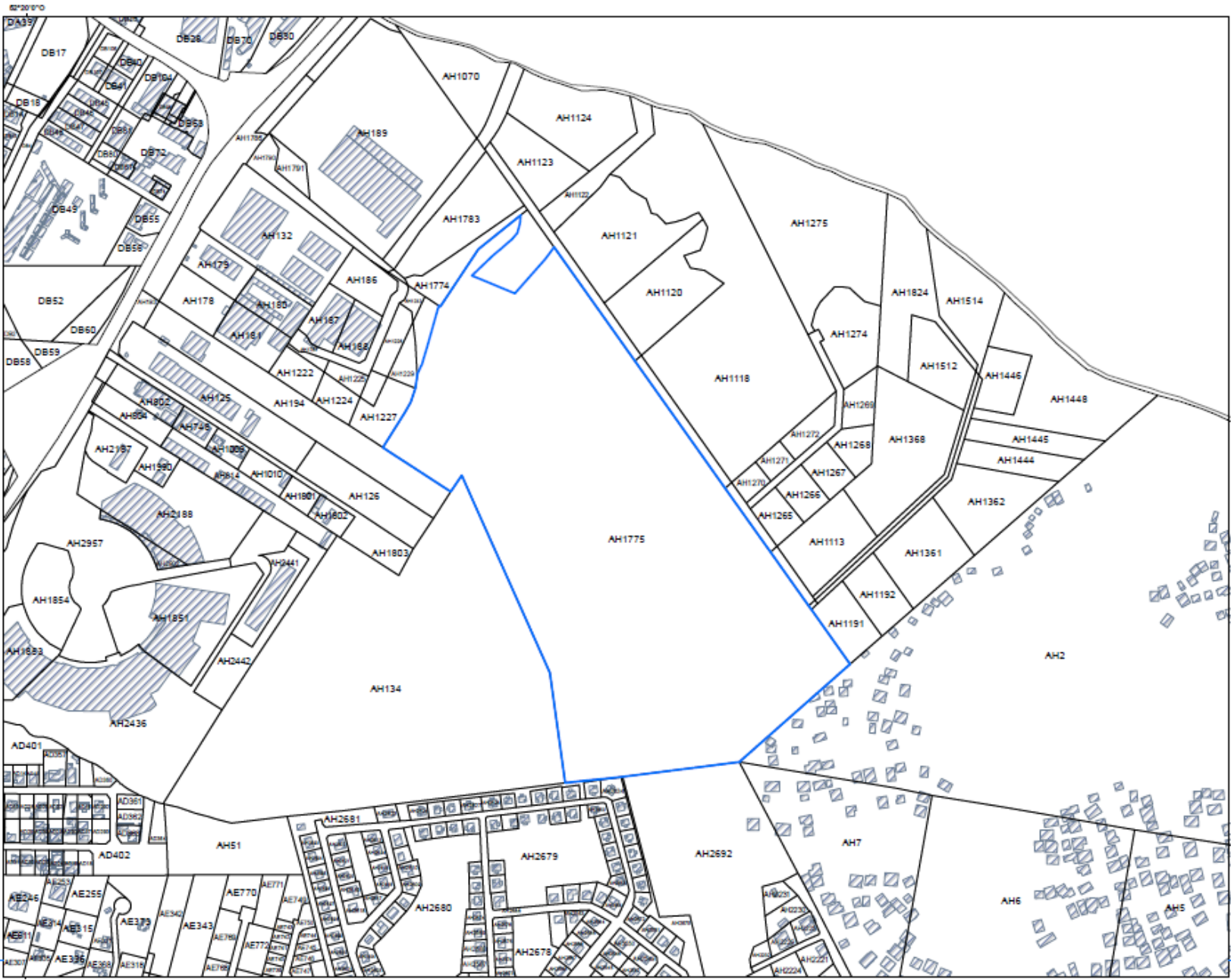
- Les espaces dédiés aux activités commerciales
- Les espaces de mixité fonctionnelle : commercial, tertiaire et services/bureaux.
- Les espaces publics.

PLU  
**Matoury**

Cadastre

 Zone projet TERCA

Emprise de la zone TERCA  
23,8785 Ha



Production : CEFUAM, Pyramide Cartographique  
Source : IGN, RGE ; OpenData, dgfp\_cad  
Projection : Lambert 93

# LA VOCATION DE LA ZONE

- ❑ La surface totale du secteur de projet est de 23,67 ha.
- ❑ Parcelle AH 1775
- ❑ Zonage PLU AU5

## Destination des sols :

- Commerciale
- Mixte: restauration, services, tertiaire
- Equipement public : le lot n°36 d'une surface de 10 000 m<sup>2</sup> est réservé à la commune de Matoury.

