Maître d'Ouvrage
ABCHEE

Maître d'œuvre

AGIR

Agi Environnement

BOTANIK PAYSAGE

DEPARTEMENT DE LA GUYANE

VILLE DE MATOURY

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES TERCA

Permis d'aménager

JUILLET 2025

VERSION Do

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Immeuble Patawa
854 Route de Rémire - BP 48
97394 Rémire Montjoly - Cedex

tél. 0594 30 09 13
fax. 0594 30 92 69
secretariat.agir@orange.fr

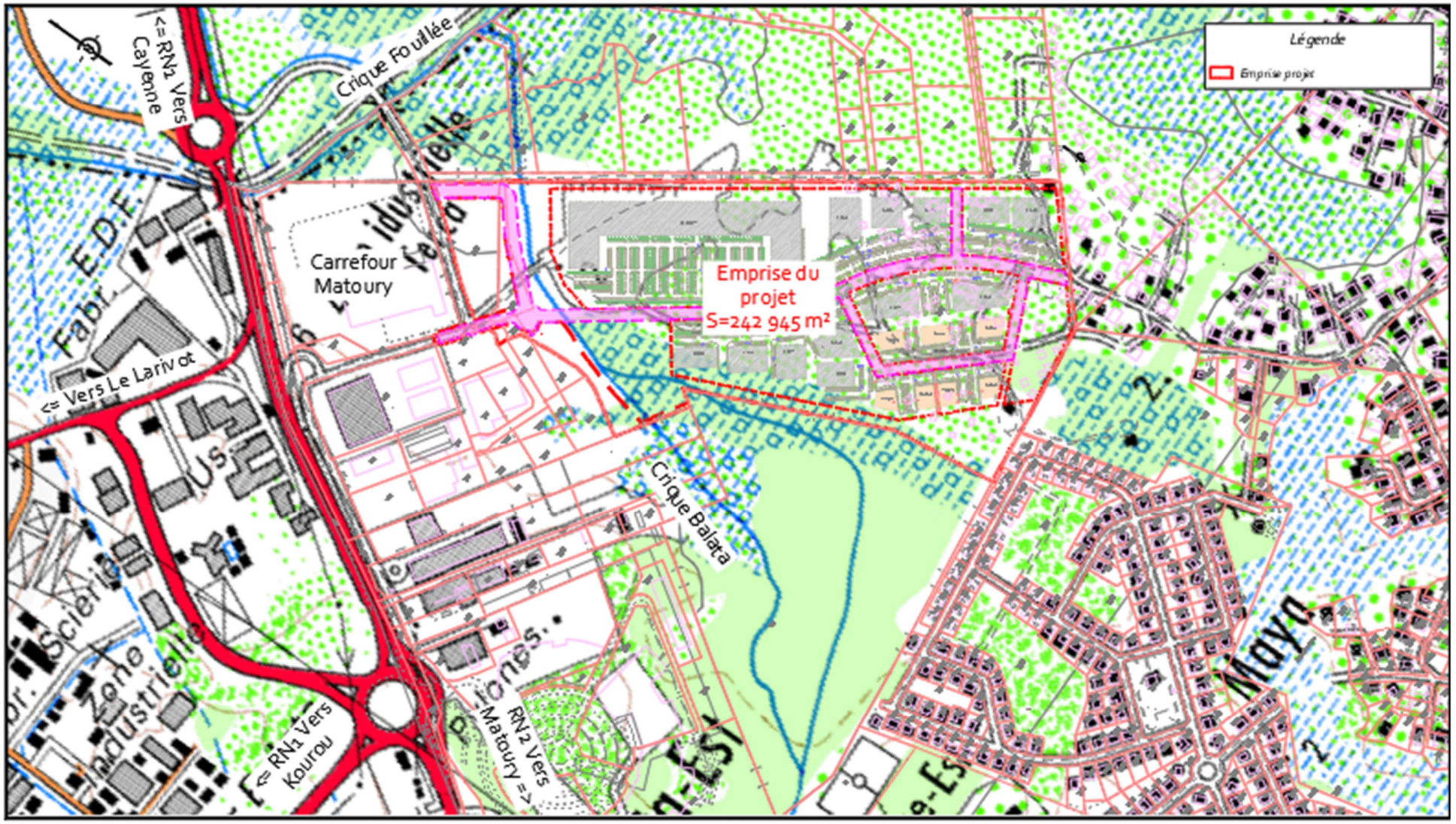
SIRET : 443 595 632 00037 – APE 7112 B
SARL au capital de : 8 000,00 euros

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA1 - Plan de situation

Echelle : 1/5000ème
Phase : PA
Date : 11 Février 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97354 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 33

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 23 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97354 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

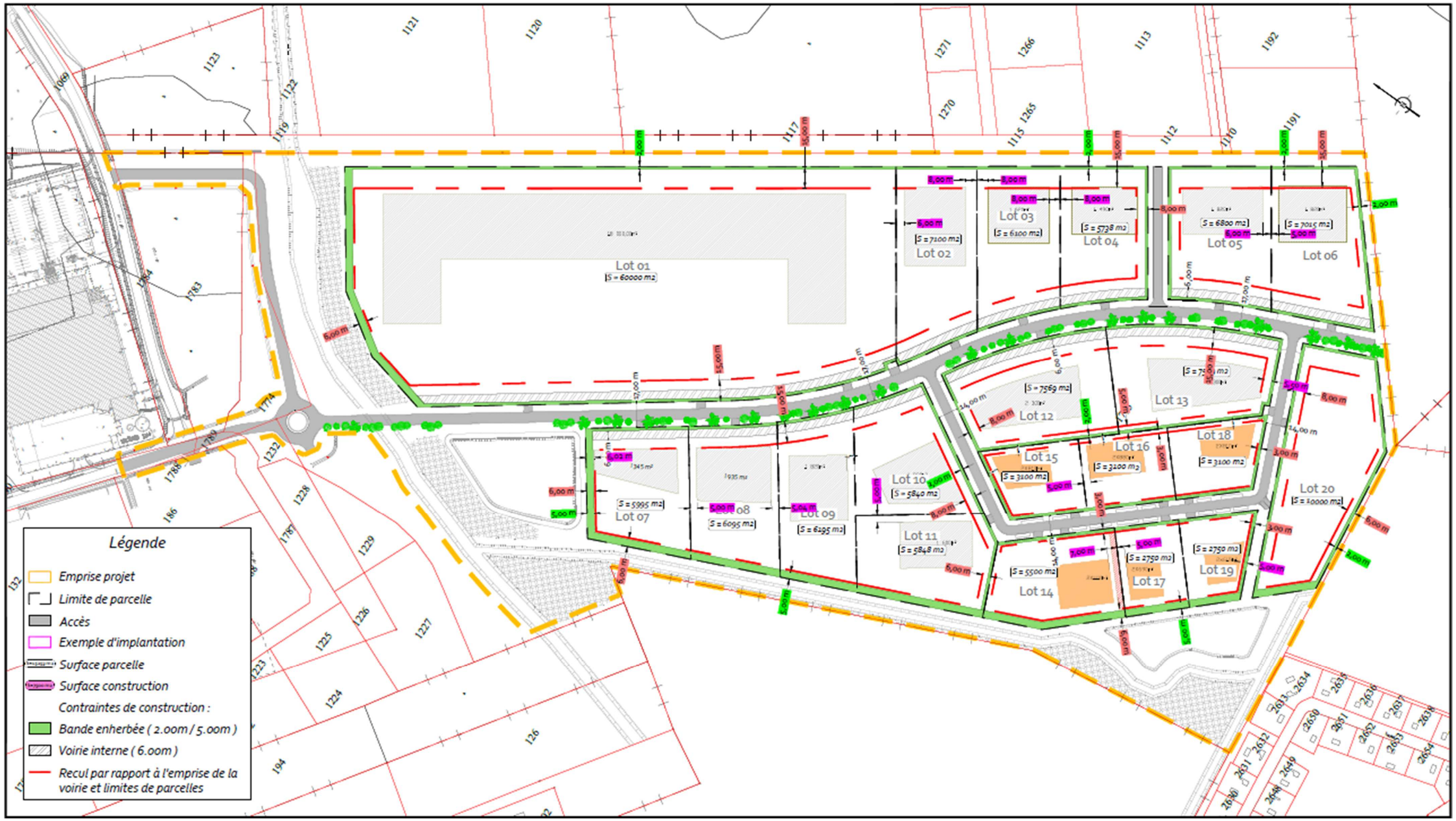
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA9 - Hypothèse d'implantation bâtiment

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 11 Février 2025

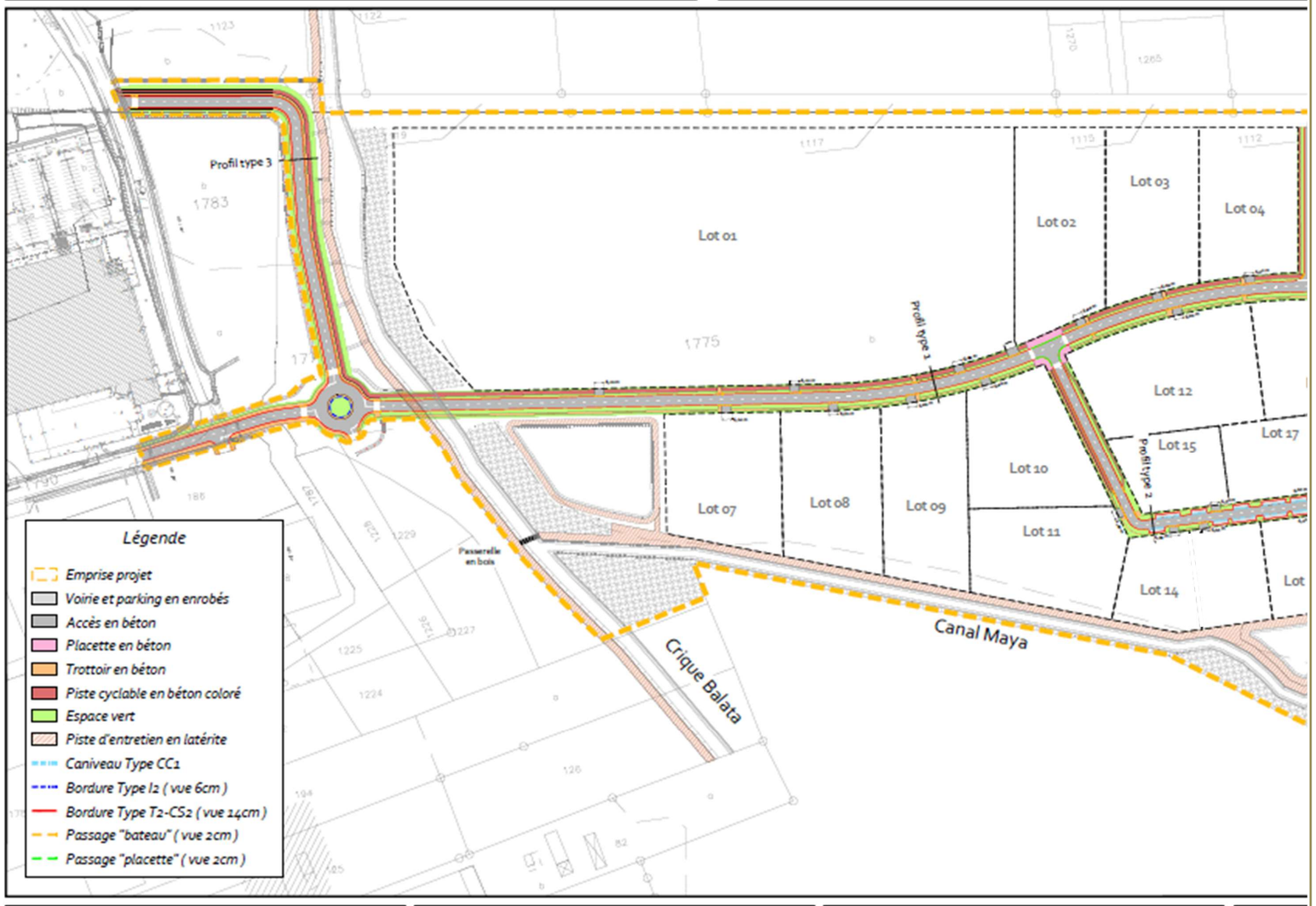


RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8b - Voirie - Vue en plan



- **Voie principale :**
  - La largeur totale de l'emprise est de **17,00 m**, avec une chaussée à double sens de circulation de **7,00 m de large**.
- **Piste cyclable :**
  - une **piste cyclable en béton coloré** d'une largeur de **3,00 m**, séparée de la voie par un espace vert de **0,50 m**.
- **Trottoir :**
  - **Trottoir en béton** est prévu pour les piétons, d'une largeur de **1,50 m**, bordé d'un espace vert de **2,50 m**.
- **Éclairage public :**
  - Le plan montre également l'implantation d'éclairages publics d'une hauteur de **8,00 m** et **4.50 m pour les piétons**
- **Espaces verts :**
  - Des espaces verts sont présents des deux côtés de la chaussée, mesurant respectivement **0,50 m** et **2,50 m** en largeur, intégrant des arbres pour un environnement paysager.

Maitre d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

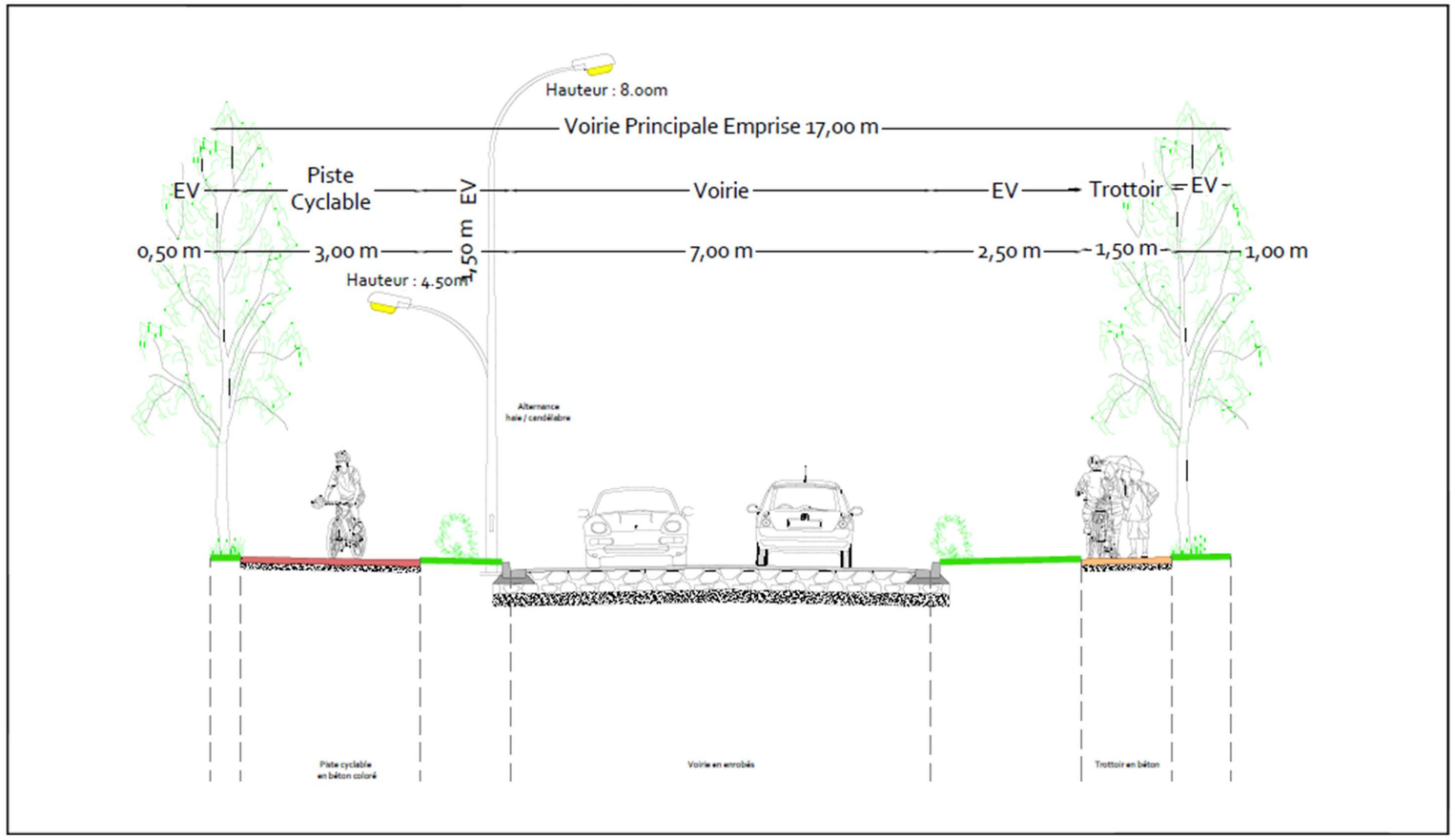
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8c1 - Voirie - Profil en travers type 1

Echelle : 1/60 ème
Phase : PA
Date : 28 Août 2024



- **Voie secondaire :**
  - La largeur totale de l'emprise de cette voie secondaire est de **14,00 m**, comprenant une chaussée de **6,00 m** pour la circulation des véhicules.
- **Parking :**
  - Un espace dédié au stationnement est aménagé à droite de la chaussée, avec une largeur de **2,50 m** en enrobé
- **Trottoirs :**
  - De chaque côté de la chaussée, des **trottoirs en béton** de **1,20 m de large** sont prévus pour les piétons, offrant un espace sécurisé pour les déplacements à pied.
- **Éclairage public :**
  - Le document montre des candélabres d'une hauteur de **8,00 m**, placés de manière stratégique pour éclairer la route et les trottoirs. Ces lampadaires sont montés sur des mâts de **4,50 m** de hauteur.
- **Espaces verts :**
  - Des **espaces verts** de **0,50 m de large** sont placés de chaque côté de la voie, créant un environnement paysager agréable tout en délimitant les trottoirs et les espaces de circulation.

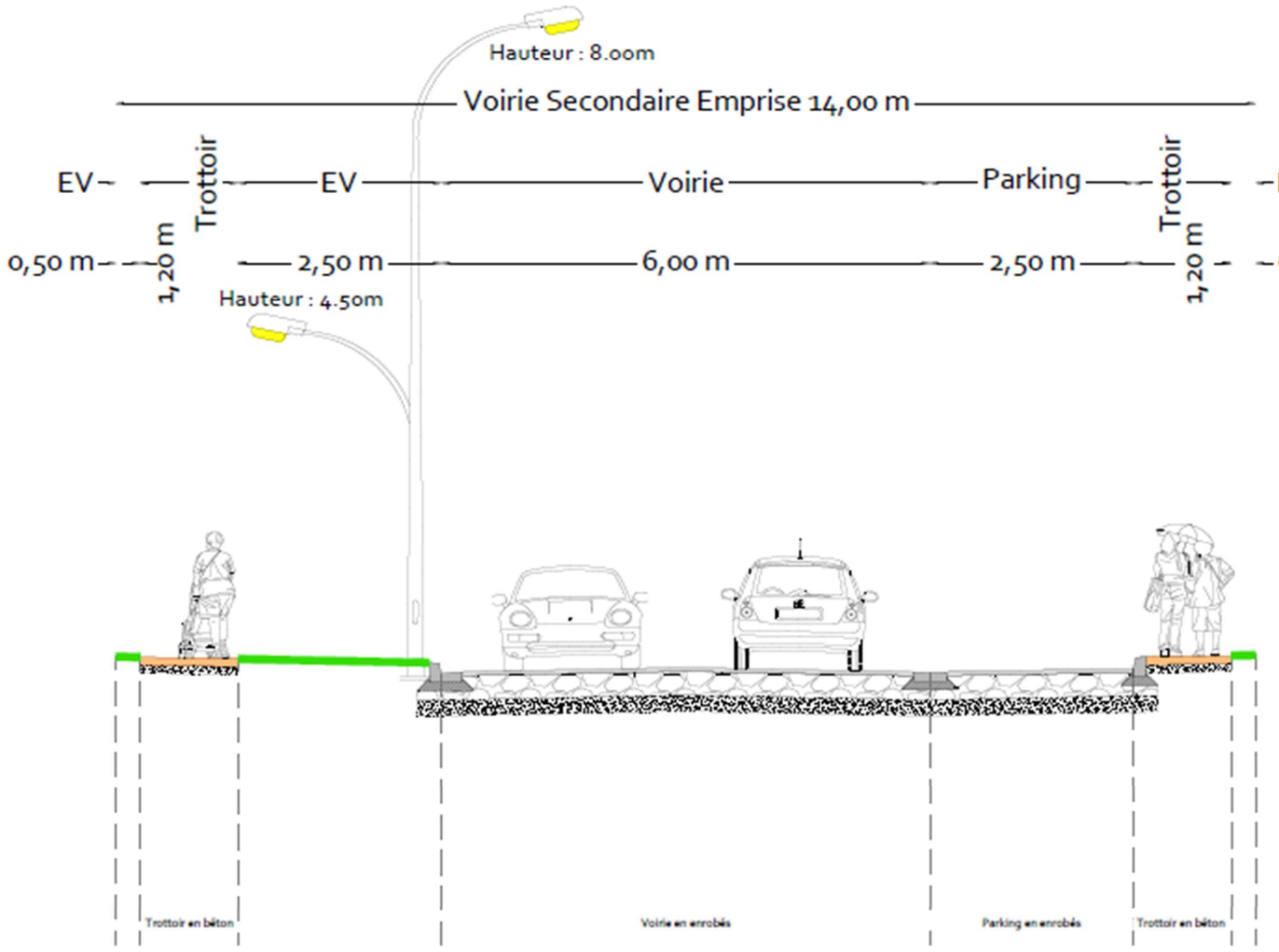
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8c2 - Voirie - Profil en travers type 2

Echelle : 1/60 ème
Phase : PA
Date : 28 Août 2024



RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

1 PREAMBULE

Le projet de la ZAE TERCA est le résultat d'une étude visant un aménagement paysager et la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales au sein d'une nouvelle zone d'activités économiques.

