

Direction générale des
territoires et de la mer

Service urbanisme, logement et
aménagement

Unité pilotage OIN

Cayenne, le

10 MARS 2020

Le Directeur général des territoires et de
la mer

à

Monsieur le Directeur de l'EPFA de
Guyane

Objet : Projet de dossier de création de la ZAC Tigre-Maringouins

PJ :

Monsieur le Directeur,

Vous avez déposé en vue d'une instruction par l'État un projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté relative à l'opération Tigre-Maringouins, au sein du périmètre OIN du même nom, sur Cayenne le 31 décembre 2019. À la suite d'un échange technique, le dossier a été complété le 31 janvier 2020.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après nos observations sur ce dossier, dans sa version datée de février 2020.

1) Complétude et recevabilité du dossier

Tel que défini à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier comprend un rapport de présentation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone, l'étude d'impact, des précisions sur l'application de la taxe d'aménagement.

Les éléments requis sont détaillés ci-après.

S'agissant du rapport de présentation (février 2020):

Requis	Joint
Objet et la justification de l'opération	✓
description de l'état du site et de son environnement	✓
programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	✓
validation du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'environnement naturel ou urbain	✓

Dans ce rapport, sont en outre joints :

- la délibération du conseil d'administration de l'EPFAG approuvant les modalités de la concertation et les objectifs de la ZAC (6 juin 2019),
- le bilan de la concertation (décembre 2019), préalable au dossier de création de ZAC qui devra prendre en compte les observations qui y sont formulées.

S'agissant des documents graphiques :

Le plan de situation (décembre 2019)	✓
Le plan de délimitation (février 2020)	✓

S'agissant de l'étude d'impact (octobre 2019)

Conformément aux articles L 122-3 et R 122-5 du code l'environnement :

Analyse de l'état initial du site	✓
L'analyse des effets	✓
Les raisons du choix	✓
Les conséquences sur l'environnement et la santé	✓
Les méthodes utilisées	✓
le résumé non technique	✓

S'agissant de la taxe d'aménagement : ✓

Selon la liste des pièces fournies, le projet de dossier de création de ZAC est réputé complet.

En termes de contenu,

- le périmètre de la zone d'aménagement d'aménagement concerté présenté dans l'étude d'impact diffère du plan de délimitation du dossier ;
- L'étude d'impact doit présenter les différents partis d'aménagement envisageables, distincte de la notion de variante (résumé non-technique p18 et raisons du choix p53). Or, n'est présentée dans le document que l'évolution du projet.
En outre, il paraît opportun d'exposer également les raisons du choix au regard d'autres motivations que celles de l'environnement (contraintes réglementaires, techniques, économiques, financières...).
- Enfin, s'agissant d'un projet en opération d'intérêt national, le dossier pourrait développer les mesures permettant d'atteindre les objectifs qualitatifs de la programmation approuvés le 12 novembre 2019 par la gouvernance, à savoir :
 - Ouvrir ce nouveau secteur urbain aux quartiers environnants et en assurer la desserte ;
 - S'inscrire dans la démarche écoquartier et offrir aux habitants actuels et futurs des équipements, espaces publics, et logements de qualité répondant à leurs besoins ;
 - Donner de l'attractivité au site, compenser les nuisances des exploitations voisines (cadre de vie) ;
 - Valoriser les composantes eau et relief pour apporter une qualité paysagère au nouveau quartier ;
 - Urbaniser le site en intégrant les composantes emblématiques du secteur telle que la montagne du Tigre, et la carrière en cours d'exploitation et à revaloriser à terme ;
 - Faire de ce secteur un démonstrateur d'écomobilité ;
 - Créer un quartier résidentiel avec une mixité de typologies de logements, des équipements et services de proximité, tout en veillant à préserver et mettre en valeur la nature en ville. »

Pour une recevabilité du dossier et permettre la saisine de l'autorité environnementale par l'autorité compétente pour créer administrativement la ZAC, conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, il convient a minima de mettre en cohérence la délimitation de la ZAC de l'étude d'impact et des pièces graphiques du projet de dossier de ZAC.

Sur la forme, pour permettre un accès aux personnes en situation de handicap du dossier mis à disposition du public, il convient de nous transmettre des fichiers avec reconnaissance de texte.

2) Points d'attention utiles dans les suites des procédures de ZAC

Prise en compte des documents de planification de rang supérieur :

Du fait d'une erreur matérielle de transcription du corridor écologique, la limite Ouest de la zone Nc devrait être modifiée à la prochaine modification simplifiée du PLU de Cayenne. Cette modification engendrerait une réduction de la zone AU d'environ 3000m² au profit de la zone Ni qui elle-même verra 3000m² de sa surface requalifiée en zone Nc.

Selon les articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme, nonobstant le PLU, les ZAC doivent être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Le dossier de projet de création de la ZAC traite de sa compatibilité avec le projet de SCoT arrêté le 11 juillet 2019. Une veille sur le SCoT opposable est conseillée.

Etude de sécurité et de sûreté publique :

Le projet de ZAC Tigre-Maringouins constitue une "opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 70 000 mètres carrés" et cette opération se situe "dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population". Ainsi une étude de sécurité publique prévue aux articles L.114-1 et R.114-1 du code de l'urbanisme, est requise.

Conformément, à l'article R.311-5-1, lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 114-1, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté, ou son concessionnaire, est entendue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, prévue par le décret n° 95-260 du 8 mars 1995, en vue de préciser les éléments essentiels qui devront être pris en compte dans l'étude.

Cette étude sera à réaliser en amont du dossier de réalisation de la ZAC.

Mes services sont à votre disposition sur ce dossier,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée,

cordialement,

Raynald VALLEE

Le Directeur Général
des Territoires et de la Mer

Raynald VALLÉE