Superficie voirie et espaces communs (comprenant les espaces verts)	59 785 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

Surface totale réservée aux aménagements hydrauliques	8 751 m <sup>2</sup>
---	----------------------

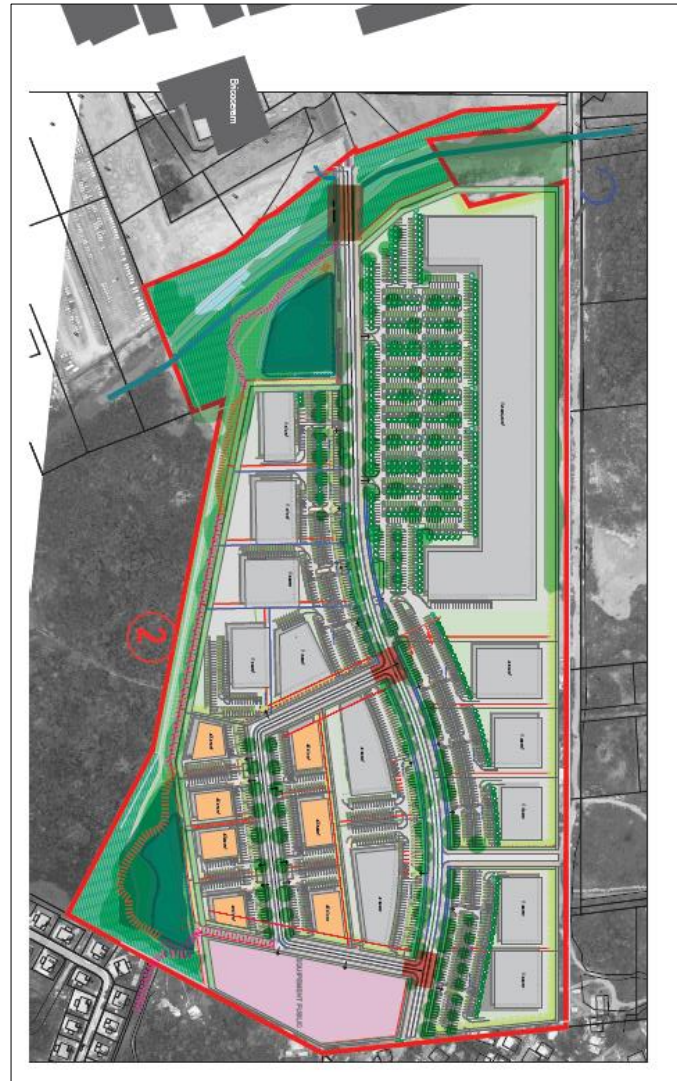
**METTRE EN SCENE LE PASSAGE DE LA  
CRIQUE BALATA AU COEUR DU PROJET  
URBAIN**



**PLANTER UNE LISIÈRE VÉGÉTALE DENSE EN LIEN AVEC UNE PROMENADE INTER-QUARTIER**

# LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Plan initial du P.A. 2015



L'OAP sectorielle sera complétée par les éléments de composition urbaine qui ont été précisés par le porteur de projet au regard de l'avis de la MRAE





PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

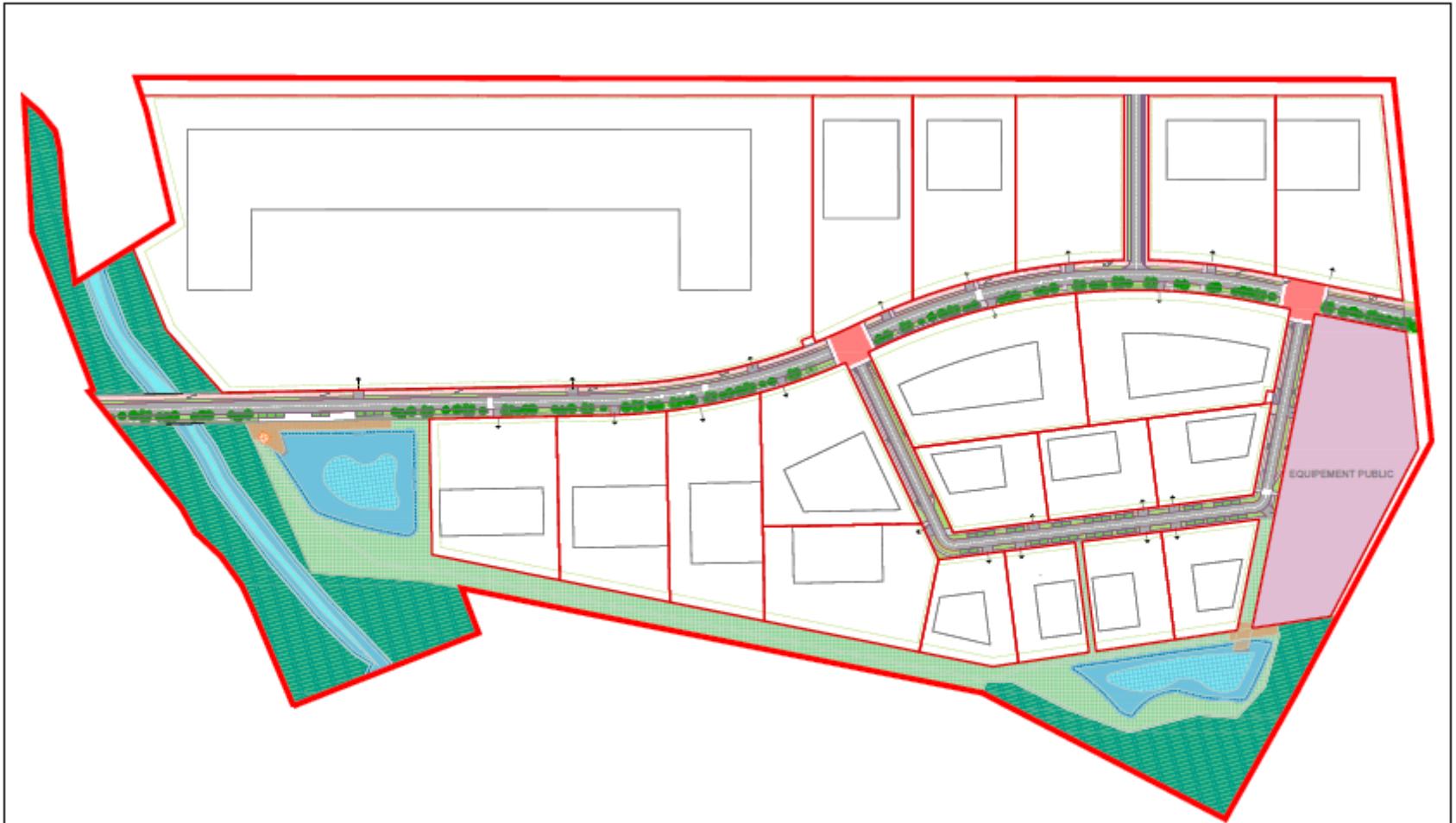
ARCHÉE

BOTANIK PAYSAGE  
10 Impasse des Saules  
37124 Saint-Barthélemy  
0533 49 12 30  
botanik@botanik.fr

Date : 12/2023					
TER	PAY	EP	—	1/2000	—
1000	000000	0000	000	00	0 00 000

La gestion de l'eau et le respect de l'environnement doit se faire dans la continuité des logiques naturelles et écologiques au sein de la trame urbaine et d'activité. La trame brune favorisera des espaces ancrés au paysage tout en limitant l'artificialisation des sols.

# LES ESPACES PUBLICS



PLAN DES ESPACES PUBLICS

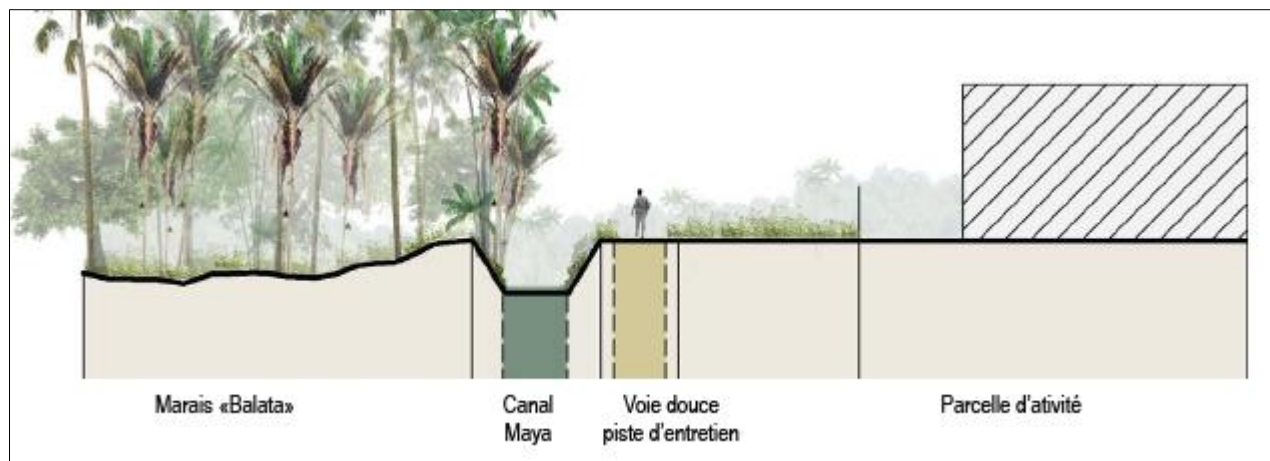
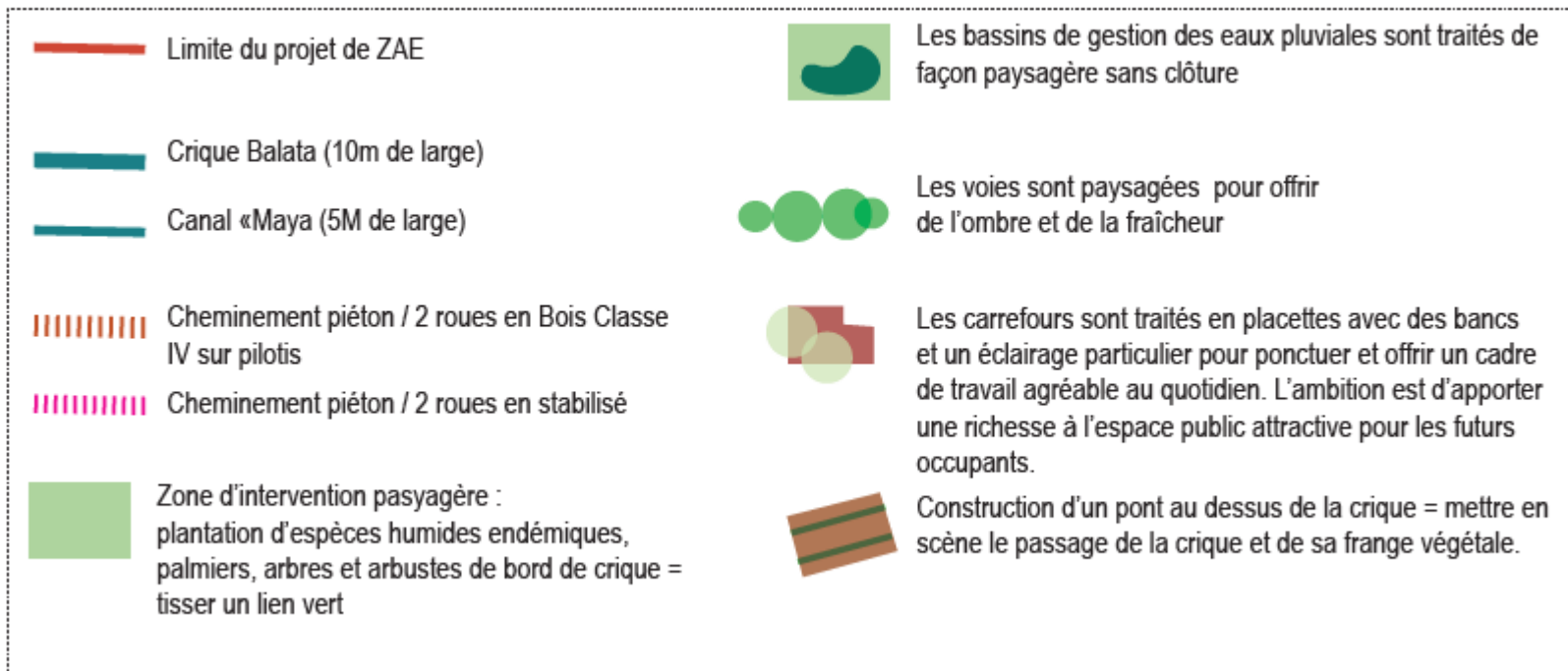
ASBHEE