La ZAE répondra aux différents objectifs de développement de la commune de Matoury, au regard de son PADD, qui sont entre autre de :

- Garantir un développement cohérent et maîtrisé du territoire,
- Renforcer l'attractivité de la commune et développer l'économie,
- Promouvoir un cadre de vie de qualité et un environnement préservé,
- Favoriser la mobilité et les déplacements.

Dans cette perspective, le projet propose un ensemble de dispositions paysagères écologiques, tenant compte du contexte environnant, des enjeux de développement de la commune, du risque inondation et des continuités naturelles (trames bleues et vertes) et anthropiques (mobilités et axes de déplacements).

Le présent permis d'aménager détaille le projet et les choix techniques, et donne des recommandations et prescriptions allant dans le sens d'un projet intégré et durable. En outre, les mesures mises en place dans ce projet permettront :

- D'atténuer les impacts potentiels de la ZAE, dont le plus important est l'impact visuel,
- D'apporter une amélioration à la gestion des eaux pluviales et diminuer le risque inondation dans le secteur du projet,
- D'intégrer et valoriser l'environnement,
- De créer des espaces publics et récréatifs de qualité.

La réalisation de la ZAE se fera en tenant en compte du contexte dans lequel elle s'inscrit et notamment des occupations du sol sur son pourtour. En outre, et sauf exception, en raison de leur qualité esthétique, l'air de visibilité des constructions, des équipements, des dispositifs de publicité, de l'éclairage, des parkings et aires d'entreposage sera réduite le plus possible. Tous ces éléments seront également conçus pour s'inscrire avec discrétion dans le paysage.

La création de la ZAE Terca permettra la création d'emploi et participera à la dynamique sociale et économique de la ville de Matoury. Ce projet offrira de l'emploi à deux échelles de temps :

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

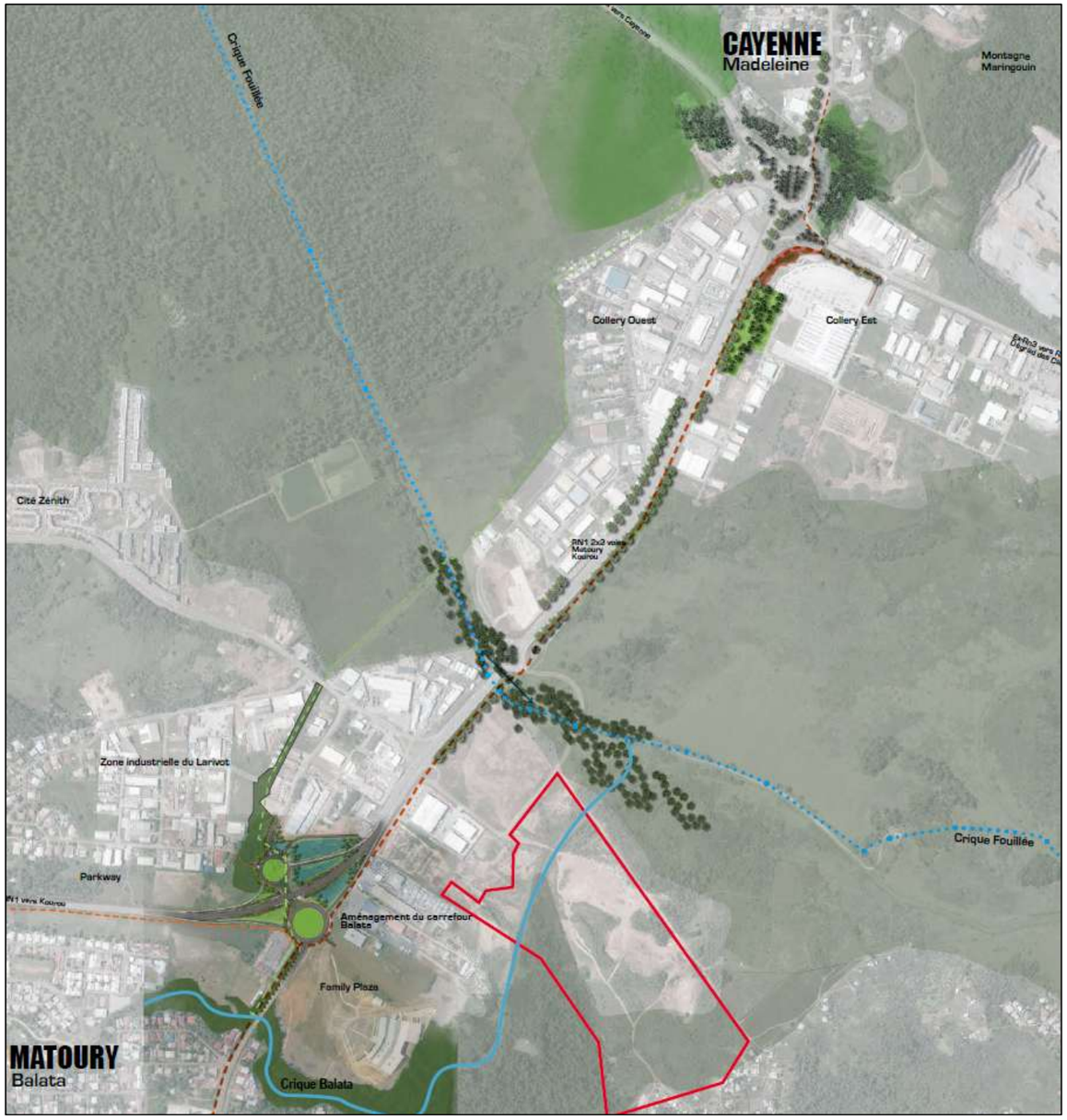


Figure 1 : Situation du projet (Botanik sur fond de carte orthophoto)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

2 NOTE DE PRESENTATION (PA2)

2.1 PRESENTATION GENERALE

2.1.1 Maîtrise d'ouvrage

M.Gaby ABCHEE
8 rue du vieux port
97302 Cayenne
Tél : +336.13.35.48.94
Email : gaby@abchee.net

2.1.2 Maître d'œuvre

AGIR (Agence Guyanaise d'Ingénierie Route et réseaux divers)
854, route de Rémire ; Immeuble PATAWA
97394 REMIRE CEDEX
Tél : 0594.30.09.13 – Fax : 0594.30.92.69 – email : secretariat.agir@orange.fr

2.2 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

2.2.1 Situation géographique

Le terrain à aménager est situé sur la commune de Matoury dans la zone Terca. Le site est à l'interface entre les villes de Matoury et Cayenne, à proximité immédiate de la crique fouillée, matérialisant la limite communale. Il est accessible depuis la RN 1 et par une piste latéritique depuis le quartier de Cogneau Lamirande.

2.2.2 Aspects fonciers

La zone du projet est bordée :

- Au Nord par la route desservant la zone industrielle Terca (n° cadastral 1784) et faisant face à la parcelle n°189 correspondant au centre commercial Carrefour ;
- Au Sud par la rue du Crog et des habitations informelles positionnées sur les parcelles cadastrales n° 2, 7 et 1951 et 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°1803, 126, 194,.
- 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.

Les parcelles à aménager, appartenant à la famille ABCHEE, sont les suivantes :

- Parcelles AH 1775

Les parcelles à aménager, appartenant à la famille ABCHEE, sont les suivantes

Le projet de permis d'aménager se fait donc sur sept unités foncières d'une surface totale de 27 hectares environ.

2.2.3 Situation postale

Dans le cadre de la création de la zone d'activité économique, une nouvelle voie centrale sera créée, ainsi que des voies de desserte interne. L'attribution de numéros sera effectuée suivant le plan de distribution postale ci-joint au permis d'aménager à la suite de la pièce PA 8j.

2.2.4 Environnement naturel au droit du projet

Le projet se situe en zone péri-urbaine. La rare végétation présente est de type friche dans la majeure partie de la parcelle. Au Sud-Ouest se situent une zone marécageuse avec des plantes de zones basses et de ripisylves (notamment moucou moucou).

Le projet est attenant à une zone d'activités comportant à proximité immédiate le centre commercial Carrefour, BricoCeram et un parc automobiles.

En fond de parcelle (au Sud et Sud-Ouest), de nombreuses habitations illégales (parfois en dur) sont présentes en limite du projet. Aucun réseau d'eaux pluviales installé par les habitants n'a été vu lors de la visite de terrain.

La zone du projet comporte de nombreuse décharges sauvages, notamment au niveau du talus attenant à la piste principale située au Nord et traversant le projet de haut en bas ; et au niveau des zones basses localisées au sud du projet.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

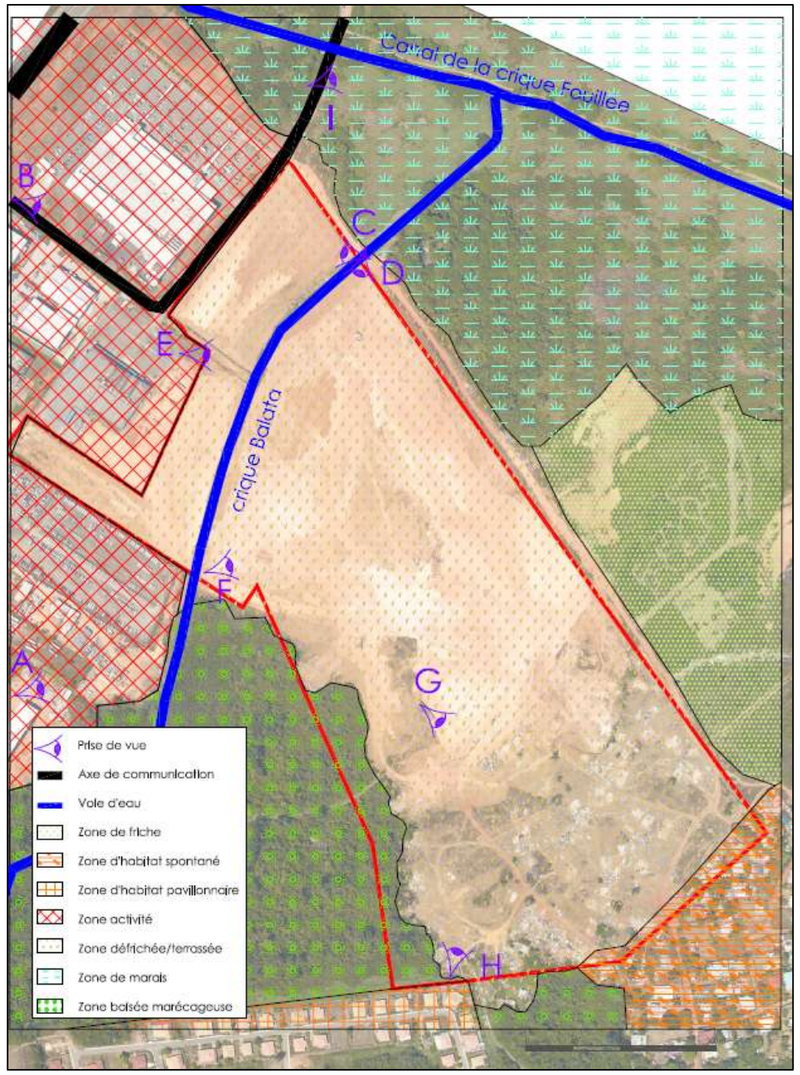


Figure 2 : Cartographie paysagère du site (Source : Agir Environnement)

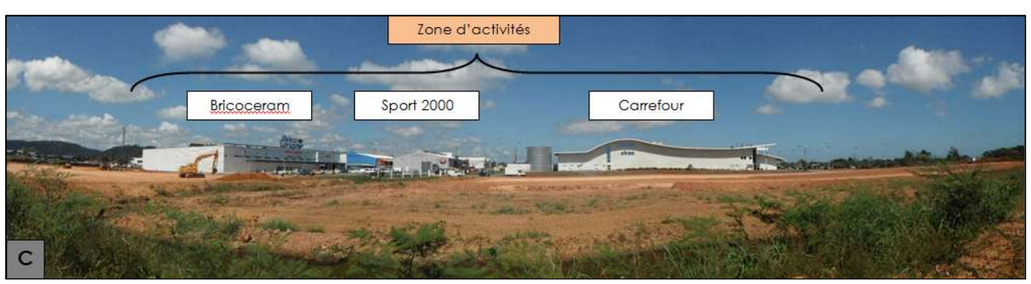


Figure 3 : Photos depuis crique Balata – Vue paysage du projet (Octobre 2015)

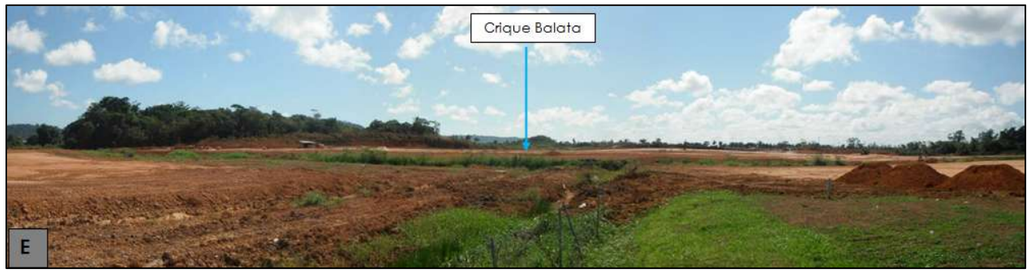


Figure 4 : Photos depuis le parking de BricoCeram– Vue paysage du projet (Octobre 2015)

Figure 5 : Vue du sud de la zone d'étude depuis la butte centrale (oct. 2015)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Figure 6 : Photos depuis depuis l'extrémité sud-ouest près du lotissement Maya – Vue paysage du projet (Octobre 2015)

La quasi-totalité des habitations illégales présentent sur la zone du projet ont été détruite. Le projet prend en compte l'évacuation des différents déchets et décharges sauvages, ainsi que la restauration des sols impactés par des puits abandonnés permettant la récupération des eaux usées

Figure 7 : Vue sur les marais de la crique Fouillée depuis la route de Terca (oct. 2015)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

2.2.5 Géologie

D'après la carte géologique au 1/100 000 de l'Ile de Cayenne, les terrains reposent sur des sédiments quaternaires de la série de Coswine. Il s'agit de dépôts marins sablo-argileux pouvant présenter une hydromorphie temporaire.

Dans la partie la plus basse du site, à proximité de la RN2, on trouve des sédiments quaternaires de la série de Coswine,

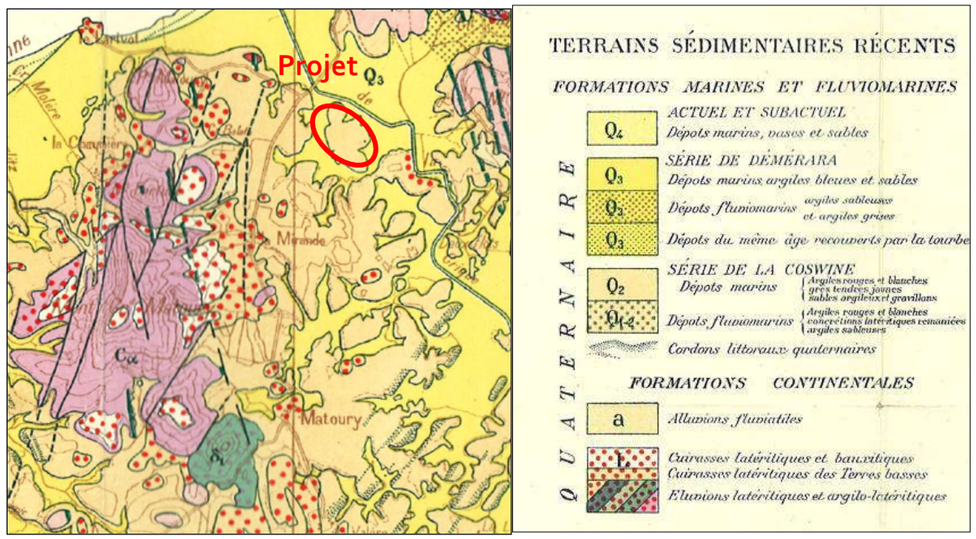


Figure 8: Extrait de la carte géologique au 1/100000 - feuille de Cayenne

Aucune étude géotechnique n'a été effectuée sur le site. Une étude de type G2 AVP/PRO est en cours. Elle permettra notamment de définir la qualité des matériaux et la stabilité des différents talus présents sur la zone du projet.

2.2.6 Relief et cours d'eau

Un levé topographique aérien a été réalisé en octobre 2015 par l'entreprise Altoa. Il montre des altimétries variant entre 0.5 m NGG (lit de la crique) et 12.00 m NGG.

La majeure partie de la zone a été terrassée à des cotes allant de 2,5 à 6 m NGG. La frange sud-ouest est une zone basse humide dont l'altitude s'établit en dessous de 2 m NGG.

Le tiers sud-est présente des altitudes un peu plus élevées, de 6 à 12 m NGG. Des talus de 2 à 4 m de hauteur sont présents, ils résultent des extractions de matériaux qui ont été réalisées auparavant.

L'extrait de plan ci-dessous, explique le contexte topographique au droit de la parcelle.

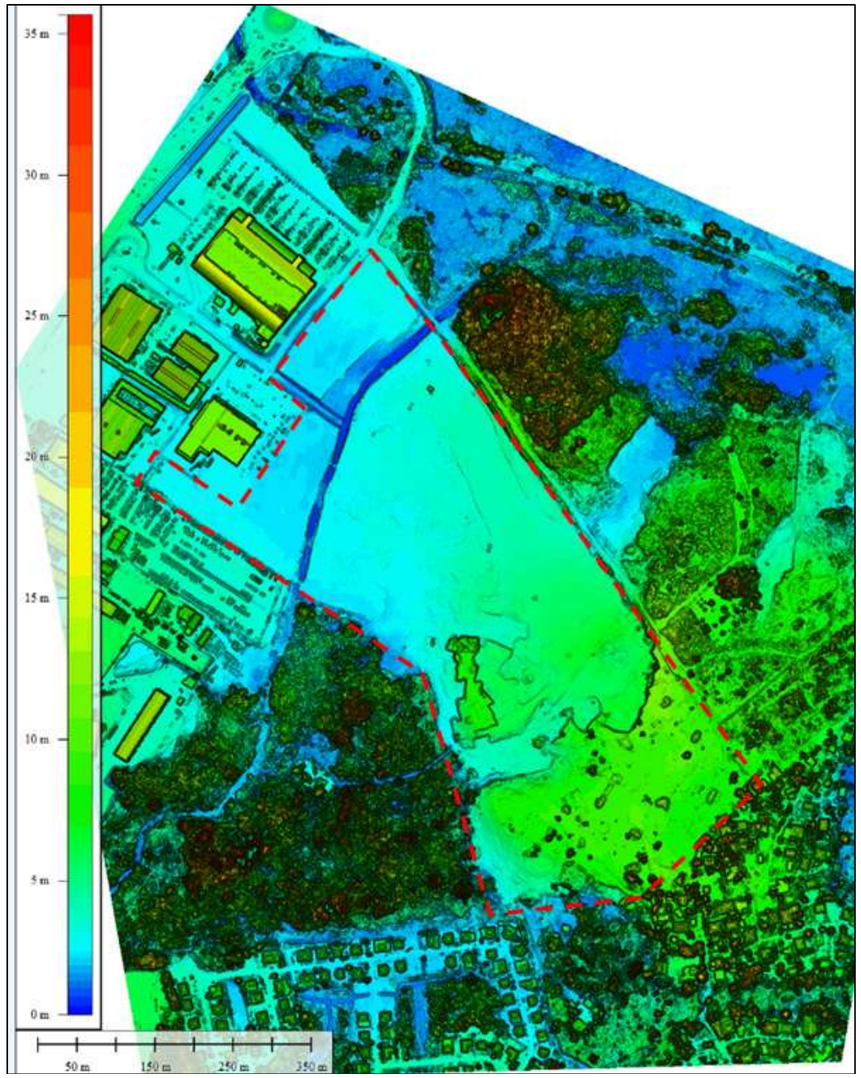


Figure 9 : Plan topographique (levé aérien, Altoa)

Un écoulement en provenance d'un bassin versant amont traverse le terrain d'assiette de l'opération. La crique Balata sera redimensionnée et reprofilée jusqu'à son exutoire de la crique fouillée. Le bassin versant de la crique Balata est d'environ 380 ha.

