RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
GUYANE

Inspection Générale de l'Environnement
et du Développement Durable

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Guyane après examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cayenne dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC 1 Maringouins

N°MRAe -2024DKGUY2

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R.214-1, L.214-1 à L.214-6, L.211-7, R.122-17 II et R.122-18 et R.122-24 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret en Conseil d'État n° 2016-931 du 6 juillet 2016 approuvant le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;

Vu le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 (modifié par décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable) ;

Vu les arrêtés du 22 janvier 2021, 02 juin 2021 et 20 décembre 2021, portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CACL révisé en 2019 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de Guyane 2022-2027 approuvé le 29 août 2022 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Guyane adopté le 1er octobre 2020 ;

Vu l'avis de l'ARS en date du 23 mai 2024 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, sollicitée par l'EPFA Guyane, relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cayenne, reçue et déclarée complète le 10 mai 2024 ;

Considérant que la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « 1 - Maringouins » correspond à la première des deux phases de l'OIN n° 2 « Tigre – Maringouins », laquelle s'étend sur un périmètre global de 189 ha ;

Considérant que la ZAC « 1 - Maringouins », créée par l'arrêté préfectoral n° R03-2021-03-03-006 du 3 mars 2021, s'étend sur une superficie de 41,2 ha ;

Considérant que le projet d'OIN n°2 a fait l'objet d'une étude d'impact globale ;

Considérant que le périmètre de la ZAC est concerné par les zones :

- AU correspondant à une zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation principale d'habitat,

- UE correspondant à une zone urbaine destinée aux équipements publics et aux installations d'intérêt collectif,

- UB correspondant aux zones urbaines de la ville haute, à des quartiers à vocation mixte, souvent marqués par des hauteurs importantes et qui englobent les secteurs bénéficiant de l'action de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),

- UC correspondant aux extensions des zones urbaines, à vocation mixte mais à dominante résidentielle,

- Ni correspondant à une zone naturelle et forestière et plus précisément à un secteur tampon défini à proximité de la carrière Tigre Maringouins ;

Considérant que cette mise en compatibilité concerne le périmètre des zones AU, UE, UB et UC sur une superficie d'environ 37,6 ha et le reclassement de ces secteurs en une zone AUZ créée spécifiquement pour la ZAC, et que la zone naturelle Ni, d'une superficie d'environ 3,6 ha ne sera pas modifiée ;

Considérant que le règlement prévu pour la nouvelle zone AUZ prévoit comme principales modifications :

- l'interdiction de la construction d'entrepôts (autorisée en zone UB et UC) et de constructions à usage de commerces de gros (autorisée en zone UE),
- l'autorisation des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail (interdite en zone UE),
- la limitation de l'autorisation des constructions des ICPE à celles correspondant à un service de proximité (non réglementé en zone UE),
- l'augmentation de la distance minimale entre les constructions de 4 m à 6 m,
- l'augmentation de la hauteur maximale des nouvelles constructions à 16 m (contre 13 m en zone AU, UB et UE, et 10 m en zone UC),
- l'absence d'obligation de créer des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté (disposition obligatoire en zone AU pour les opérations d'aménagement d'une surface de plancher de plus de 1000 m^2),
- l'augmentation du nombre de places de stationnement à prévoir pour les habitations individuelles et leur réduction pour les bureaux et commerces,
- l'ajout de l'obligation de plantation d'un arbre à haute tige pour 400 m^2 de terrain,
- l'ajout d'un seuil maximal d'emprise au sol des bâtiments qui ne pourra excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière,
- la mise en place de nouvelles règles concernant la qualité architecturale et paysagère (notamment l'interdiction des imitations de matériaux naturels ou du verre miroir) ;

Considérant qu'un diagnostic archéologique a été réalisé sur l'emprise du projet ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du PLU de Cayenne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification du PLU de Cayenne, permettant la réalisation de la ZAC « 1 - Maringouins », est dispensé d'évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.
Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par cette modification, des autorisations administratives nécessaires auxquelles ils pourraient être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Fait à Cayenne, le 27 juin 2024

Le président de la MRAe

Didier KRUGER

Voies et délais de recours

1) Vous pouvez déposer un recours administratif avant le recours contentieux (obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux).

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

DGTM de la Guyane CS 76003 Rue du vieux Port 97306 Cayenne cedex

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.