BOTANIC PAYSAGE  
100 rue de la République  
91000 Evry-Courcouronnes  
01 39 49 12 12  
botanic@botanic-paysage.com

PROJET D'AMÉNAGEMENT ZAE TERCA

Date : 12/2023					
TER	PAY	EP	-	1/20000	-
000	000000	0000	000	00	000000

## AMENAGER LA VALEUR PAYSAGERE AUTOUR DU PROJET D'ACTIVITE :



# LE PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU



# EVOLUTION DU PLU

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 :

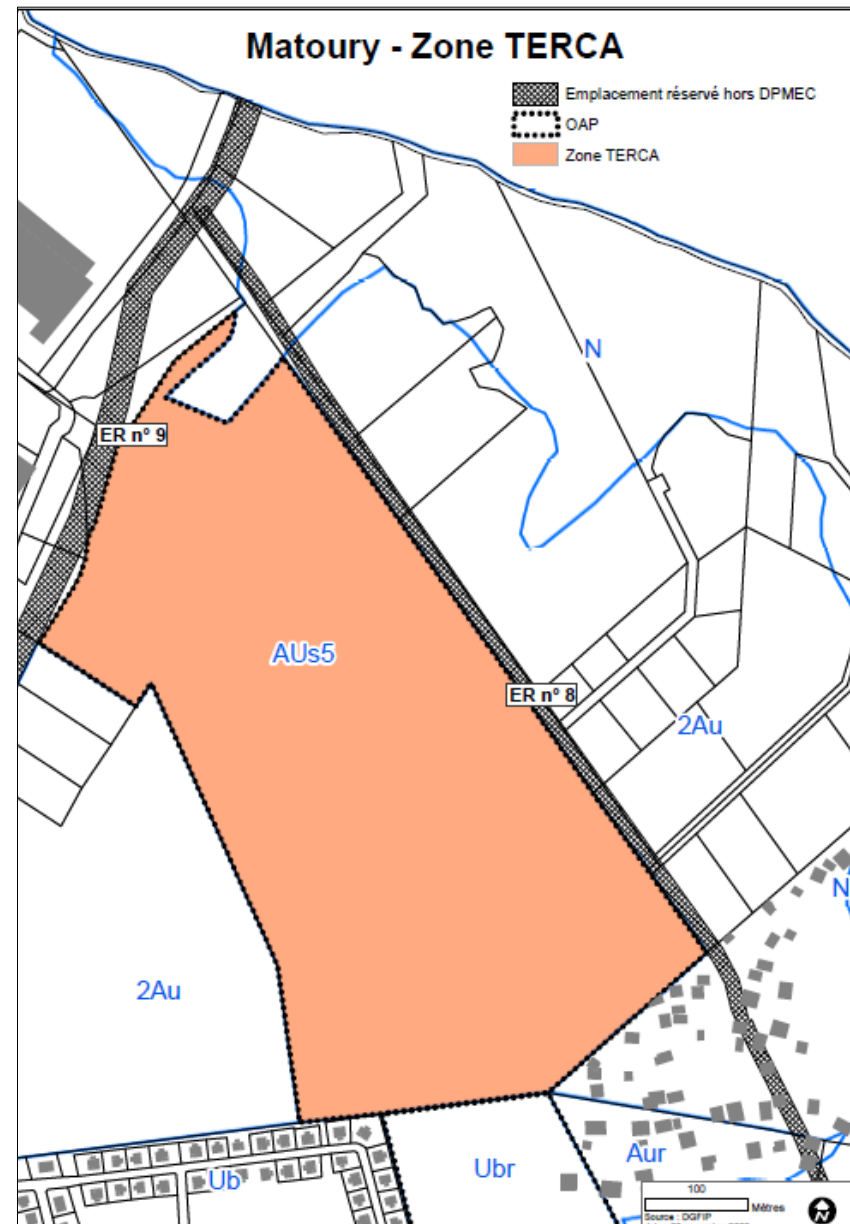
*-Le plan de zonage est modifié pour transformer la zone 2AU en zone AU5 destinée aux activités économiques. Dans cette nomenclature, la seule zone impactée est la zone 2AU réduite de 23,67 ha au profit de la zone AU (très précisément AU5). Les zones U, A, N ne sont pas concernées.*