L'exutoire final des eaux pluviales est la crique fouillée, située à environ 50m en aval du projet. (Voir extrait de plan fonctionnement hydraulique, Agir Environnement, ci-dessous.)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

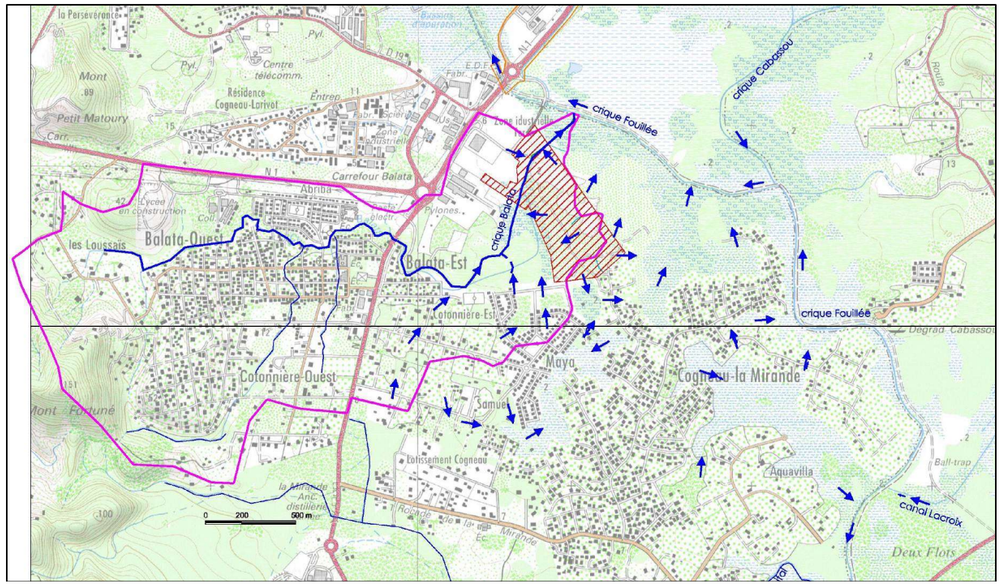


Figure 10 : Plan du bassin versant et des écoulements des eaux (Etude Agir Environnement)

Les points les plus bas du terrain correspondent à l'emprise de la crique.

La majeure partie des eaux pluviales ruissèlent vers l'ouest et le nord-ouest en direction de la crique Balata et des zones marécageuses qui la bordent.

Une petite partie des eaux s'écoule vers le nord et l'ouest vers les marais de la crique Fouillée.

2.2.7 Les vents

Les deux directions dominantes des vents à la station de Rochambeau sont la direction Nord-est et la direction Est/Nord-est :

- La direction Nord-est est dominante lors de la saison des pluies, de décembre à juillet.
- La direction Est/Nord-est est dominante en saison sèche, de juillet à novembre.

L'aménagement des parcelles prendra en compte la direction des vents.

2.2.8 Réseaux existants

Les demandes de renseignements ont été effectuées le 22 juin 2015, auprès des services d'EDF, SGDE, Orange, Guyane numérique et les services techniques de la commune.

Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable en PVC DN 400 passant en accotement au niveau de la RN 1.

Le réseau téléphonique sera raccordé sur un réseau souterrain passant en façade d'opération directement sur la L3T existante.

Le projet sera raccorda au réseau électrique existant par coupure d'artère au réseau souterrain passant au niveau de la RN 1.

2.3 URBANISME ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

2.3.1 Documents d'urbanisme en vigueur

L'aménagement de la ZAE est soumis au **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU). Ce PLU a été arrêté par le conseil municipal 26 janvier 2005 et approuvé le 07 septembre 2005. Le PLU a été modifié à trois reprises, 2007, 2008 et 2012.

Le zonage du PLU définit ce secteur sous la référence II AU. (Voir extrait de plan ci-dessous)

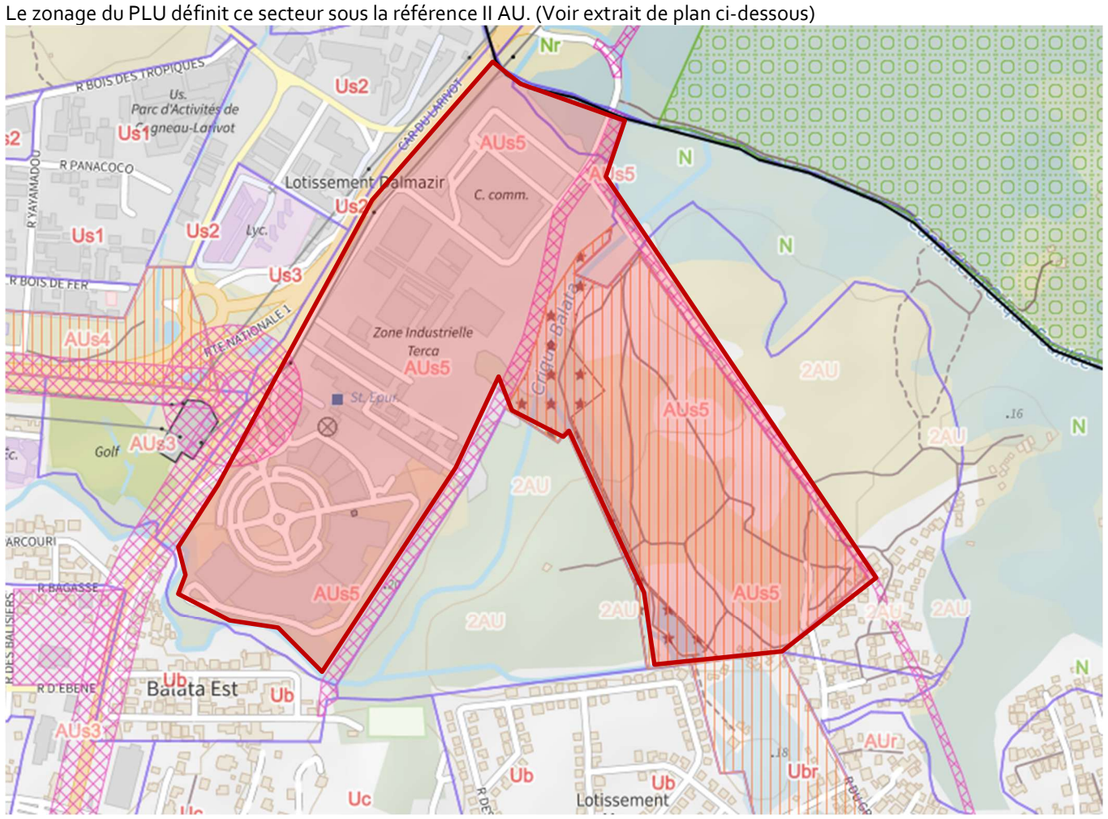


Figure 11 : Extrait du PLU de Matoury

« La zone AUS5 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 en termes d'aménagement et d'organisation.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme.

Elles correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la destination générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité » (extrait du PLU de Matoury)

Le PLU est actuellement en cours de révision. Une procédure de révision allégée est actuellement en cours depuis fin décembre 2016. Cette révision allégée permettra d'adapter le zonage du PLU avec la vocation des parcelles et la nature du projet.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Par ailleurs, le secteur est concerné par une emprise **réservée** :

- N°8 : Liaison Lamirande / Crique Fouillée : Voie de désenclavement du quartier Lamirande, support de l'aménagement au Nord de la zone, d'une largeur de 50 m.

L'emprise réservée n°8 sera replacée au Nord du projet lors de la révision du PLU. La largeur de l'emprise réservée sera également diminuée passant de 50m à 34m. Se référer au plan de voirie PA 8b.

2.3.2 Contraintes liées aux plan de prévention des risques

Le **P**lan de **P**révention des **R**isques d'**I**nondations (PPRI) indique qu'une zone de 59 745 m² sur l'emprise totale du projet est impactée par le PPR inondation. Toutefois, suite aux levés topographiques aérien et terrestre, le PPRI ne correspond pas à la réalité du terrain.

Le PPRi est non opposable à ce jour.

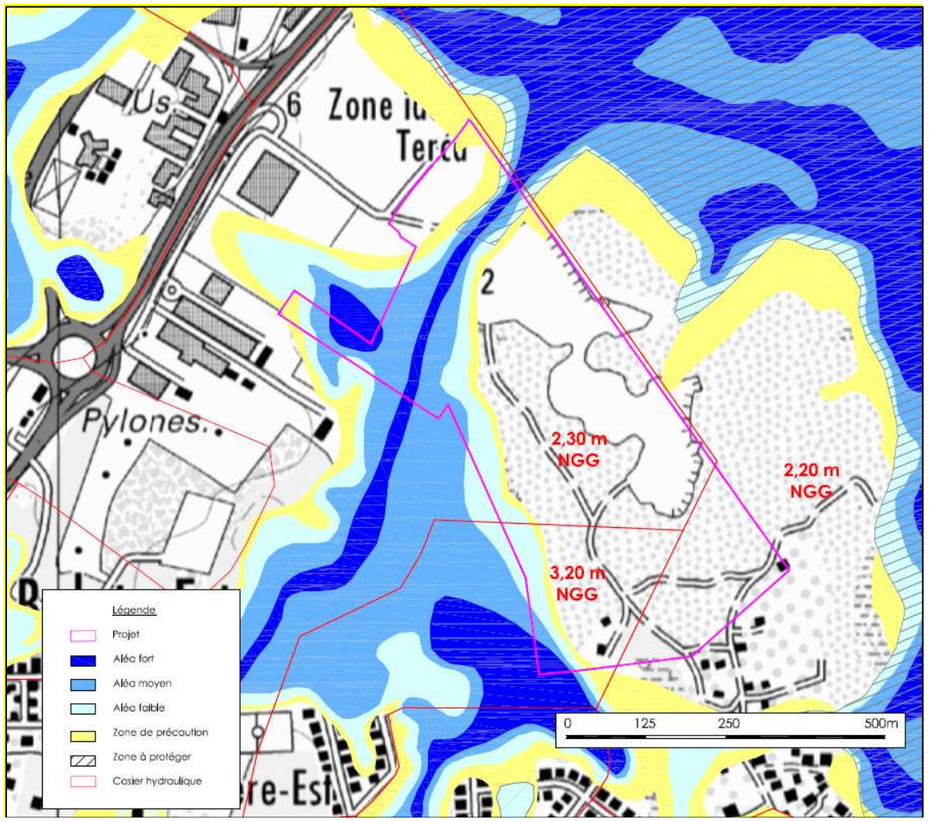


Figure 12 : Extrait du PPRI de Matoury au niveau de la zone du projet (Fond de carte IGN et PPRi)

Le tableau suivant présente les côtes minimales des seuils des bâtiments autorisées suivant les zones PPRi.

	Cote seuil minimale de bâtiment en l'absence de données topographiques rattachées au NGG	Cote seuil minimale de bâtiment avec topographie rattachée au NGG
Zone de précaution	Terrain naturel +0.5 mètres	Cote de référence +0.5 mètres
Zone d'aléa faible	Terrain naturel +1 mètre	Cote de référence +0.5 mètres
Zone d'aléa moyen	Terrain naturel +1.5 mètres	Cote de référence +0.5 mètres
Zone d'aléa fort	Topographie imposée	Cote de référence +0.5 mètres

Le règlement du PPRi est joint en annexe.

2.3.2.1 Cote centennale au droit de la zone d'étude

Le projet est concerné par les cotes casiers de 2.20, 2.30 et 3.20 m NGG. Le fond de crique levé est à la cote de 0.50 m NGG en moyenne. Soit une différence altimétrique de 1.80 m en moyenne (crique concernée par la côte casier 2.30m).

Le pont sera dimensionné pour le débit centennal du cours d'eau.

2.3.2.2 Réglementation

D'après le projet de zonage réglementaire du PPRi de l'Ile de Cayenne, la parcelle est concernée par le plan de prévention des risques d'inondations, au niveau du lit majeur de la crique, situées en zone d'aléa fort.

La règle générale de la zone d'aléa fort est l'inconstructibilité.

Sont toutefois admis, sous certaines conditions, certaines constructions, certains travaux d'extension limitée d'aménagements et certains ouvrages techniques et d'infrastructures, ainsi que les constructions nécessitant la proximité de l'eau.

Les zones d'aléas fort et moyen comprennent des espaces naturels non ou peu urbanisées que l'on nomme champ d'expansion des crues à préserver quelle que soit la hauteur d'eau.

2.3.3 Contraintes liées au schéma directeur des eaux usées

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) de la CACL, a été réalisé en 2001 par BRLi.
Le zonage d'assainissement classe le secteur du projet en assainissement collectif.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

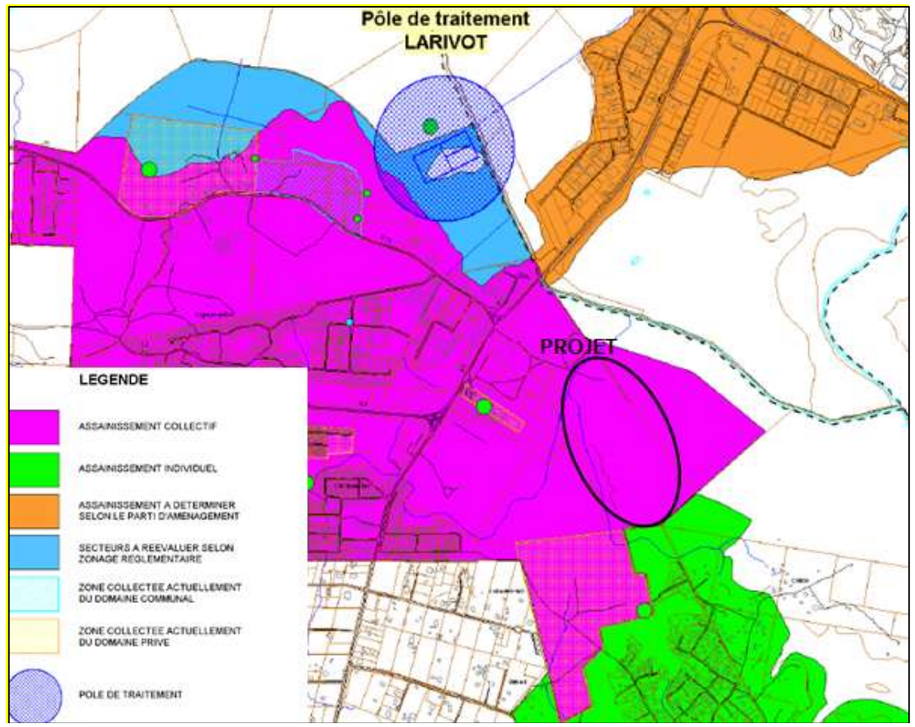


Figure 13 : Zonage d'assainissement de la commune au droit du projet

La CACL a été consultée en date du 07/10/2015 afin de connaître les préconisations en matière d'assainissement pour le projet.

La lagune du Larivot n'est pas suffisamment dimensionnée à ce jour pour recevoir des effluents supplémentaires. Un projet d'agrandissement de la lagune est prévu. Durant les travaux, une partie des eaux de la lagune seront envoyées à la STEP Leblond.

Le choix de l'assainissement s'oriente vers de **l'assainissement collectif,** conformément aux prescriptions de la CACL.

Un courrier du SPANC est joint en annexes.

2.3.4 Contraintes liées au patrimoine naturel et archéologique

Le projet se situe à proximité d'une ZNIEFF de type II. Aucune contrainte n'est répertoriée sur l'emprise du projet.

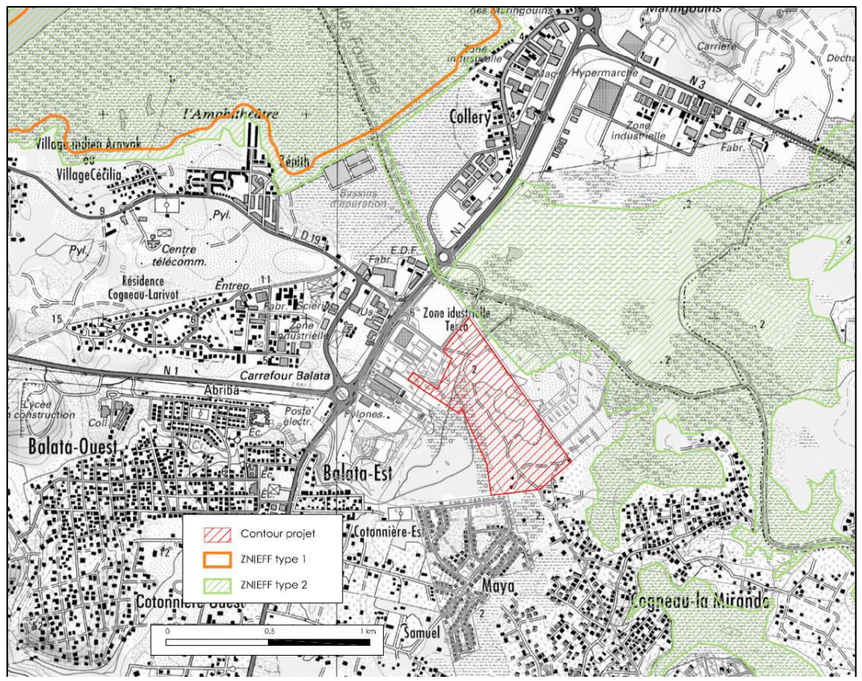


Figure 14 : Contraintes naturelles (fond de plan carte IGN)

Le projet ne se situe pas dans une zone archéologique sensible. Un récépissé de demande d'avis archéologique au SRA est joint en annexe.

2.3.5 Dossiers réglementaires

Le projet fait l'objet d'un dossier Loi Eau, composé d'un **dossier d'autorisation** et d'une **étude d'impacts,** conformément au Code l'Environnement. Ce dossier est réalisé par le bureau d'étude Agir Environnement.

Les dossiers réglementaires ont été réalisés par le bureau d'étude Agir Environnement.

2.3.5.1 Dossier Loi Eau

Selon les articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, les ouvrages, travaux et activités entraînant un impact sur les eaux et les écosystèmes aquatiques sont soumis à autorisation ou déclaration. La nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration est présentée dans l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

Le tableau ci-dessous présente les rubriques qui concernent le projet ZAE Terca :

Rubriques concernées	Projet
2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Projet : 27 ha Amont : 0 ha Total : 27 ha **Autorisation**
3.1.2.0 Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou en le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau : 1° : Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A) 2° : Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m (D)	Projet : longueur 700 mètres **Autorisation**

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.	
3.1.3.0 Installations ou ouvrage ayant un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique dans un cours d'eau sur une longueur : 1° Supérieure ou égale à 100 m (A) 2° Supérieure ou égale à 10m et inférieure à 100 m (D)	Projet : pont largeur 15 m **Déclaration**
3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) 2° Supérieure à 0,1 ha mais inférieur à 1 ha (D)	Surface de zones humides détruites : 1,085 ha **Autorisation**

Au regard des différentes rubriques concernées, le projet est soumis à autorisation.

2.3.5.2 Etude d'impact

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

L'article R.122-2 du Code de l'environnement définit les aménagements soumis à étude d'impact.

Le projet de ZAE Terca est concerné par la catégorie n°33, son terrain d'assiette couvrant une superficie de 24,67 ha (supérieur à 10 ha), et est donc soumis à étude d'impact.

CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de « cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés.

2.3.5.3 Procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

La commune souhaitant ouvrir et développer l'activité économique sur son territoire dans le cadre de son aménagement général. En conformité avec l'OIN est le développement économique du secteur celle-ci a lancé une **Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU**. Cette procédure conduit à adapter le PLU sur la zone de Terca est à permettre le développement de la zone. Le projet d'aménagement de Terca rentre entièrement dans ces dispositions, tout en respectant les exigences légales et réglementaires.
Il est important de noter que cette démarche s'inscrit dans un cadre réglementaire distinct et préalable, justifiant ainsi l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Par ailleurs, la procédure de révision générale du PLU est actuellement en cours

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

2.4 PRESENTATION DU PROJET

2.4.1 Principe d'aménagement

Le terrain sera divisé de façon à obtenir 21 parcelles de surface comprise entre 2 500 m² et 60 000 m². La vocation des futures parcelles est précisée dans le règlement de la ZAE défini en pièce PA 10.

Le projet est pensé de sorte à offrir une cohérence et une harmonie dans l'aménagement des espaces et équipements publics.

La voirie et les réseaux sont détaillés au PA 8.

2.4.2 Accès et voirie

Accès

La ZAE sera composé de deux accès :

- Au nord, la zone sera accessible depuis l'axe routier existant (route au droit du centre commercial Carrefour)
- Au Sud, la ZAE est raccordée à un chemin en latérite. Ce dernier a pour vocation à devenir un axe routier reliant la zone du projet avec le centre de Matoury (projet de la route du centre).

L'accès à la ZAE demande la mise en place d'un ouvrage d'art, afin de traverser la crique Balata et d'assurer la transparence hydraulique.

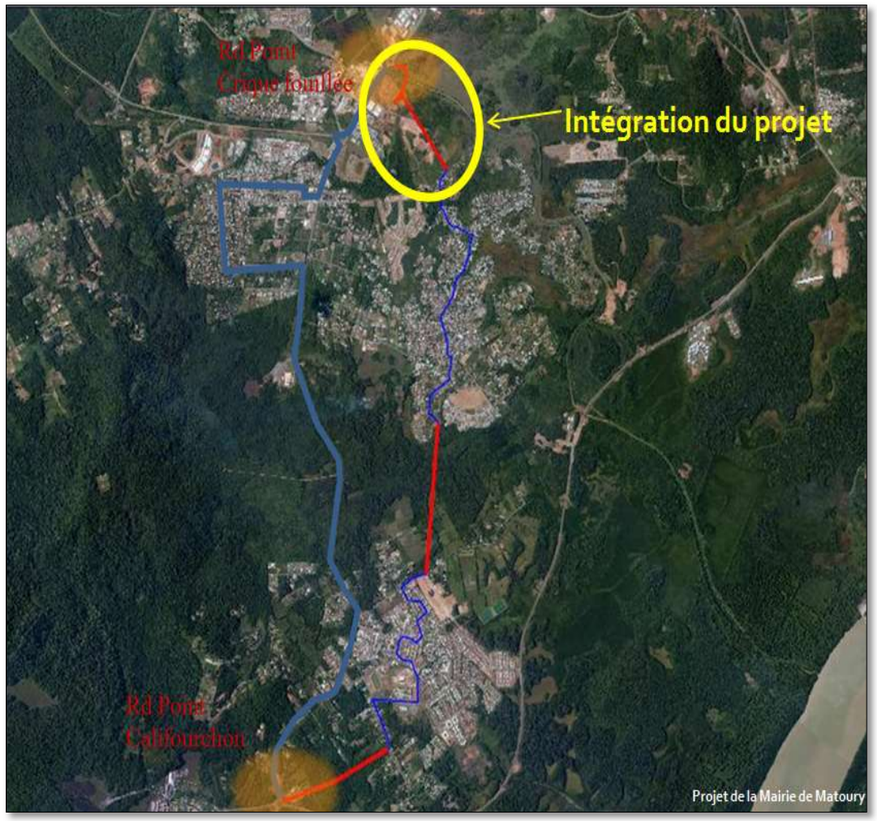


Figure 15 : Intégration de la ZAE Terca dans le projet de voie du centre (Source : mairie de Matoury)

Voirie

Le réseau des voiries automobiles sera conçu de manière à répondre aux caractéristiques de la circulation qui l'emprunte et à assurer la sécurité des usagers.

A cet effet :

- les circulations piétonnes et automobiles sont dissociées ;
- la largeur des voiries et les croisements seront adaptés à la circulation des véhicules;
- des dispositifs seront réalisés pour limiter spontanément la vitesse des véhicules ;
- le réseau sera conçu de manière à assurer une bonne visibilité et lisibilité ;
- les voiries seront adaptées pour permettre la circulation des cyclistes dans de bonnes conditions, de même que la circulation et l'arrêt des transports en commun
- pour assurer la sécurité des traversées des piétons, des aménagements seront prévus à certains endroits ;
- les revêtements des voiries seront les mêmes pour l'ensemble de la zone.

Les voiries auront les emprises requises au PLU. Ces dernières se déclineront comme suit :

- 17 m pour la voie principale (axe centrale du projet) ;
- 14m pour la voie secondaire.

Tous les aménagements compris dans l'emprise des voiries seront conformes à la réglementation PMR (Matériaux, pente, éclairage, ...).

Les accès aux parcelles seront conformes aux prescriptions du PLU.

Pour les déplacements des piétons, le projet prévoit un réseau constitué de trottoirs réalisés d'un côté au moins des voiries, surélevés par rapport à ces dernières et d'une largeur de 1.50m, ainsi que des chemins balisés de promenade dans les aires récréatives et « naturelles ».

Les cyclistes emprunteront des chemins qui leur seront réservés.

L'éclairage sera conçu pour assurer la sécurité des piétons, notamment aux traversées du réseau routier et aux arrêts des transports en commun. Les appareils d'éclairage ont été choisis en fonction de leurs performances techniques et de leur qualité esthétique. Ils seront uniformes pour l'ensemble de la ZAE.

Le mobilier urbain propre aux voiries et réseaux, tels qu'abris, bancs, poubelles, a été choisi en fonction de sa robustesse et de sa qualité esthétique. Il sera uniforme pour l'ensemble de la ZAE.

Les places de stationnements seront situées à l'intérieur des parcelles. Des places sont prévues sur l'emprise publique au niveau de la voirie secondaire.

2.4.3 Ouvrage d'art

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).

2.4.4 Réseaux projetés

Les réseaux, équipements et installations techniques seront conçus et réalisés de manière à s'intégrer au mieux dans la zone d'activité sur le plan paysager. Conformément au PLU, tous les réseaux seront enterrés, hormis au niveau du pont où il sera mis en place un passage en encorbellement.

La zone d'activité économique sera desservie en électricité, en eau potable, en réseau téléphonique et des réservations entre les chambres de tirage téléphonique permettront à terme le raccordement de la fibre optique. Un éclairage sera mis en œuvre.

Le réseau d'eaux usées sera de type collectif.

Un réseau d'eaux pluviales enterré est prévu dans le cadre du projet. Les exutoires de ce réseau seront les bassins de rétention. Les écoulements en provenance du bassin versant amont seront collectés et diriger directement vers l'exutoire final du projet, à savoir la crique Balata.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

2.4.5 Espaces verts et intentions paysagères

Par espace vert, il est entendu tout espace pourvu principalement de végétation et d'élément végétal. Est également pris en compte les éléments aquatiques (canal, berges de la crique, bassins,..).

Tout espace non construit ou pourvu d'un revêtement (voiries, aires de parcage…) sera traité comme un espace vert.

2.4.6 Gestion du risque inondation

La gestion de l'eau est prise en compte dans le projet de manière globale et intégrée, que ce soit en terme qualitatif ou quantitatif.

L'objectif est non seulement de limiter le risque inondation, mais aussi de créer une trame bleu et verte mis en relation avec la ZNIEFF de type II présente au Nord-Est et l'espace naturel situé au Sud-Ouest du projet.

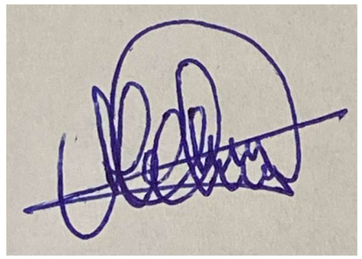
Afin de gérer le risque inondation présent dans l'environnement du projet (Cogneau, Maya et Balata), la ZAE Terca prévoit la gestion des eaux du bassin versant part :

- Le redimensionnement de la crique Balata au droit du projet et jusqu'à l'exutoire de la crique Fouillée.
- La mise en place d'une zone d'expansion des crues,
- La création d'un canal, permettant de drainer les eaux de Maya et Cogneau,
- La mise en place de deux bassins de compensation.

Les berges, de la crique et du canal, seront aménagées et entretenues suivant des principes écologiques afin de permettre le développement de la faune et de la flore. Elles seront plantées de différentes espèces.

En fonction de la géotechnique du site, les zones où les berges doivent être stabilisées, il sera mis en place des gabions. Si le lit doit être canalisé, l'étanchéité sera assurée par de l'argile ou des géotextiles.

Fait à Matoury, le 14.11.2024



RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

3 PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN A AMENAGER (PA3)

NB :

Le plan de l'état actuel du terrain et de ses abords doit faire apparaître :
- l'état initial du terrain et de ses abords (constructions, végétation et éléments paysager existants)
- réseaux ou équipements publics existants
- si la demande ne concerne pas la totalité du terrain, la partie de celui-ci qui n'est pas inclus.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

4 PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET (PA4)

NB :

Ce plan permet de voir comment sera le terrain après la réalisation du projet.
Il est côté en 3 dimensions : longueur, largeur, hauteur.

Doivent figurer sur ce plan :
- les plantations maintenues ou créées,
La composition d'ensemble du projet

Pour la création d'un lotissement, il faut faire apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à un usage privatif.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

5 VUES ET COUPES DU PROJET DANS LE TERRAIN NATUREL (PA5)

NB :

Les vues et coupes doivent présenter le profil du terrain avant et après travaux et permettre d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sous-sol.
Elles font apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

Faire figurer l'emplacement choisi pour les vues et coupes sur le plan de composition d'ensemble

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

6 PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE (PA6)

NB :

Si le projet est situé en zone urbaine, la photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants…
Si le projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

7 PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN (PA7)

NB :

Si le projet est situé en zone urbaine, la photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics et façades…
Si le projet est situé en zone rurale, elle montre le paysage environnant

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

8 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT (PA8)

8.1 PREAMBULE

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après, et figurant au plan général des VRD, pour assurer la viabilité de la ZAE TERCA à partir de la date de notification qui lui sera faite de l'approbation municipale.

Le Lotisseur sera responsable de la bonne exécution de la voirie et des réseaux divers.

Les travaux seront réalisés en une phase comprenant plusieurs lots de travaux.

8.2 TERRASSEMENTS

La phase de terrassements consistera d'abord en un débroussaillage complet et un décapage des parcelles à aménager et de l'emprise de chaussée.

Le terrain assiette de l'opération présente un sol globalement homogène, de type latéritique. Une campagne géotechnique sera lancée en phase PRO.

Les zones les plus basses seront remblayées aux cotes fixées par le projet. Des purges avec substitution en latérite seront réalisées de manière à assurer la portance de la voirie, ainsi que sur les parcelles.

Des zones seront remblayées par rapport au niveau altimétrique existant et de manière à être compatible avec le PPRi.
Le terrassement des plateformes pour la construction des locaux sera à la charge de l'acquéreur.

8.3 VOIRIE

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.

8.3.1.1 Emprises

Voirie principale :
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 A').

Aucune place de parking n'est prévue dans l'emprise de la voirie principale exceptée en entrée de la ZAE au niveau du bassin aménagé, où 15 places sont intégrées au projet, dont une place réservée au PMR.

Deux arrêts de bus sont prévus sur la voirie principale (Profil B).

Figure 16 : Photo abris de bus en bois

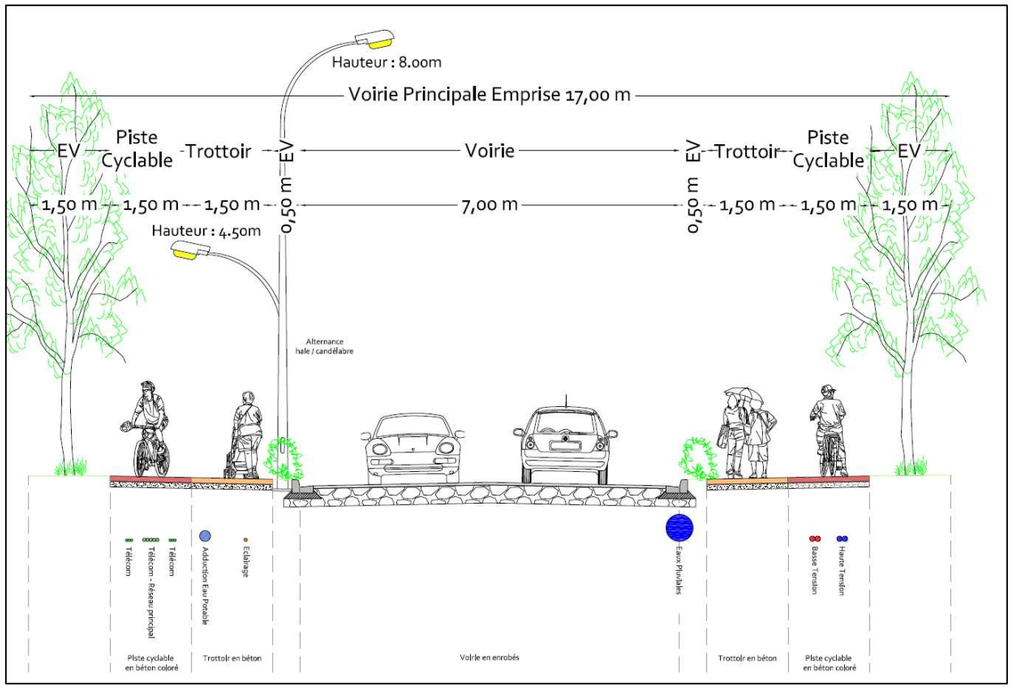


Figure 17 : Profil en travers de la voie principale (profil A)

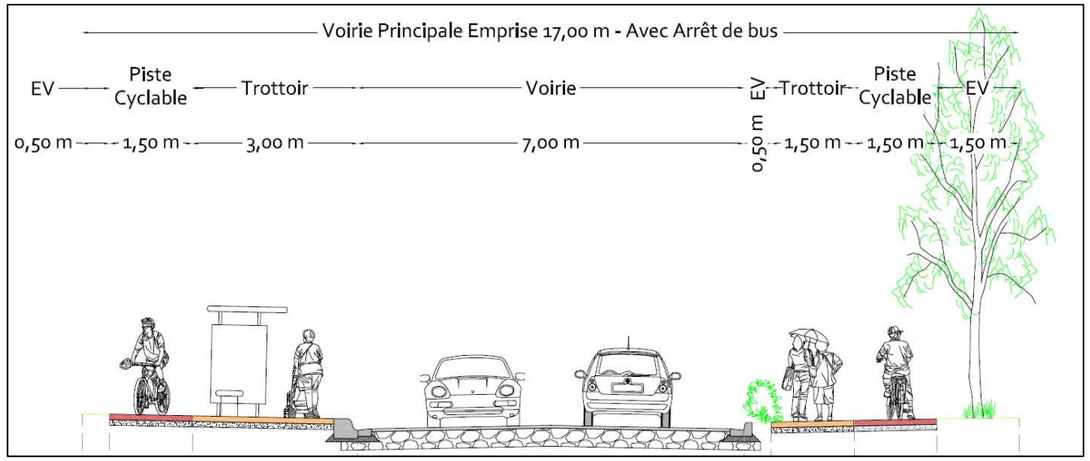


Figure 18 : Profil en travers de la voie principale avec arrêt de bus (profil B)

Voirie secondaire :
La voirie secondaire la ZAE aura une emprise de 14 m, avec une bande de roulement de 6 m, avec un trottoir de 1.5 m d'emprise et une piste cyclable de 2*1..50 m d'emprise.

Sur une partie de la voirie, 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 (profil A').

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

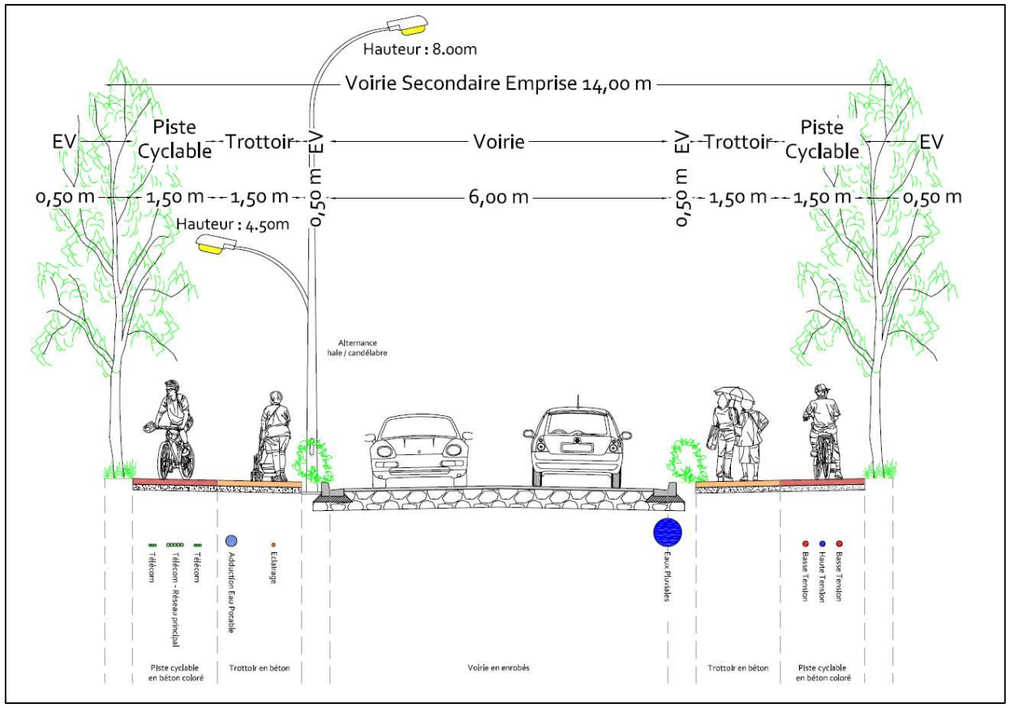


Figure 19 : Profil en travers de la voie interne (profil A')

Sur une autre partie de la voirie, 75 places de parking seront mises en places de part et d'autre de la voirie. Des arbres seront plantés, à raison d'un arbre pour deux places de parking (Vue B').

Figure 20 : Vue de la voie interne avec parking (profil B')

.

8.3.1.2 Caractéristiques

Le profil en travers des voies sera de type bipente, avec des bordures de type T2 + CS2 de part et d'autres de la bande de roulement. Cet élément a pour but de faire obstacle à l'écoulement des eaux et les guider jusqu'au grille avaloir répartie suivant les points haut et points bas de voirie.

La voie est dimensionnée pour une classe de trafic de type T5. C'est-à-dire qu'elle est prévu pour un trafic de 10 à 25 poids lourd jour et 500 véhicules sans distinction de charges. Le revêtement de la chaussée sera fait en enrobé, composé de 0.06m de béton bitumineux sur un lit de GNT 0/315 de 0.45m.

Les entrées parcellaires seront réalisées en béton, épaisseur 0.18m, sur un lit de sable 0.10m.

Les voiries comporteront des trottoirs et des pistes cyclables de 1.50m d'emprise.

Les trottoirs seront réalisés en béton désactivés de 10 cm d'épaisseur, sur un lit de sable 0/4 de 10 cm. Le béton désactivé permettra de créer un revêtement particulier par sa couleur et sa texture et ainsi de servir également de cheminement PMR.

Figure 21: Béton désactivé

Les pistes cyclables seront réalisées en béton teinté dans la masse (10 cm de béton sur 10 cm de sable 0/4). La teinture présentera une coloration similaire que les trottoirs mais plus sombre que le cheminement piéton.

Des bordures de type P1 seront mises en œuvre le long des pistes cyclables et cheminement piéton lorsque celles-ci sont contigües avec des espaces verts.

Des bordures particulières seront mises en place du niveau des arrêts de bus.

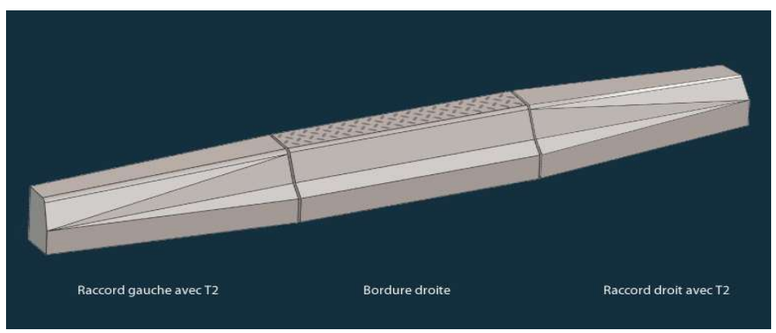


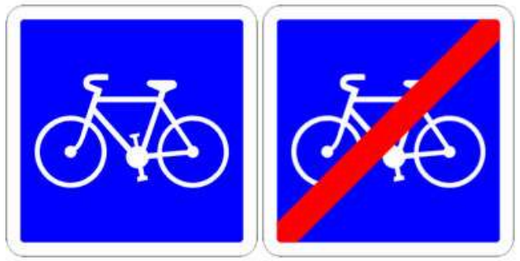
Figure 22: Perspective des bordures de type "Quai de bus"

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

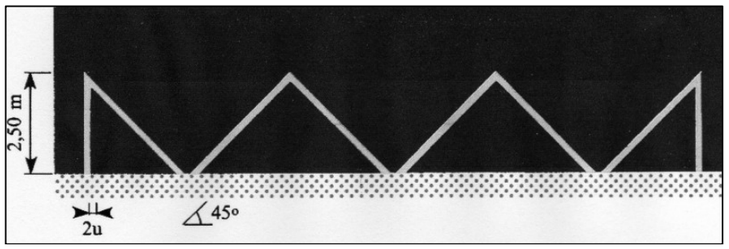
8.3.1.3 Signalétique

Une signalétique horizontale et verticale sera mise en place de manière à assurer la sécurité des usagers lors des déplacements internes au quartier mais également pour les entrées et les sorties de la ZAE. (Panneau STOP AB4, CEDEZ le PASSAGE AB3a et son panonceau M9c ….)

A l'entrée et sorties des pistes cyclables, des panneaux de type C113 et C 114 accompagné d'un marquage au sol seront mis en œuvre afin d'indiquer aux usagers la présence d'une voie réservé aux cycles.



Les deux arrêts de bus prévus dans le projet seront indiqués par un marquage au sol adapté ainsi qu'un panneau de type C6.



Des bande podotactiles seront mise en place stratégiquement pour guider les personnes à mobilité réduite (intersection, traversé piéton, arrêts de bus et entrées parcellaires, ..).

8.4 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le réseau de collecte des eaux pluviales sera enterré.

Les eaux de ruissellement seront recueillies par des regards avaloirs profilés T2 – CS2, disposées le long des voiries, qui dirigeront les eaux dans le réseau enterré.

Un regard en attente en limite intérieure des parcelles au droit de l'entrée béton sera réalisé afin de permettre aux acquéreurs de réaliser et raccorder leur réseau interne. Concernant les lots 18 à 21 et 24 à 27, la récupération des eaux pluviales se fera en fond de parcelle par l'intermédiaire de regard DN 1000 grille.

Le réseau enterré sera composé de canalisations de diamètres DN 315 à DN 1000, conformément au plan du PA8d.

Les fossés présents en façade d'opération seront reprofilés.

Les eaux pluviales seront évacuées vers les points bas de la parcelle, dans les bassins de rétention1 et 2 prévus (voir détail dans la partie 8.4.1 ci-après)

L'exutoire définitif des eaux pluviales est la crique Balata.