*-Le règlement littéral de la zone dédiée au projet Terca correspond au règlement formalisé pour la zone AU5 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.*

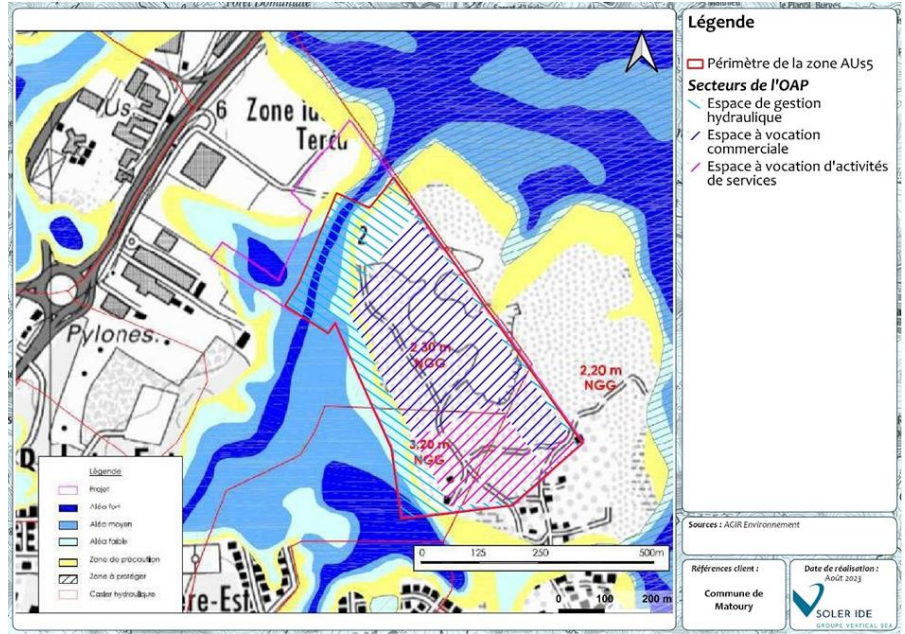
*-Le rapport de présentation sera complété dans la phase approbation de la DP MEC avec la note de présentation formalisée.*

Le secteur de projet n'est concerné par aucune emprise réservée pour voiries ou giratoire.





# LA PRISE EN COMPTE DU PPRI ET DU TRI

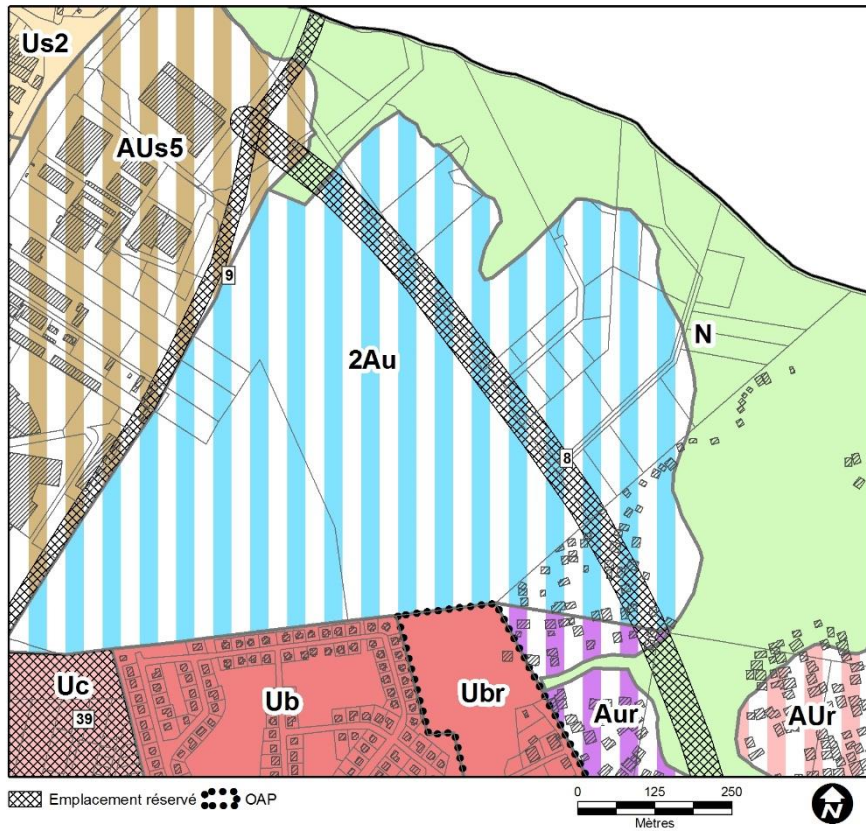


La MRAE recommande à la commune de prendre en compte la cartographie des risques d'inondation du TRI.

# TRADUCTION DU PROJET DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

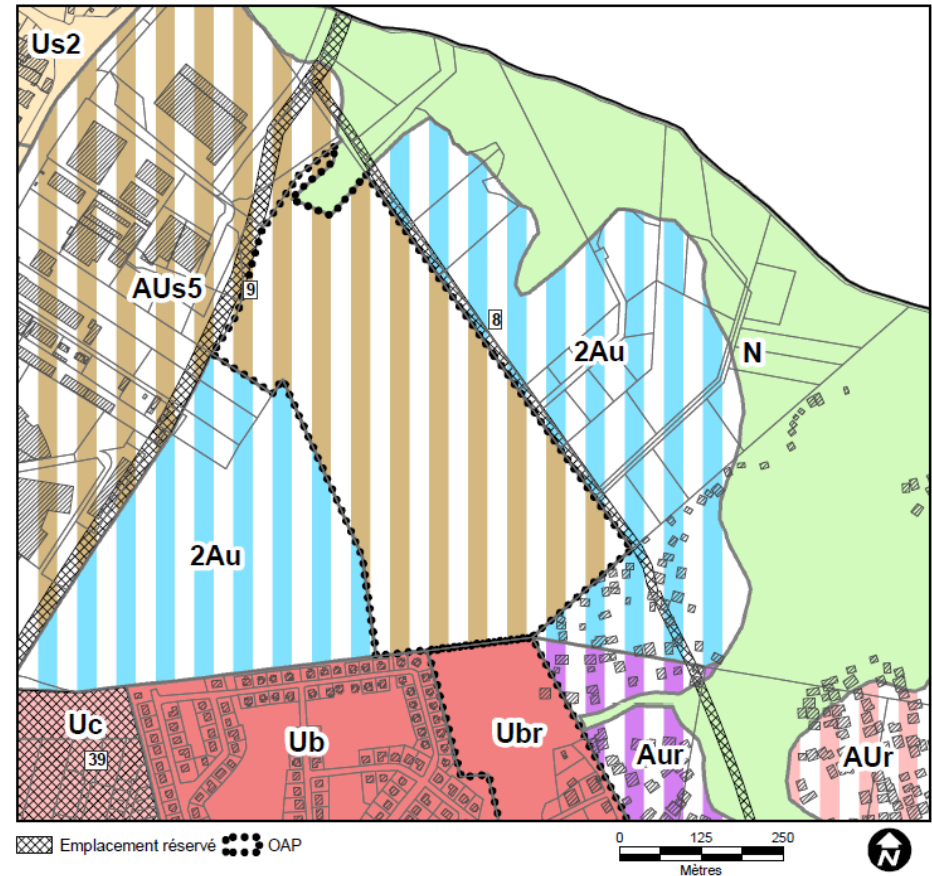
AVANT

Avant modification



APRES

Après modification



# LE REGLEMENT ECRIT

ARTICLES PRINCIPAUX DU REGLEMENT	ZONE AU5 actuellement en vigueur
ART 1	Interdiction des constructions à usage d'habitation
ART 2	Sont admis les lotissements d'activités
ART 3	Voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique : largeur minimale de l'emprise est fixée à 12 m
ART 6	Les constructions observeront un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte d'au moins 7,50 m.
ART 7	Dans tous les cas, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives
Art 8	Distance entre 2 bâtiments : Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres 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.
ART 9	L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de l'unité foncière constituant le terrain d'assiette du projet
ART 10	La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 14 m par rapport au terrain naturel, sans dépasser 3 niveaux
ART 12	Pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente.
ART 13	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.