8.4.1 Compensation de l'imperméabilisation

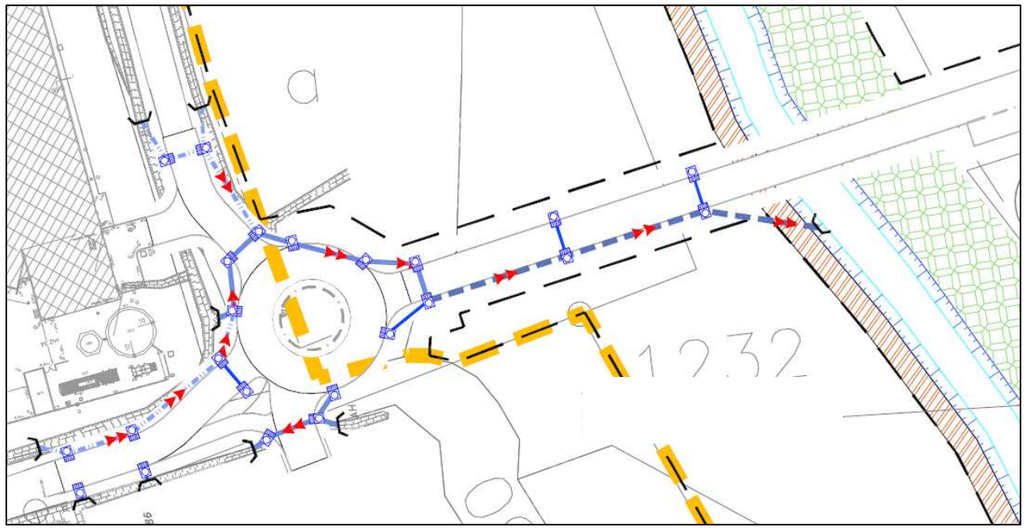
Les bassins auront pour vocation de compenser l'imperméabilisation future des parcelles ainsi que l'aménagement des parties communes (Voirie). L'imperméabilisation des parcelles sera compensée à hauteur de 80%.

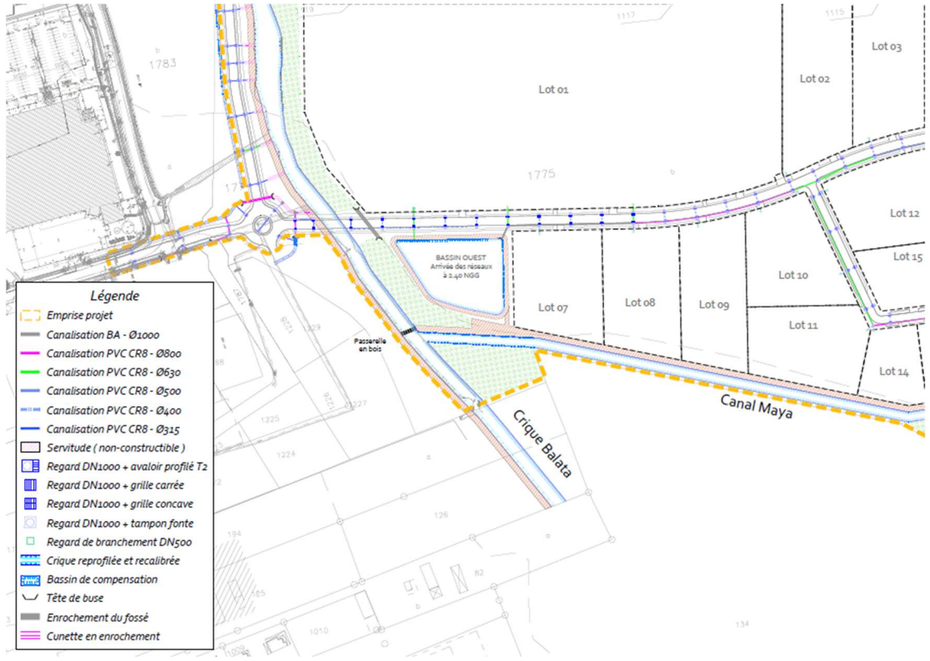
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

L'imperméabilisation du sol engendrée par le projet sera compensée par la création de deux bassins de rétention et compensation :

- Bassin 1 - Ouest : emprise au sol de 4 730 m² et volume de rétention de 2 070 m3. Les eaux du bassin seront envoyées dans la crique Balata.
- Bassin 2- Sud : emprise au sol de 3 920 m² et volume de rétention de 2 020 m3. Les eaux du bassin seront envoyées dans le canal créé dans le cadre du projet,
- Les eaux de voirie en entrée de la ZAE seront envoyées directement dans la crique Balata.

Les extraits de plans ci-après détail la gestion des eaux pluviales pour le projet.





RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architects.com
n°ordre des architectes : 033636

8.4.2 Composante écologique

Le bassin 1 sera aménagé de manière écologique.

Ce bassin a été pensé comme un projet paysager comportant un aspect multifonctionnel. Il est :
- Utilitaire : traite les eaux pluviales,
- Ecologique : marais filtrant et utilisation du milieu naturel,
- Récréatif : sentiers et aires de promenade*,
- Pédagogique : explications sur le procédé de filtration, la faune et la flore*.

L'aménagement du bassin de rétention avec un marais filtrant et la plantation d'espèces locales (arbres, arbustes, graminées et plantes submergées et flottantes) permettra d'augmenter la biodiversité en zone urbaine.

Les végétaux choisis seront locaux et résistant au climat, ce qui permettra de diminuer l'entretien du site.

(*) : L'aspect récréatif est d'autant mieux détaillé dans la partie traitant des espaces paysagers et aménagements urbains.

8.4.3 Gestion des risques d'inondations

Dans le cadre de la gestion des inondations, plusieurs aménagements sont prévus dans ce projet :
- La création d'un canal de régulation (canal Maya)
- Le reprofilage de la crique Balata et l'aménagement d'une plaine d'extension des crues (lit majeur de la crique Balata).

8.4.3.1 Création du canal Maya

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.

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 3 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 4m de large sera créée en bordure de ce canal.

Ce canal permettra d'assurer un exutoire direct aux eaux de Maya jusqu'à la crique Balata.

8.4.3.2 Reprofilage de la crique Balata

La crique Balata sera reprofilée au droit de la zone à aménager afin de lui conférer les caractéristiques nécessaires à l'écoulement d'un débit décennal estimé à 17,9 m³/s.

Le chenal présentera au minimum les caractéristiques suivantes :

Longueur entre l'OH sous la piste existante et l'extrémité Sud du terrain Abchée	395	m
Pente générale	1,5	mm/m ou ‰
Fil d'eau aval (OH sous la piste existante)	0,20	m NGG
Fil d'eau amont (extrémité Sud du terrain Abchée)	0,79	m NGG
Coeff. de Manning Strickler	35	
Largeur en gueule minimum	12	m
Largeur en fond	10	m
Cote berge rive droite en amont	2,0	m NGG
Profondeur en amont	1,21	m
Cote berge rive droite en aval	1,60	m NGG
Profondeur en aval	1,40	m
Débit capable en amont (prof. 1,21 m)	18,2	m3/s
Débit capable en aval		

Le tracé des berges existantes (défini sur le levé topographique terrestre de SIAGE) sera conservé lorsque la largeur totale est supérieure à 12 mètres. Sur les portions où la distance entre les deux berges est inférieure à 12 mètres, la crique sera élargie.

En rive gauche de la crique, côté Ouest, une piste d'une largeur de 5 mètres sera réalisée pour permettre l'entretien de la crique. La cote altimétrique de cette piste sera de 2 m NGG afin d'assurer une fonction de champ d'expansion en cas de crue importante.

8.5 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le terrain à aménager est situé en zone d'assainissement collectif.

Le réseau de collecte des eaux usées sera séparatif et enterré. Il sera constitué, pour le réseau principal de canalisations gravitaires PVC SN8 d'un diamètre minimal de 200 et de regards de visite DN 1000/800 et de regards de connexion DN 600 installés en axe de demi-chaussée.

Les branchements des lots seront réalisés en PVC SN 8 DN 160. Des regards de branchement DN 500 seront mis en place en limite parcellaire.

Les tampons des regards d'eaux usées seront estampillés du logo de la commune de Matoury.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Deux postes de refoulement seront mis en place dans le cadre du projet. Le réseau enverra les effluents en refoulement dans le poste de refoulement existant du centre commercial Carrefour. Ce poste sera redimensionnement afin de pouvoir accueillir les eaux usées du projet.

L'exutoire final des eaux usées est la lagune du Larivot.

Le réseau a été dimensionné pour 2 000 EH.

En tenant compte d'une consommation moyenne de 150 L/ jour et d'un taux d'intrusion de 30 %, le débit maximum journalier sera d'environ 45 m3/h.

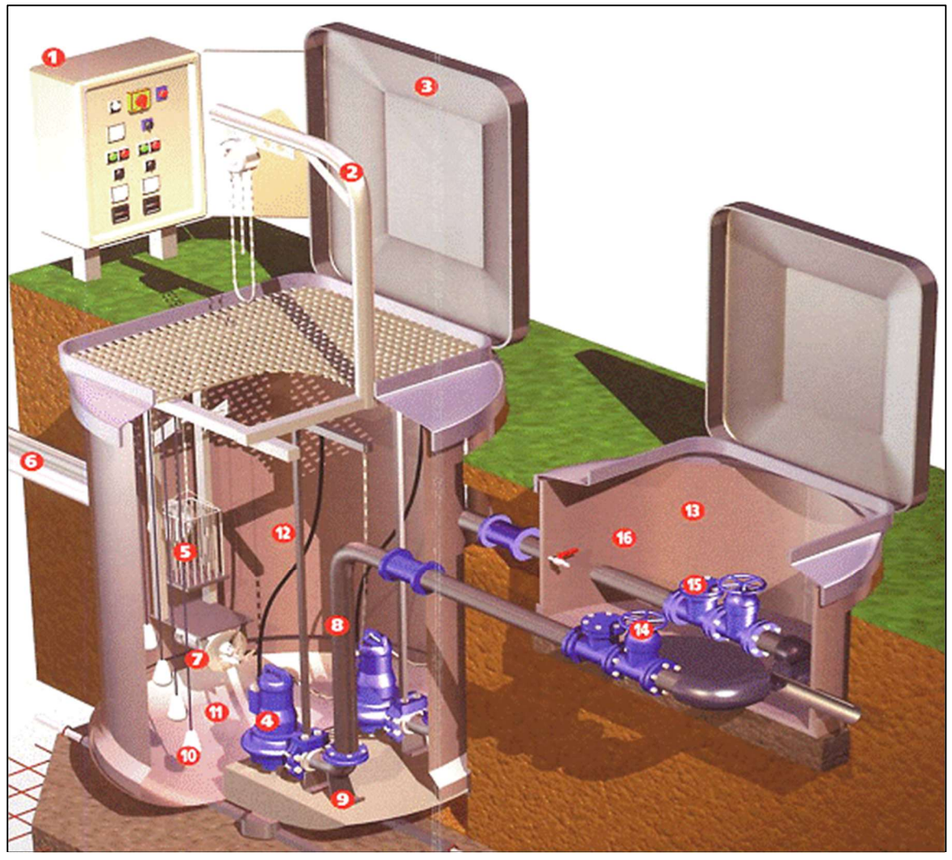


Figure 23: Vue en perspective d'un poste de refoulement en résine

La canalisation de refoulement sera une canalisation en PVC PN 16 de diamètre nominal 125 mm. La vitesse de l'effluent sera de 1.15 m/s. Cette vitesse est conforme pour permettre un auto curage de la conduite. De plus, avec cette vitesse, l'effluent aura un temps de séjour faible dans la canalisation, de l'ordre de 9 min.

Au vue des cotes projet et des cotes de rejet, des pertes de charges singulières et régulières, les pompes devront permettre de remonter sur une hauteur manométrique d'environ 13 m de colonne d'eau.

Deux départs en 95² seront réalisés depuis les postes de transformation afin d'alimenter les postes de refoulement.

Un trop plein sera réalisé sur le regard en amont des postes de refoulement.

A la vue des caractéristiques du postes de refoulement n°2 (EH collectés supérieur à 2000 EH), et selon l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, l'ouvrage devra mesurer et enregistrer en continu les débits. A ce titre, la télégestion sera mise en œuvre. Mais un débitmètre de type MAINSTREAM IV de chez HYDRECA ou similaire sera installé sur la canalisation de trop plein afin de quantifier les départs de l'effluent dans le milieu récepteur en cas de mauvais fonctionnement des pompes.

Toujours pour se conformer à la règlementation en vigueur, le poste de refoulement n°2 sera équipé d'un préleveur automatique afin de permettre le prélèvement de l'effluent conformément à l'arrêté du 21/07/2015 et de son décret d'application entrant en vigueur au 1er janvier 2016.

Au droit de l'ouvrage de franchissement de la crique Balata, le passage en encorbellement se fera avec une canalisation en fonte DN 125 mm qui sera accroché sur l'ouvrage à l'aide de collier scellé dans le béton de l'ouvrage. Un habillage bois sera réalisé dans la phase définitive.

Le réseau sera conforme au plan VRD correspondant après approbation par le gestionnaire du réseau.

8.6 EAU POTABLE - PROTECTION INCENDIE

La desserte en eau potable de la ZAE sera effectuée à partir d'une canalisation DN 400 existante sous l'accotement de la route RN 1.

Une canalisation PVC DN 200 sera raccordée sur le réseau public (prestations SGDE), et assurera la desserte des parcelles.

Les parcelles disposeront d'un branchement réalisé en PEHD Ø 50 et un coffret compteur sera disposé en limite de propriété.

La protection incendie de la ZAE sera assurée par la mise en place de trois bornes d'incendie DN 110 placées stratégiquement dans le projet.

L'ensemble du réseau comprendra tous les équipements ou pièces spéciales relatifs à son bon fonctionnement (tés, vannes, coudes, vidanges, etc.) et sera soumis à l'approbation de la SGDE avant réalisation.

Un compteur général sera mis en œuvre par le concessionnaire en limite parcellaire.

8.7 ELECTRICITE

Le réseau électrique sera enterré conformément aux prescriptions du PLU. Les éléments détaillés ci-après ont été validé par EDF.

- **HTA**

La partie HTA sera à la charge du maître d'ouvrage mais réalisée par des sociétés agrées par EDF.

La ZAE sera alimenté en HTA depuis le réseau aérien HTA situé sur la RN 1.

Trois postes de transformation de puissance 630 kVA seront nécessaires à la desserte du projet.

- **BT**

Le réseau basse tension sera réalisé avec des câbles enterrés de type HN33 S 33 de section appropriée accompagnés d'un câble téléreport.

Des coffrets RMBT et SEI simples ou doubles suivant leur positionnement seront implantés en limite des parcelles à côté des entrées parcellaires. Le dimensionnement des postes est fait en comptant

- 36 kVA par parcelle
- 180 kVA pour les parcelles de grande taille à vocation commerciale (lot 1 et 2).

Tous les travaux seront réalisés conformément aux CCTG et règlements en vigueur.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Le dimensionnement et le tracé définitif du réseau BT, ainsi que ses éléments constitutifs seront soumis à l'approbation d'EDF Guyane avant réalisation.

8.8 ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies de circulation seront équipées d'un réseau d'éclairage public, constitué de mâts 8m en voirie principale et 6m en voirie secondaire avec crosse arrière à 4,50m. Ils seront implantés en moyenne :

- tous les 27 mètres pour la voie principale
- tous les 23 mètres pour la voie secondaire.

Ce réseau permettra d'obtenir un niveau d'éclairement et une uniformité compatibles avec la sécurité des déplacements, y compris pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Les lanternes mises en œuvre seront de de type 24 Leds/118W référence Sella 1- ST Graphite de chez Disano. Les mâts seront en acier thermolaqué avec RAL à définir.

Deux armoires de commande seront installées au niveau des transformateurs.

Le réseau d'éclairage public et tous ses constituants feront l'objet d'un contrôle par un organisme agréé avant réception et mise en service.

8.9 TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera relié au réseau existant présent en façade d'opération. L'alimentation sera effectuée à partir de la chambre de tirage L3T. Une traversée de chaussée devra être réalisée pour permettre le raccordement au réseau existant.

Le réseau téléphonique crée sera enterré conformément au PLU.

Ce nouveau réseau impliquera la mise en place de fourreaux PVC Ø 60, Ø 45 pour l'adduction principale et Ø 45. Des chambres de tirage de dimensions adaptées seront mises en œuvre conformément aux normes en vigueur.

Concernant les branchements particuliers, le réseau sera composé de chambres de tirage de dimensions adaptées, de bornes pavillonnaires et d'une protection bétonnée pour les traversées de chaussées.

Une L1T sera également réalisé au niveau de chaque parcelle.

Des fourreaux DN 45 seront posés entre les chambres de tirage téléphonique pour à terme permettre le passage de la fibre optique.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architects.com
n°ordre des architectes : 033636

8.10 ESPACES VERTS – PARTIES COMMUNES

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

En façade d'opération, un aménagement paysager sera réalisé. Des panneaux d'informations sur les entreprises et leurs activités seront posés en harmonie avec l'aspect paysager définitif.

Dans la conception de la ZAE, une attention particulière a été portée aux espaces verts publics et aux plantations. Leur aménagement, dans les espaces de promenades écologiques, sera réalisé de manière naturelle en vue de favoriser le développement d'habitats.

Figure 23 : Intention d'aménagement paysager de la ZAE TERCA (Botanik)

Concernant la voirie interne, des bandes enherbées et végétalisées (arbustes) de 0.50 et 1.50 m de large environ sont disposées de chaque côté de la chaussée principale, créant ainsi une perspective de qualité. La circulation automobile sera guidée par le mobilier, potelets, mâts d'éclairage…

Des bancs et poubelles seront mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des voiries et notamment aux abords des parties communes. (Promenade bassin aménagés, belvédère).

Figure 24 :: Bancs béton

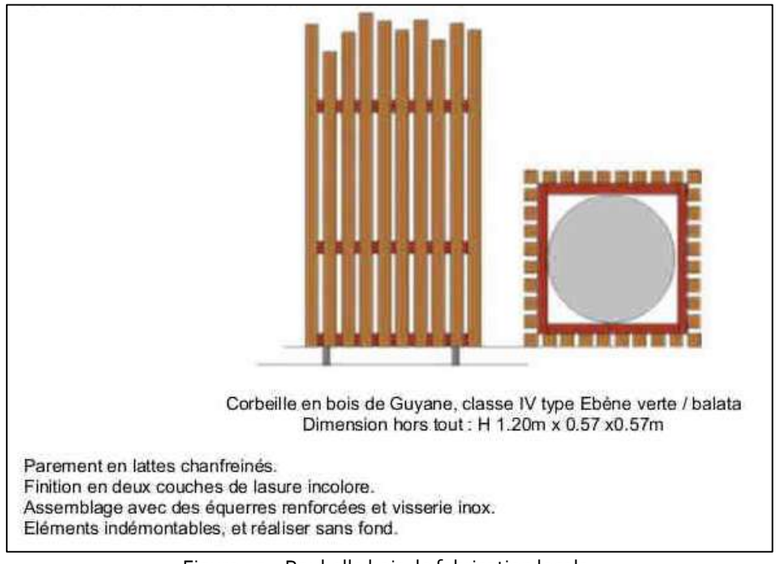


Figure 25 :: Poubelle bois de fabrication locale.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Figure 26 : Vue de la voie principale avec placette d'intersection, depuis la parcelle 12

8.10.1.1 Placettes

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

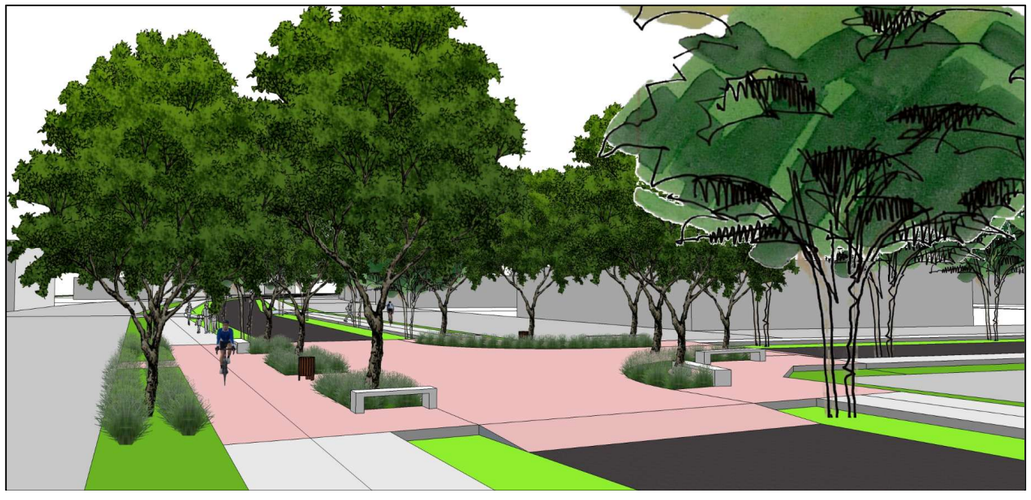


Figure 27 : Placette d'intersection (Botanik)

8.10.1.2 Bassins

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.

Figure 28 : Exemple d'aménagement de bassin de rétention d'eau de pluie

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.

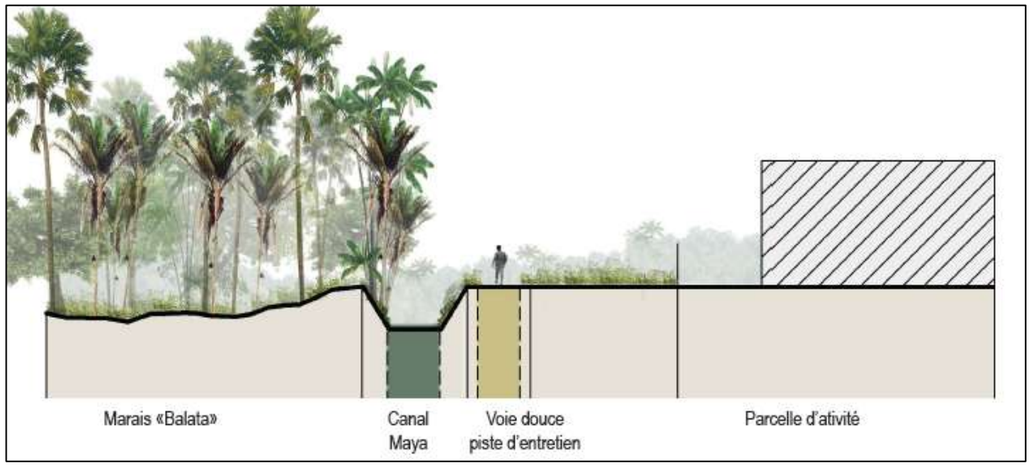


Figure 29 : Profil d'aménagement du canal Maya (Botanik)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

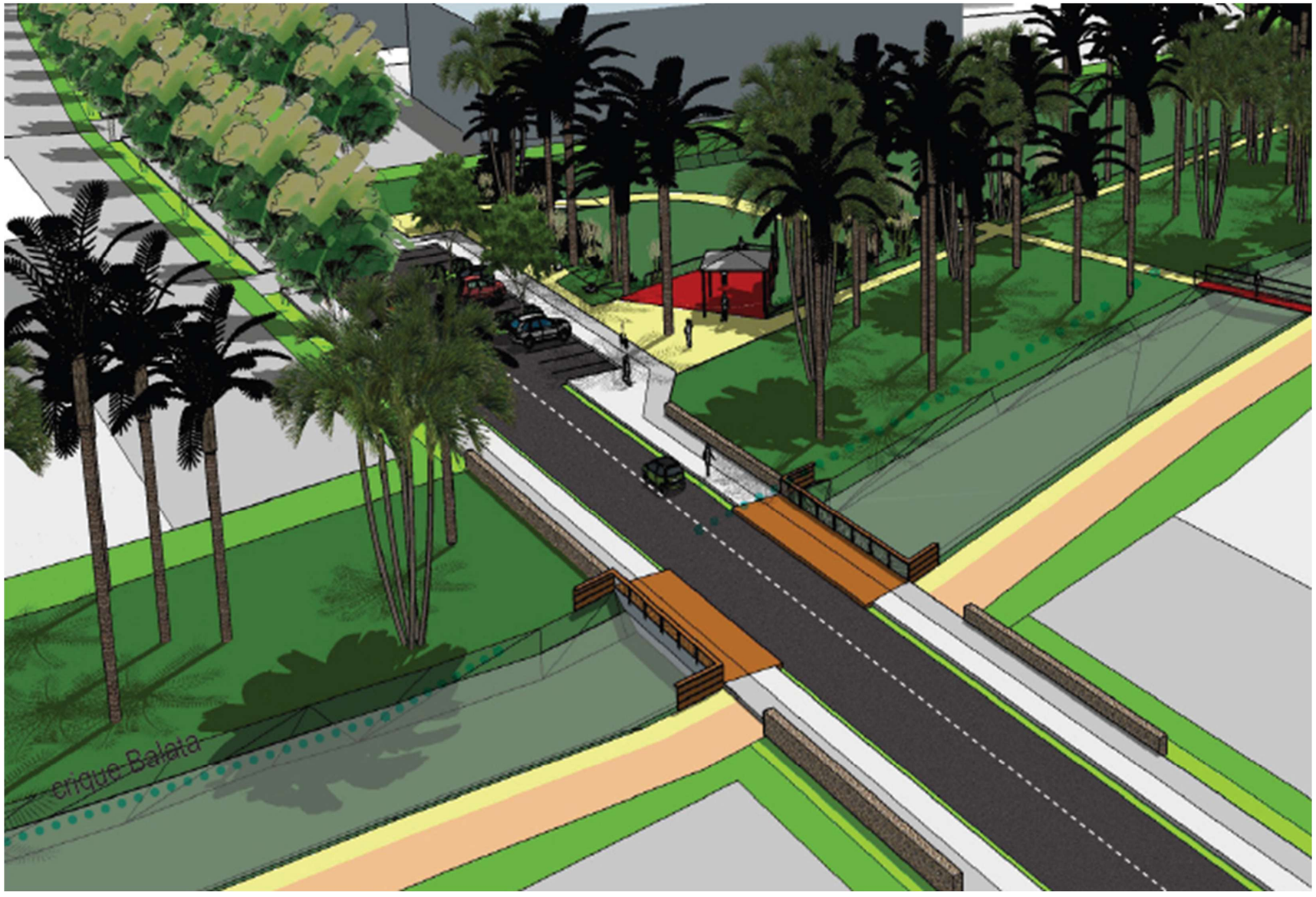


Figure 30 : Perspective de l'aménagement du bassin n°1 et la voirie principale (Botanik)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

8.10.1.3 Belvédère

Le belvédère, présent au niveau du bassin aménagé n°1, sera réalisé en bois de Guyane. Des poteaux de section 20 x 20 cm en balata ou de caractéristiques similaires seront battues dans le terrain naturel.

Des emboitements entre poteaux et porteuses seront réalisés et maintenu par la mise en œuvre de tige filetée en acier inoxydable de diamètre 14 mm.

Des porteuses de section 0.06 x 0.25 seront mises en œuvre avec un entre axe de 3 m de longueur.

Un solivage sera réalisé à l'aide de section bois en 0.05 x 0.15 en bois de classe IV avec un entre axe de 0.6 m. Le solivage sera fixé sur les poteaux de part et d'autres du belvédère avec des tirefonds de diamètre 12 mm. Les solives intermédiaires seront fixées par des vis étoilées 6 mm x 100 mm.

Un platelage en bois de Guyane classe IV sera mis en œuvre. L'épaisseur du platelage sera de 30 mm minimum.

Une charpente en classe IV sera réalisée avec des sections de 0.05 x 0.12 et des pannes de section 0.05 x 0.08, afin de permettre à des espèces de Guyane de type passiflore de réaliser une toiture végétale.

Figure 31 : Belvédère (Botanik)

Le belvédère est le prolongement de la berge sur la crique. L'ensemble offre une accroche sur le paysage et un espace public de détente et de rencontre.

8.10.1.4 Habillage du pont

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.

Des gabions seront mis en place de part et d'autre de la voirie afin d'encadrer le passage de la crique et créer une perspective d'entrée de zone d'activités.

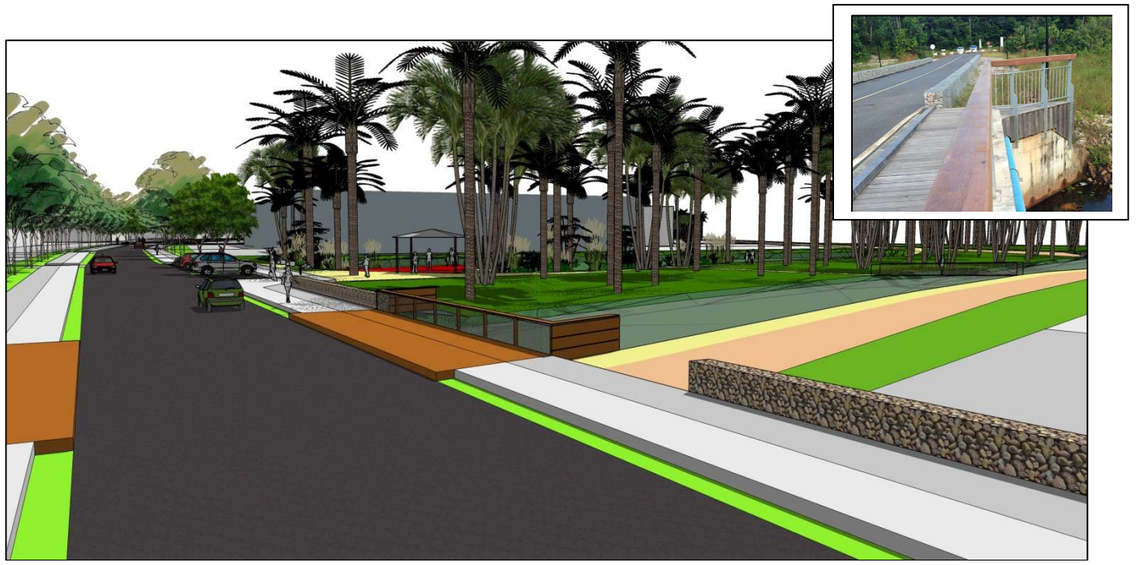


Figure 32 : Aménagement du pont de la crique Balata (Botanik et photo du pont du quartier Copaya)

8.10.1 Palette végétale de la zone basse (bassin, canal Maya et crique Balata)

Les espèces mises en place dans les zones basses à vocation de gestion hydraulique seront aménagées de manière écologique. Le projet prévoit la restructuration du milieu. Des plantes spécifiques aux zones humides seront plantées selon leurs exigences. Ci-après un tableau mettant en évidence les plantes locales selon le gradient d'humidité des sols :

Gradient	Espèces	
Milieu sec	*Caryocar microcarpum*	Chawari d'eau
↓	*Carapa guianensis*	Carapa
	Virola surinamensis	Yayamadou marécage
	Symphonia globulifera	Manil marécage
	Mauritia flexuosa	Palmier bâche
	Euterpe oleracea	Palmier pinot
Milieu humide	*Pterocarpus officinalis*	Moutouchi marécage

Figure 33: Symphonia globulifera

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architectes.com
n°ordre des architectes : 033636

Figure 34: Mauritia flexuosa

Figure 35: Euterpe oleracea

Figure 36: Pterocarpus officinalis

Le projet prévoit également la mise en place d'espèces arbustives locales :

Nom latin	Nom vernaculaire
Inga spp.	Pois sucré
Heliconia psittacorum	Petit balisier
Phenakospermum guyannense	Balourou
Tapirira guianensis	
Senna alata	
Costus spiralis	Canne congo
Montrichardia arborescens	Moucou moucou

8.10.2 Palette végétale de la voirie

Le végétal est décliné en fonction des lieux et des usages.

Le long de la voirie, un espace vert de 50 cm de part et d'autres de la chaussée est matérialisé sur le plan PA 8b et 8c. Cet espace sera aménagé par la mise en place de graminé : plantations d'arachis pintoï, de hymenocallis caribaea et de vétivert.

L'arachis pintoï de la famille des légumineuses à la propriété de fixer l'azote et donc d'enrichir le sol. Le vétivert a la propriété de développer rapidement son système racinaire et ainsi accroitre la stabilité des sols.

Figure 37: Arrachis Pintoï

Figure 38: Hymenocallis caribaea

Figure 39: Vétivert

Sur les places urbaines et le long de la voirie la mise en place d'arbres à tige est privilégié afin d'apporter de l'ombre et ainsi de rafraîchir les lieux publics. En accompagnement l'utilisation de palmiers permet de tramer et de structurer les usages lorsque le terrain est contraint.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

ARBRES

Pongamia pinnata
«Karanji»

15 m

Pongamia pinnata
Grand arbre à croissance rapide de la famille des Légumineuses.
Très résistant à la sécheresse, il pousse sur des sols difficiles. Exposition plein soleil.
Fleurs en grappes, de couleurs blancs/violets et odorantes.

Fleurs

Fruits

Majidea zanguebarica
«Perle de Zanzibar»

5 m

Majidea zanguebarica
Petit arbre à la floraison et la fructification remarquable.
Lorsque le fruit arrive à maturité, il s'ouvre en trois parties laissant apparaître les graines d'un noir velouté tirant vers le bleu.
Exposition ensoleillée et besoin en eau modéré.

Fleurs et fruits

Delinix régia
«Flamboyant»

10 m

Delonix régia
Très bel arbre à la couronne très large et aplatie. Feuilles généralement caduc. Floraison très abondante en début de saison chaude. Croissance rapide, situation ensoleillée, faible besoin en eau et système racinaire très traçant. Abrite de nombreux insectes en saison sèche.

DETAILS

Fleurs

Fruits

Spondias mombin
«Mombin»

10 m

Spondias mombin
Arbre au port élégant supportant la sécheresse. Floraison en minuscules fleurs blanches. Les fruits sont jaunes-orangés et comestibles.

DETAILS

Fleurs

Fruits

Mangifera indica

20 m

Mangifera indica
Grand arbre aux feuilles persistantes. Floraison très abondante blanc rosâtre ou jaune rougeâtre. Pousse en situation ensoleillée, besoin en eau modéré. Croissance assez rapide. Sensible aux maladies et aux insectes.

DETAILS

Fleurs

Fruits

Cassia javanica
«Casse de Java»

15 m

Cassia javanica
Arbre de taille moyenne à large couronne et au feuillage caduc.
Floraison abondante en saison chaude de couleur rose puis virant au blanc.
Situation lumineuse, besoin en eau moyennement élevé.

DETAILS

Fleurs

Fruits

Mabea piriri

20 m

Mabea piriri
Arbre endémique.

DETAILS

Feuillage

Fruits

Azadirachta indica
«Neem»

15 m

Azadirachta indica
Arbre de taille moyenne à croissance rapide.
Les fleurs en forme d'étoiles, de couleurs grisâtre sont légèrement odorantes.
Cassant au vent à l'état jeune, il a besoin d'une situation ensoleillée et de très peu d'eau.
Produit un ombrage très épais.

DETAILS

Fleurs et feuillage

Fruits

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

PALMIERS

Bentinckia nicobarica
«Palmier de Nicobar»

15 -20 m

Bentinckia nicobarica
Grand palmier monocaule à croissance rapide.
Exposition ensoleillée, besoin en eau modéré.
Cultivé pour son interêt paysager en raison de son élegance et de sa croissance rapide.

Fruits

Mauritia flexuosa
«Palmier bâche»

10-30 m

Mauritia flexuosa
Palmier pouvant atteindre 30 mètre de haut composé de 8 à 20 palmes très incisées.
On le trouve généralement associé à l'eau (zones marécageuses, étroites bandes forestières qui longent les cours d'eau, près des rivières et même sur la terre ferme) et il peut supporter l'inondation.

Fleurs

Fruits

Euterpe oleracea

10-25 m

DETAILS

Euterpe oleracea
Grand palmier multicaule de zones marécageuses aux qualités ornementales indéniables.
Présence de pneumatophores sur les racines principales.
Les fruits, drupes globuleuses noir violacées a maturités sont comestibles.

Fruits

Fruits (zoom)

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

8.11 GESTION DES DECHETS

Le ramassage des ordures ménagères / déchets verts/ encombrants se fera au porte à porte. Une aire de retournement est prévue afin de faciliter le passage des camions de collecte, conformément aux prescriptions des règlements d'urbanisme de la commune de Matoury.

8.12 RETROCESSION A LA MAIRIE

Les espaces et réseaux à vocation d'être rétrocédés à la commune de Matoury sont les suivants :

- Voirie,
- Eclairage public,
- Lot n°21,
- Eaux pluviales, y compris :
  - les bassins de rétention,
  - les aménagements situés dans le lit de la crique Balata,
  - le canal Maya.

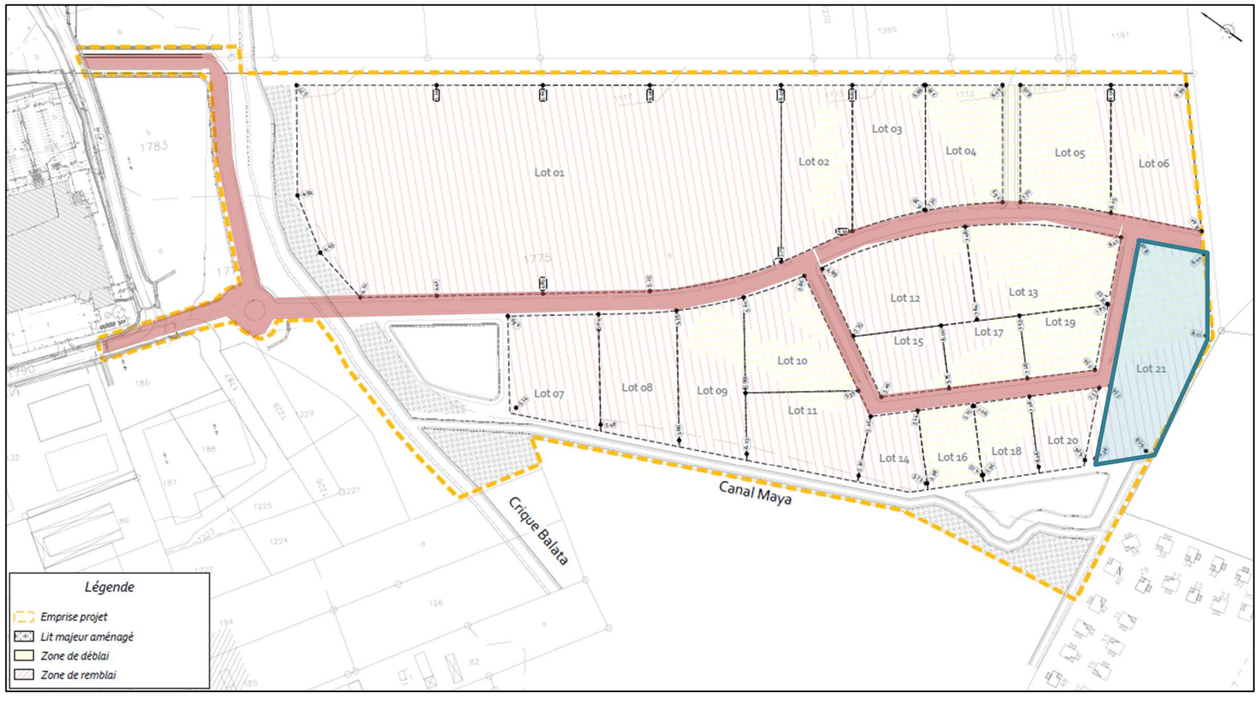


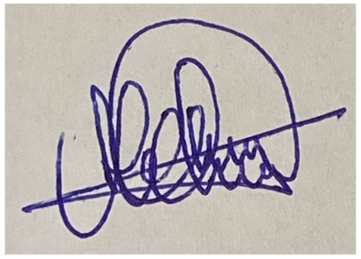
Figure 40: Plan de rétrocession à la commune

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

8.13 PLANS DES VRD

PA 8a : Terrassement des plateformes
PA8b : Voirie et espaces verts
PA8c1 : Voirie profil 1
PA8c2 : Voirie profil 2
PA8c3 : Voirie profil 3
PA8d : EP
PA8e : EU
PA 8f : ELEC
PA8 g : ECL
PA8 h : AEP
PA 8 i: TEL
Pa8 j : Adressage postal

Fait à Matoury, le 14.11.2024

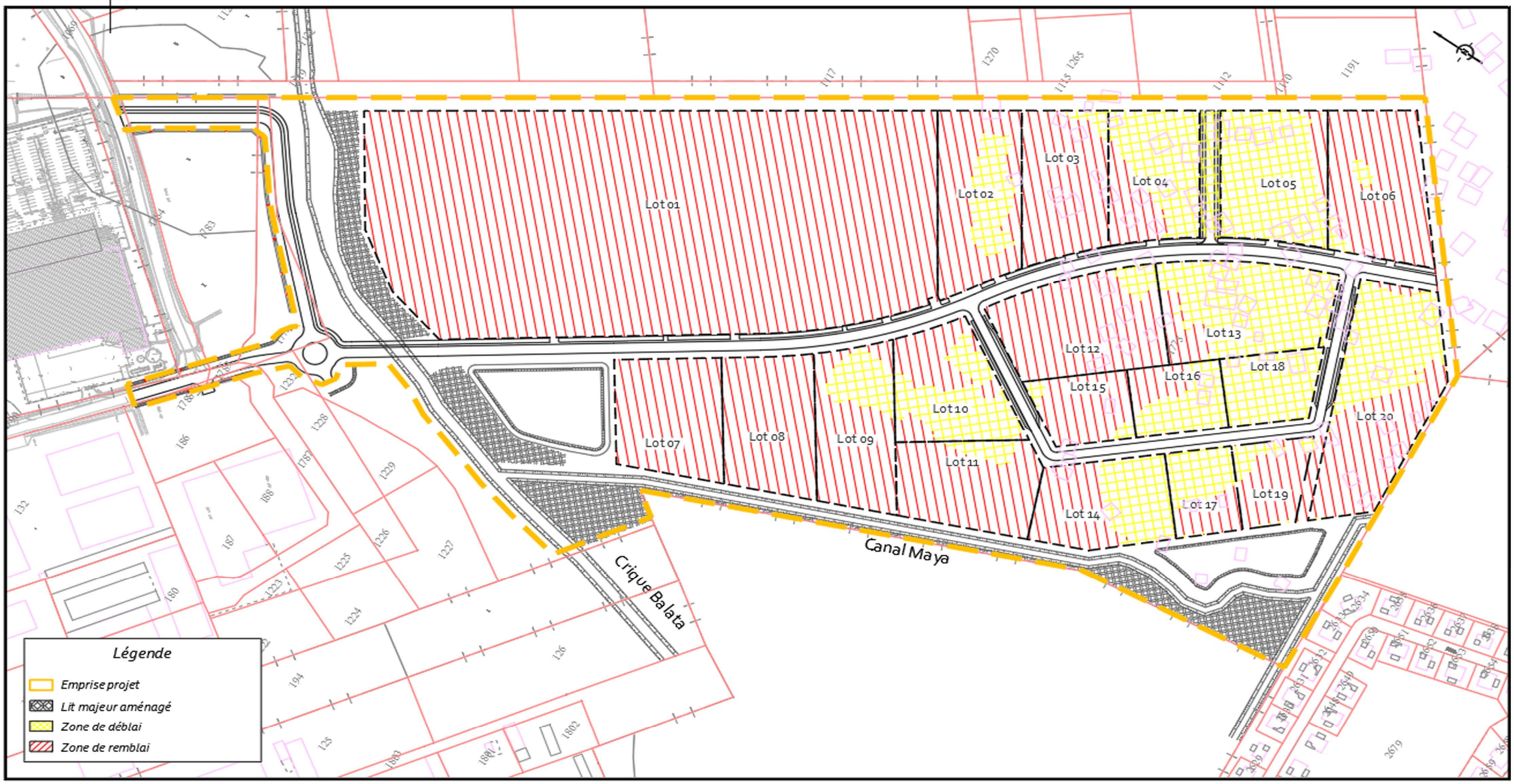


Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8a - Terrassement des plateformes