# L'avis de la MRAE

Les modifications apportées aux pièces du PLU

## EXTRAITS MRAE

*En conséquence, la principale recommandation de l'autorité environnementale porte sur la nécessité pour la commune de fournir le descriptif complet de l'OAP et d'établir clairement la répartition des responsabilités dans la restauration écologique de la crique Balata entre la commune et le porteur de projet.*

- L'Autorité environnementale signale la possibilité de recourir à des méthodes supplémentaires permettant de limiter l'imperméabilisation, notamment la possibilité d'imposer un taux minimum de places de stationnement de type dalles engazonnées, ainsi que le permet l'article R151-45 du code de l'urbanisme ; et recommande à la commune de prendre en compte la cartographie des risques d'inondation du TRI, laquelle est légèrement différente du zonage PPRi. Par ailleurs, la révision en cours du PPRi de l'île de Cayenne est susceptible d'entraîner des prescriptions ou des contraintes supplémentaires.
- Le dernier franchissement de la crique Balata avant rejet dans la crique Fouillée se trouvant au niveau de la piste de latérite en bordure Est (ER8), l'Autorité environnementale recommande à la commune de donner des précisions quant au devenir de cet ouvrage de type dalot en béton qualifié de « largement sous-dimensionné », et si la restauration de la ripisylve est prévue également à cet endroit. Elle recommande à la commune d'étudier la possibilité de réaliser une jonction entre cette voie et la voie prévue au centre du projet (ER 56) et de supprimer cet ouvrage.
- Elle recommande également de préciser si la prise en charge de la restauration de la ripisylve incombera au porteur de projet ou à la commune, et si celle-ci sera encadrée par un écologue.
- Enfin, l'Autorité environnementale s'interroge sur la confusion possible entre aménagement paysager d'agrément et restauration de la fonctionnalité écologique des berges d'une crique. En effet, s'il est possible de concilier les deux, les schémas fournis issus du dossier de projet semblent s'orienter davantage vers l'aménagement de promenades piétonnes. Par ailleurs, le SDAGE donne des préconisations qu'il conviendrait de prendre en compte, notamment quant à la largeur des ripisylves en fonction de la taille des cours d'eau.



SUJETS	OBSERVATIONS MRAE
OAP	DESCRIPTIF COMPLET
EIE	INVENTAIRES (BIOTOPE) A INTEGRER Lister les 13 espèces d'oiseaux remarquables Intégrer liste des espèces
SUPERFICIE PROJET	Étude ZAE de 2016 =27 ha Pourquoi DP 2023 = 24,34 ha ?
VOIRIE	Clarifier la présence d'une voirie secondaire
EMPLACEMENT RESERVE	Préciser si la piste ER8 sera aménagée et renforcée ? Si oui, nécessité d'aménager un 2° accès à 200 m de l'échangeur prévu ? La MRAE recommande 1 seul carrefour en supprimant la traversée de la crique Balata. Sinon, expliquer pourquoi ?
Limite transversale de la mer – loi littoral	Requestionner cette affirmation
NPNRU	Articulation du projet avec NPNRU ?
CHOIX DU SITE ETUDE DES SCENARIOS EST UNE OBLIGATION	Justifications à apporter : (cf Origines du projet )

# LES CONCLUSIONS DU MÉMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA MRAE

- **La commune de Matoury entend préciser les projets de voiries selon l'état d'avancement du projet en cours de faisabilité et en lien avec les décisions récentes de la commune de Matoury.**
  - Les emplacements réservés figurant sur le plan de zonage (ER8 et ER56) ont évolué. L'ER 8 pour la desserte des lots incombant au porteur de projet, la commune n'inscrit aucun ER lié à cette zone.
  - L'ER 56 ne fait pas partie de l'emprise de la zone dédiée au projet. Le plan a été rendu plus lisible.
  - De même le projet de giratoire figurant dans les plans de l'étude d'impact n'est pas dans l'emprise du projet. Il sera donc supprimé des pièces du dossier afin qu'il n'y ait aucune confusion.
- **Pour l'OAP et afin de préciser son contenu, un nouveau plan sera produit à partir d'un plan masse de l'opération en cours de réalisation. Les dispositions réglementaires concernant le projet seront listées dans l'OAP, de même que les éléments de programmation, le cas échéant.**