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

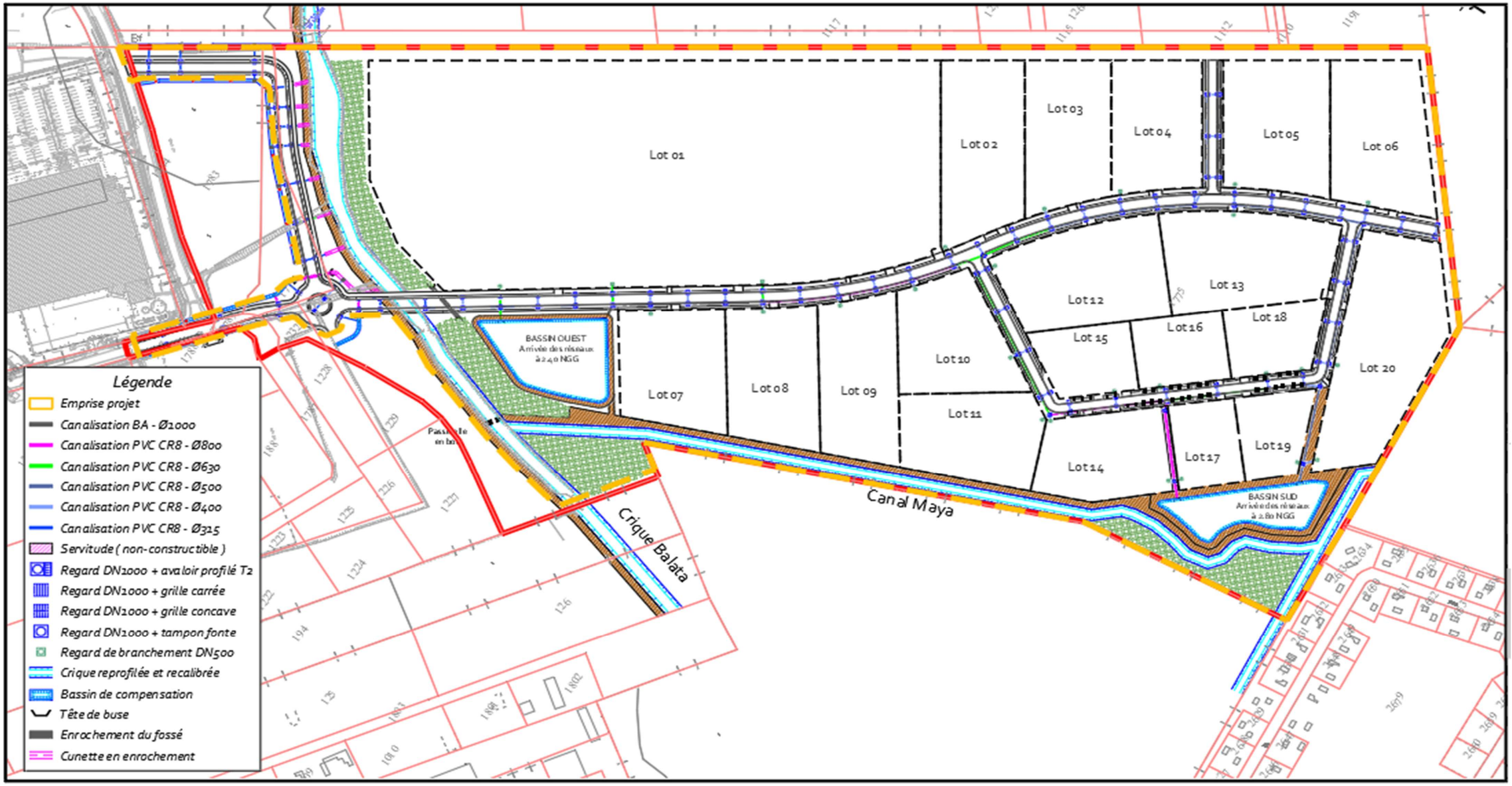
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8d - Eaux Pluviales

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

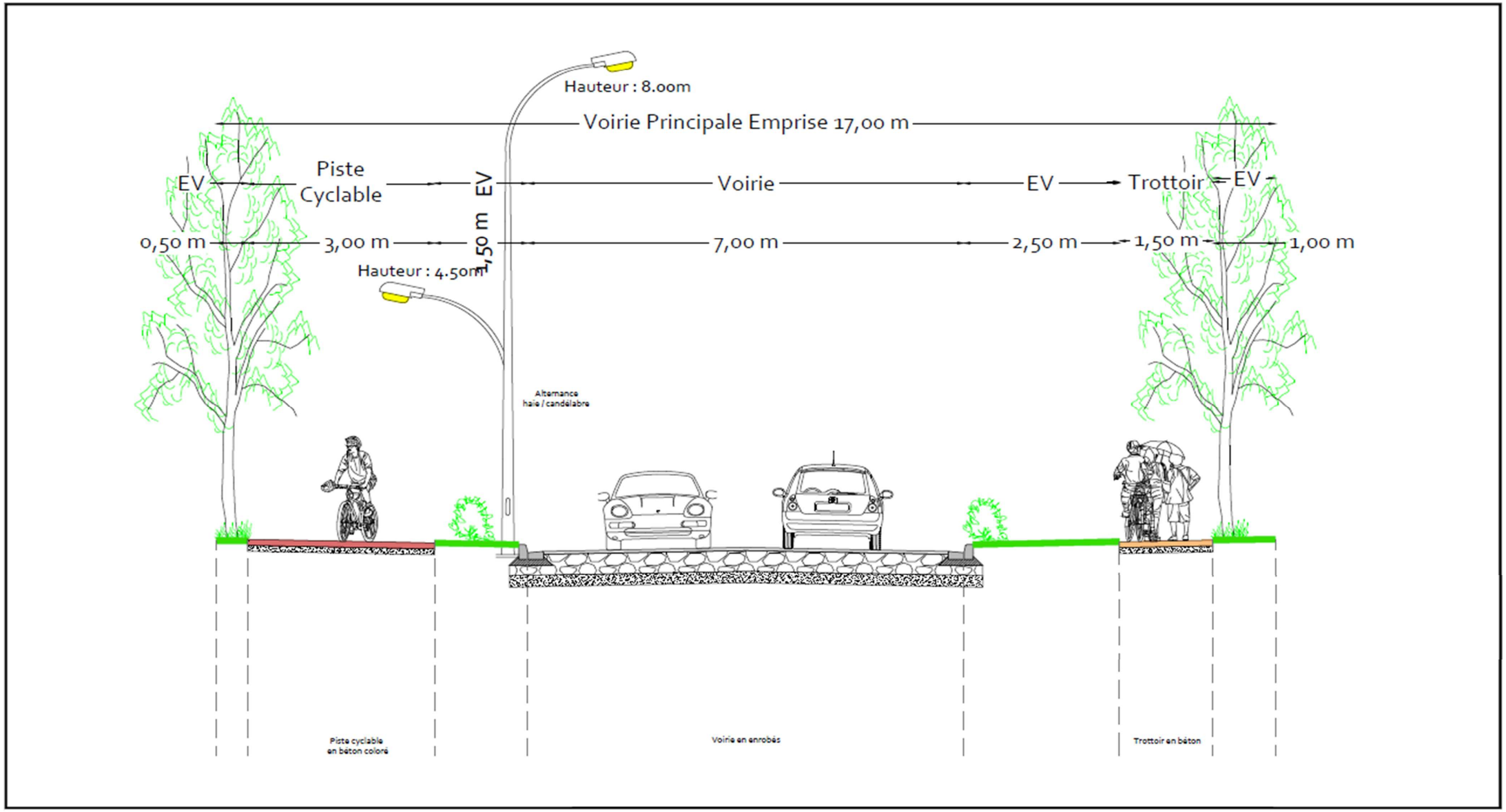
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8c1 - Voirie - Profil en travers type 1

Echelle : 1/60 ème
Phase : PA
Date : 28 Août 2024



Maître d'ouvrage :

Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :

AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :

Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :

AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

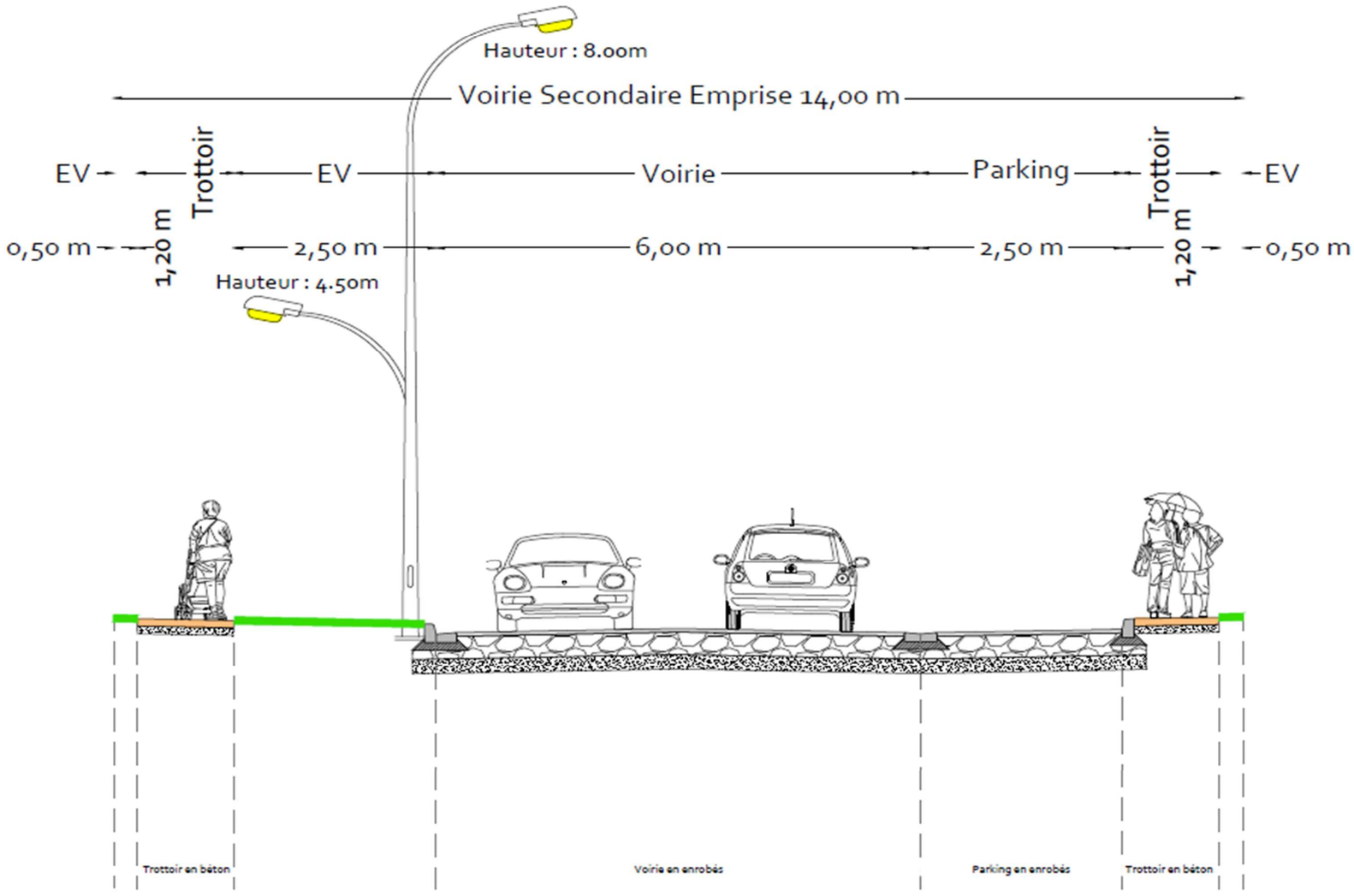
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8c2 - Voirie - Profil en travers type 2

Echelle : 1/60 ème
Phase : PA
Date : 28 Août 2024



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

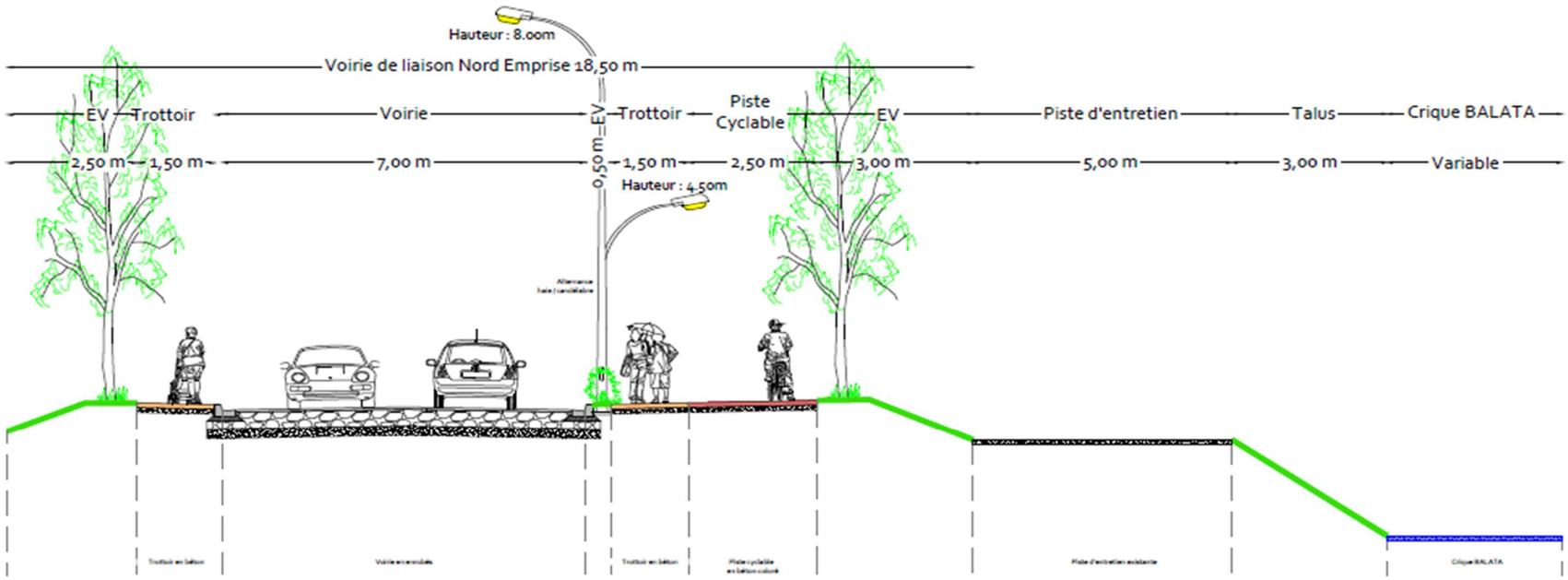
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architects.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8c3 - Voirie - Profil en travers type 3

Echelle : 1/100 ème
Phase : PA
Date : 28 Août 2024



Maître d'ouvrage :

Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :

AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :

Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :

AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

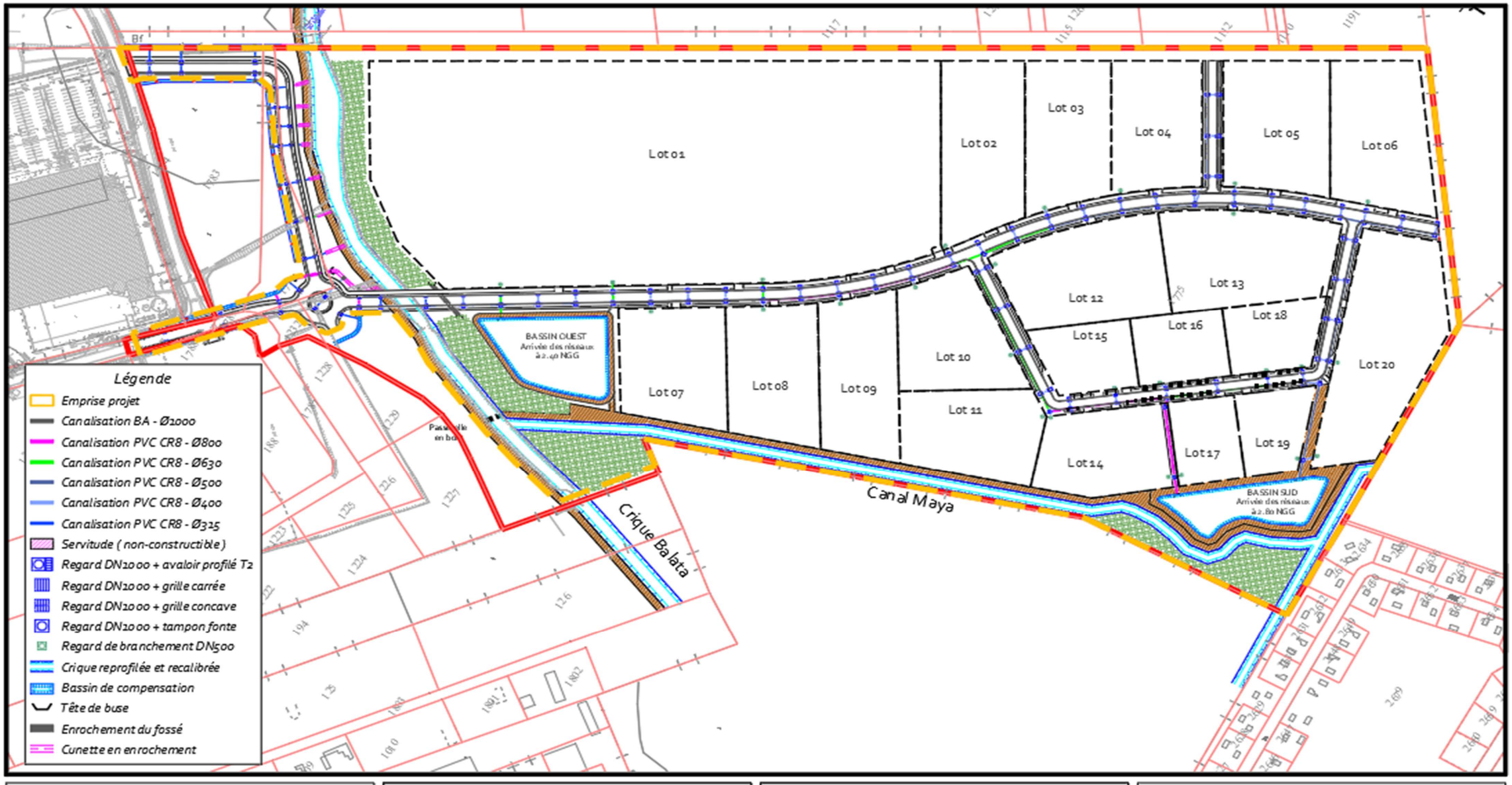
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8d - Eaux Pluviales