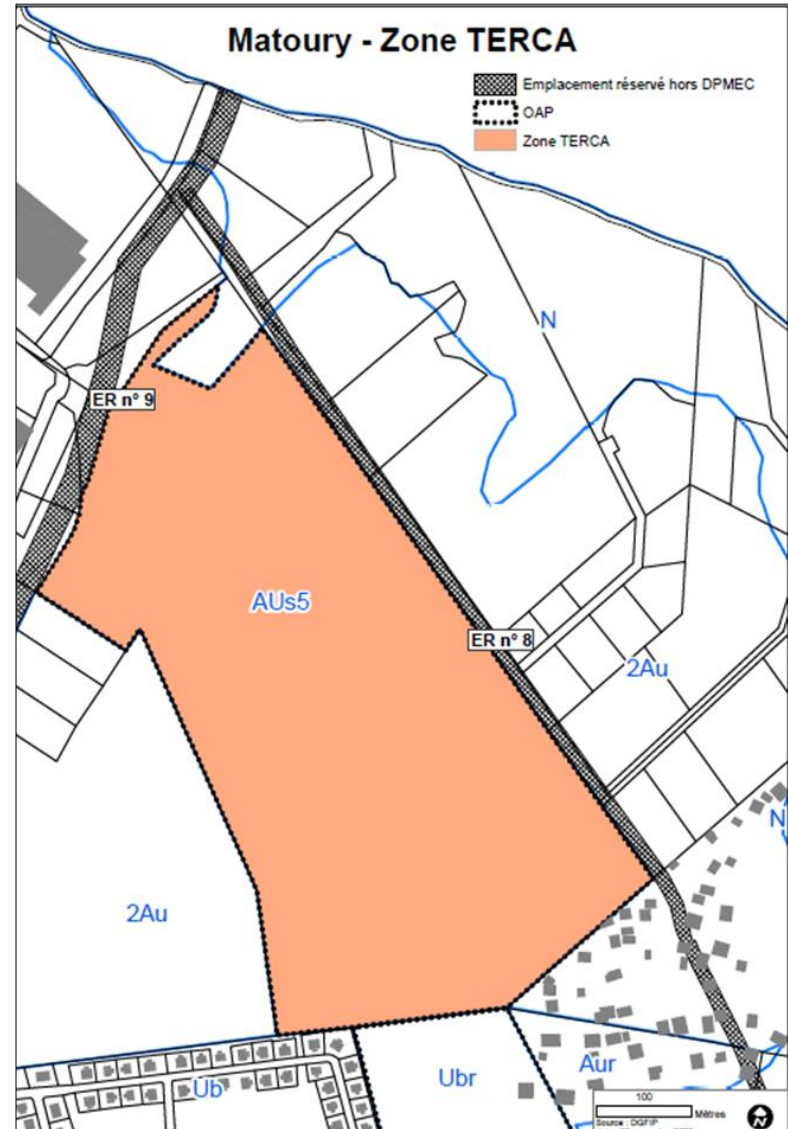
**Aucun autre site d'implantation ne semble avoir été envisagé pour la ZAE, le dossier fait état de l'absence d'autres opportunités de développer le projet ailleurs que sur le site retenu, mais n'apporte aucune justification à cet argument.**

- La commune de Matoury indique que ce point sera utilement complété par l'historique du choix de localisation puisque le porteur de projet avait investigué d'autres sites de la Communauté d'agglomération centre littoral et en particulier un situé sur la commune de Rémire Montjoly.
- La commune rappelle que le porteur de projet est propriétaire du foncier.

**On note une évaluation insuffisante de l'incidence de la mise en compatibilité du PLU sur le trafic routier. Une étude de circulation a été réalisée en 2019 sur le secteur Terca-Collery mais celle-ci n'est pas annexée au dossier. La commune estime que la création de la voie interne à la ZAE permettrait le désenclavement du secteur. Cependant, la création d'une nouvelle zone commerciale semble plutôt susceptible d'entraîner une augmentation du trafic routier. L'absorption de cette augmentation par la voie de liaison avec le quartier Maya reste à démontrer.**

- La commune de Matoury indique que cette étude sera annexée au dossier de mise en compatibilité de PLU.
- Les incidences de la ZAE sur le trafic routier : des données sont intégrées dans le dossier. Aucun élément d'étude ne peut être rajouté en l'absence d'étude d'incidence menée à l'échelle du projet.

# OAP & ZONAGE



L'OAP intégrera les éléments paysagers venant compléter les règles écrites

# PALETTE VEGETALE

> Mettre en scène les zones basses dans une ambiance de sous-bois et de forêt humide :



- palmiers bâche
- palmiers pinot
- palmiers licuala

• Ambiance de sous-bois / épiphytes sur tronc de palmier bâche

> Utiliser des essences patrimoniales pour contextualiser les aménagements :



stritais



philodendron monstroza



Des lignes de végétation structurent les usages.



palmier avère



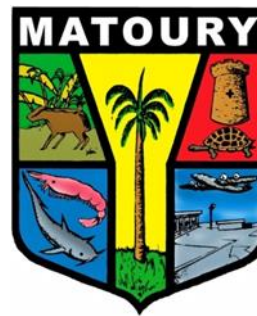
ambiance de sous-bois



ambiance de sous-bois



MERCI DE VOTRE ATTENTION



**Maîtrise d'ouvrage : MAIRIE DE MATOURY**

**Porteur de projet : Société ABCHEE**

**Responsable du projet Ville de Matoury : Aurélie BRENA**

---

## 2. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans

---

### 2.1) Procédure de révision du PLU (article L.153-31 – 4° du CdU)

---

➔ **Obligation de révision\* du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans**, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide ...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ».

\* L'article L.153-34 du code de l'urbanisme n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, **il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33**, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).