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

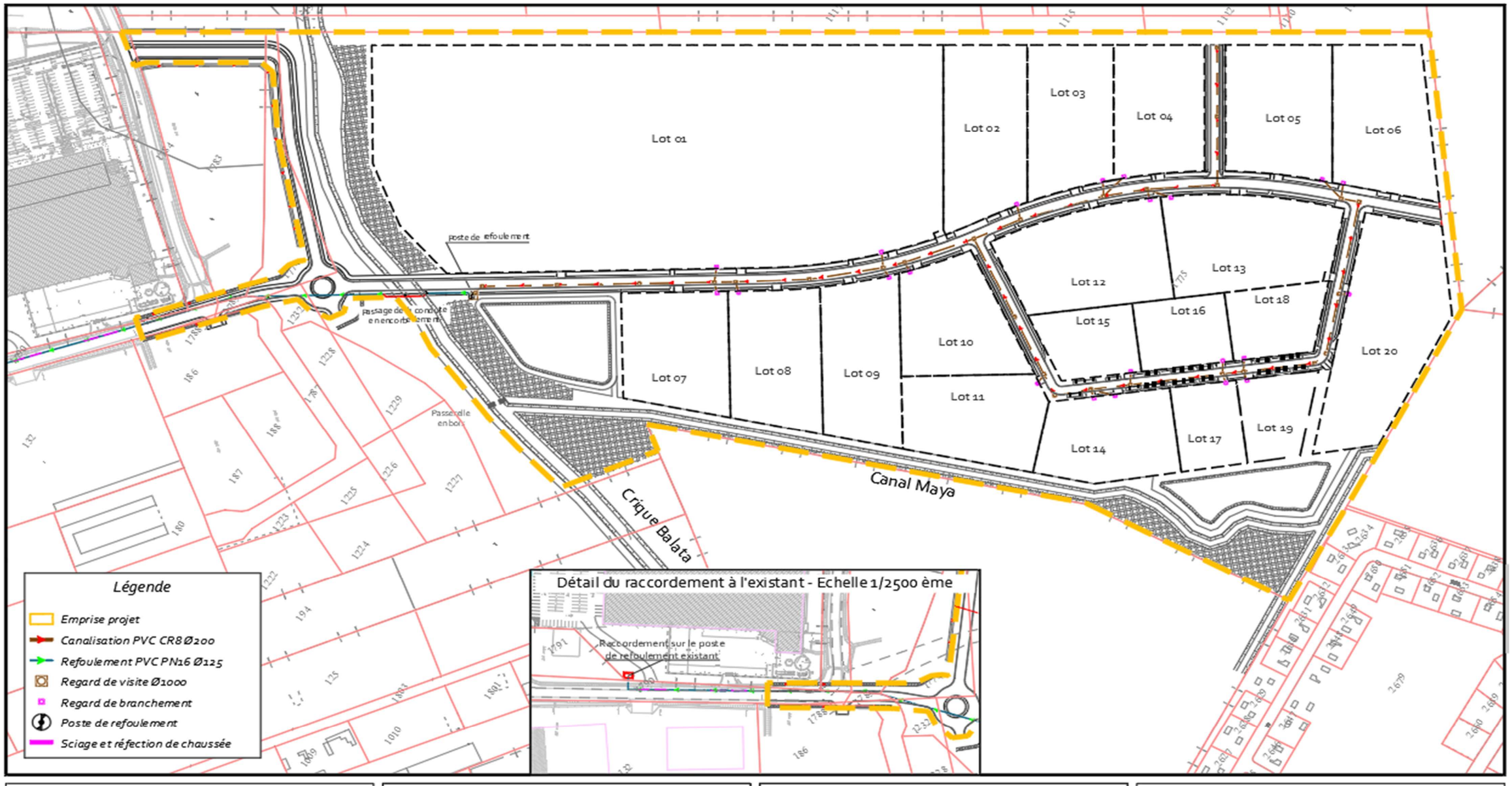
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8e - Eaux Usées

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 23 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

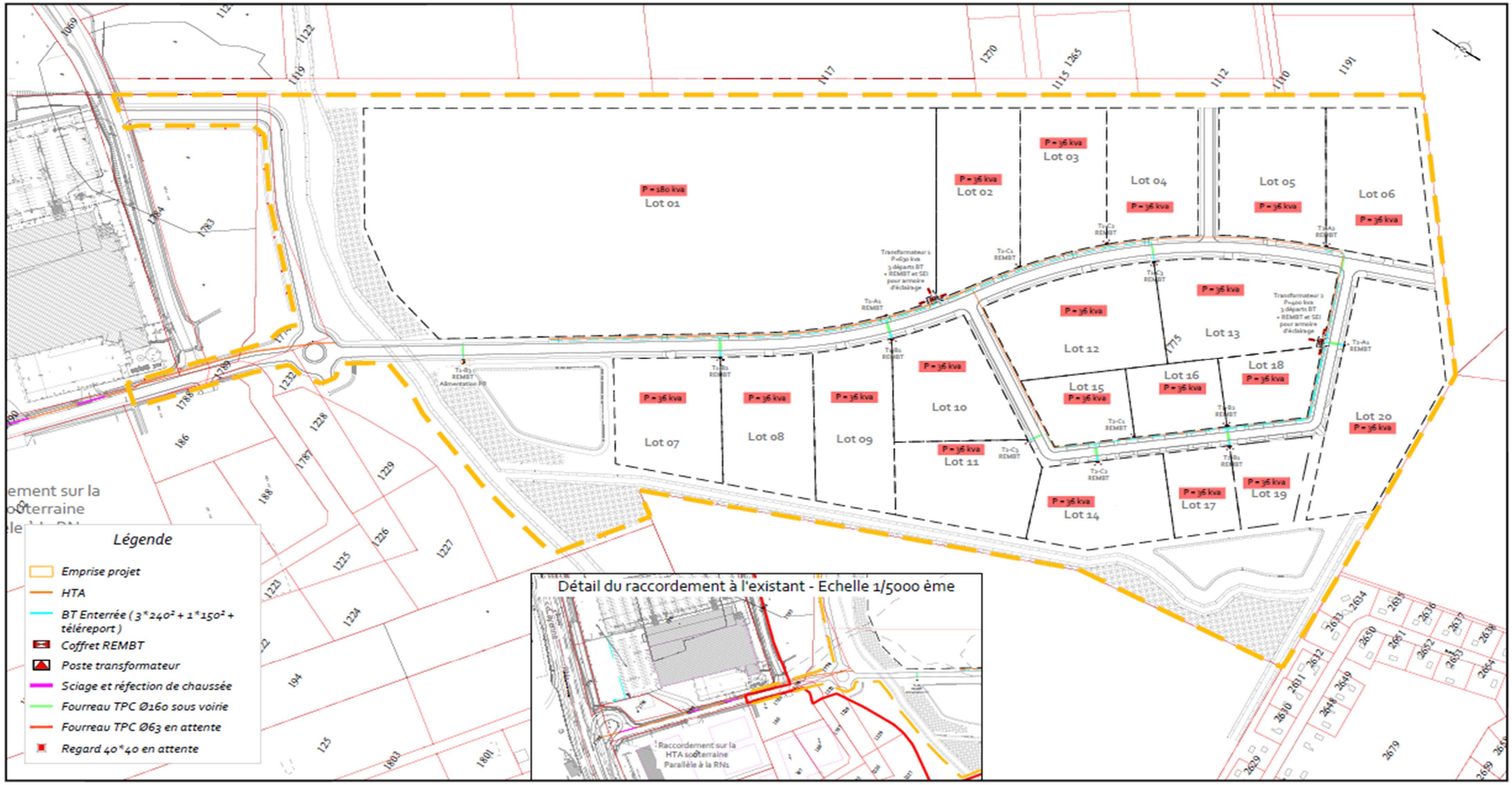
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8f - HT/BT

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Architecte:
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

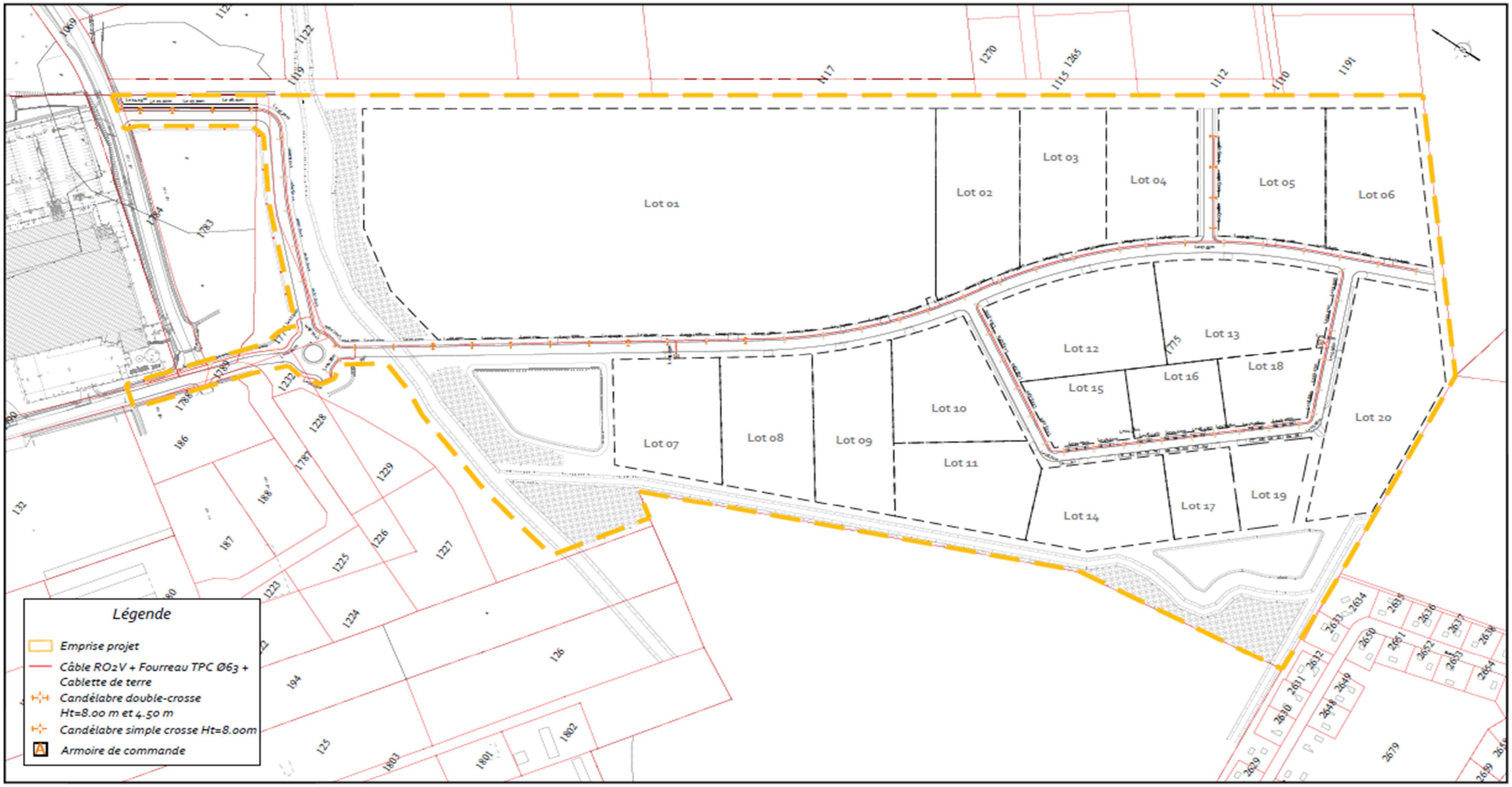
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournedre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8g - Eclairage public

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :

Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Architecte:

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Bureau d'études VRD :

AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 43

Bureau d'études Paysagiste :

Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :

AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

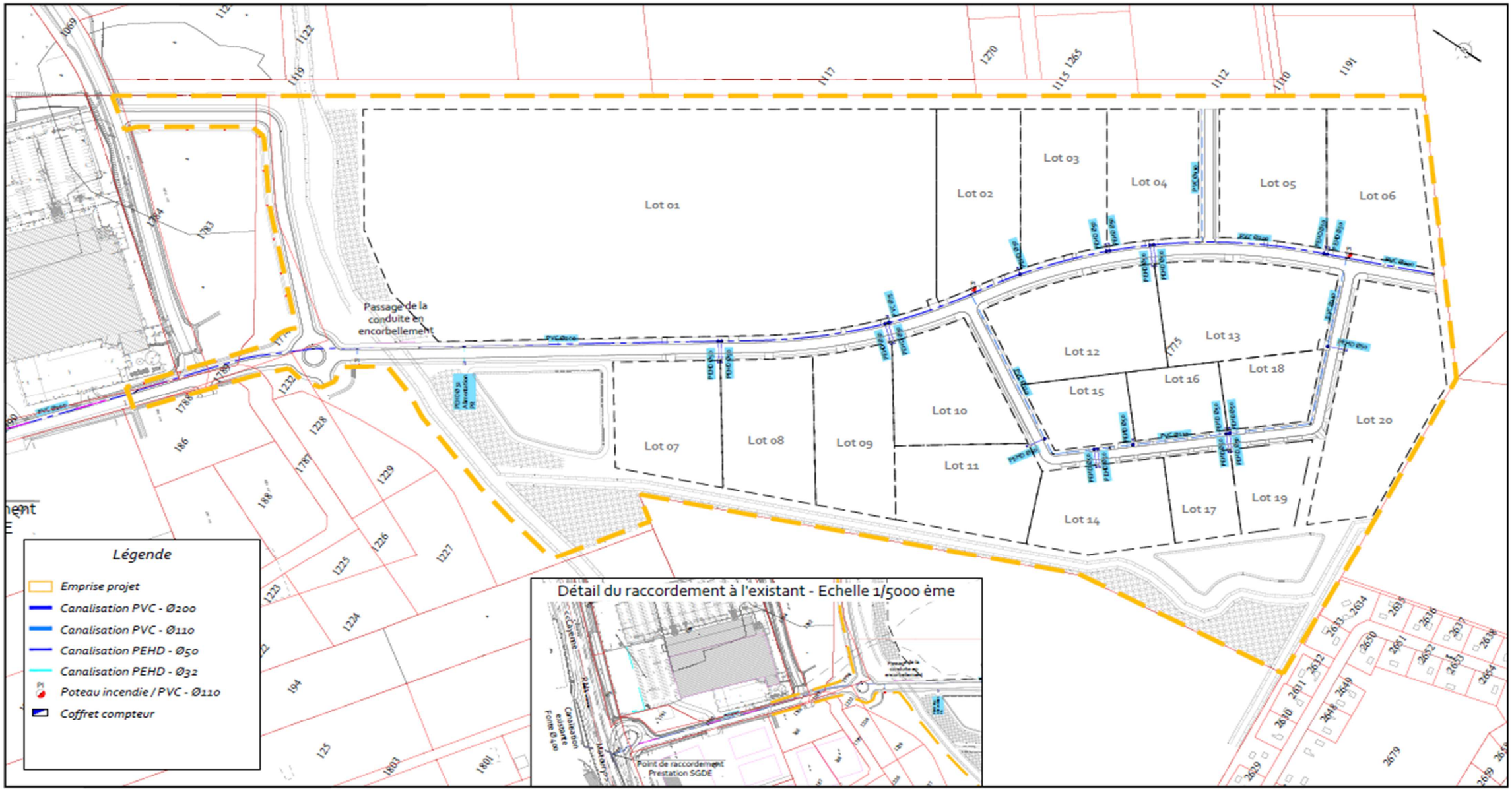
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8h - Adduction Eau Potable

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :

Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Architecte:

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architects.com
n°ordre des architectes : 033636

Bureau d'études VRD :

AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :

Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :

AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

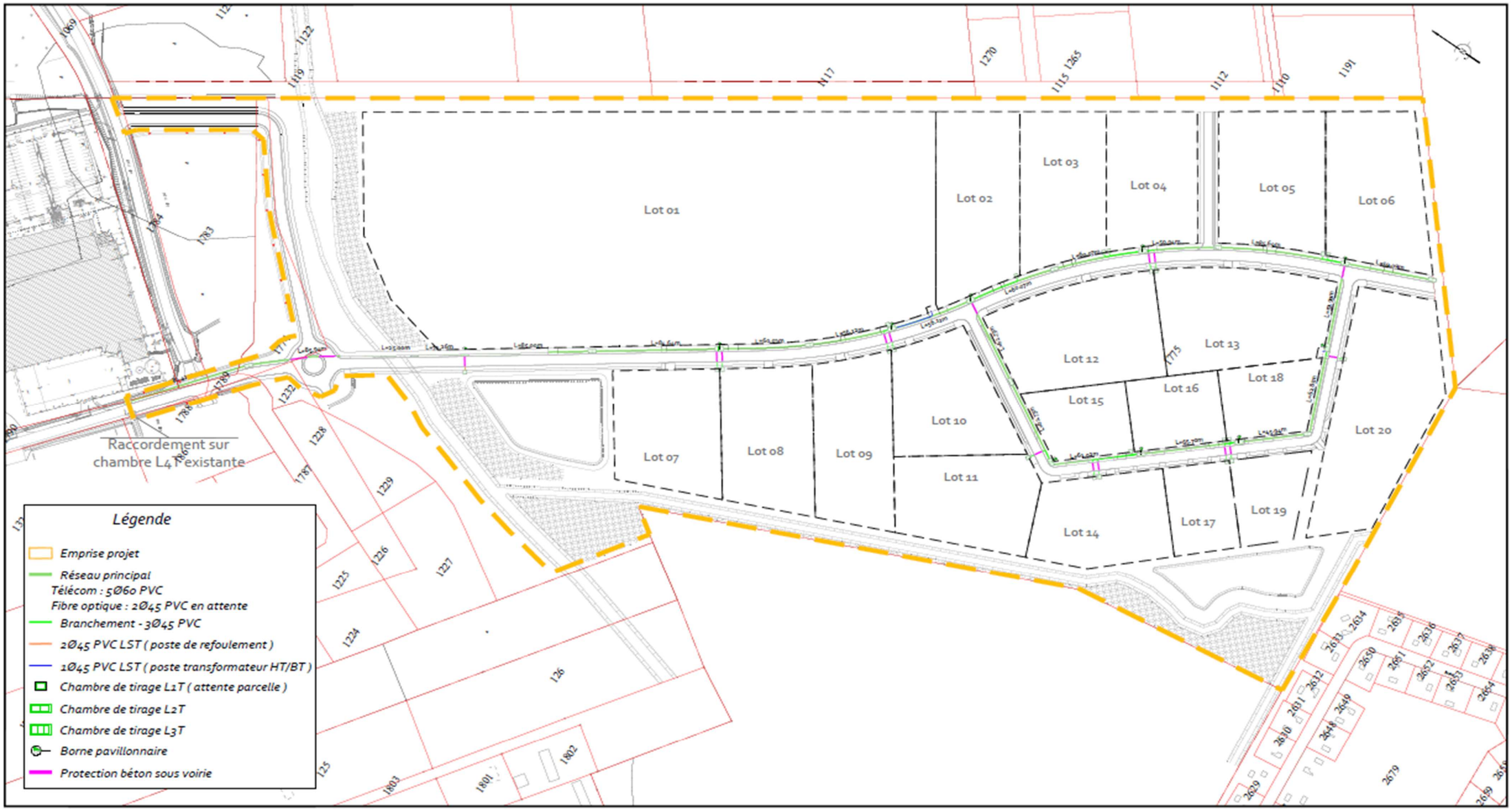
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architects.com
n°ordre des architectes : 033636

Département de la Guyane - Commune de Matoury

Aménagement de la ZAE TERCA

PA8i - Télécommunications

Echelle : 1/2500 ème
Phase : PA
Date : 07 Juillet 2025



Maître d'ouvrage :
Mr Abchée
44 Rue Francois Arago
97300 Cayenne
Tel : 0694 45 96 96

Architecte:
RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architectes.com
n°ordre des architectes : 033636

Bureau d'études VRD :
AGIR
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 30 09 13

Bureau d'études Paysagiste :
Botanik Paysage
118 Impasse Bois Arouna
97354 Rémire-Montjoly
Tél: 0694 92 13 00

Bureau d'études Hydraulique :
AGIR Environnement
854 route de Rémire BP 48
97394 Rémire-Montjoly Cedex
Tél: 0594 27 33 42

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architectes.com
n°ordre des architectes : 033636

9 PROJET DE REGLEMENT DE LA ZAE (PA10)

PREAMBULE

Le projet est actuellement situé en zone IIAU, zone à vocation d'urbanisation. La modification du Plan Local d'Urbanisme sera effectuée par déclaration de projet conformément au décret du 14 février 2012 relatif aux procédures d'évolution des documents d'urbanismes.

Les articles suivants définissent la vocation des parcelles, ainsi que le règlement interne souhaité pour la future ZAE Terca.

9.1 VOCATION DES PARCELLES :

La surface nette autorisée pour chaque parcelle est déterminée dans le Permis d'aménager. La surface des lots est comprise entre 2750 m² et 60 000m².

La surface nette autorisée pour chaque parcelle est figurée dans le tableau des lots à l'article 0 ci-après.

Les parcelles créées ont pour vocation la construction de bâtiments tertiaires, de services, de restauration ou commerciaux. Une parcelle de 1ha est également réservée à la commune de Matoury pour la mise en place d'infrastructures publiques (lot n°20).

Le projet de la ZAE Terca sera découpé en 4 zones:

- Zone naturelle
- Zone Commerciales
- Zone mixte : commerciale, tertiaire et services
- Zone publique

9.1.1 Zone « Naturelle »

La zone « Naturelle » correspond aux espaces qu'il convient de protéger en raison de leur qualité ou de leur fonction notamment hydraulique. Cette zone devra être entretenue.

La zone « Naturelle » se situe dans les zones basses du projet : zone humide et lit de la crique Balata. Elle a pour vocation de permettre la gestion des eaux de pluies et des risques d'inondation. Elle accueillera également les activités de loisirs, de promenade ainsi que les bassins de rétention et les espaces de jardins paysagers.

Toutes constructions et installations sont interdites dans cette zone, à l'exception des installations en bois liées à la promenade pédagogique et à l'entretien des jardins et bassins. Sont interdits également le stationnement et le défrichement des espaces boisés et plantés.

La traversée de la crique Balata pour les véhicules moteur ne pourra se faire qu'au niveau du pont prévu à cet effet. Des ponts pour les piétons et vélo pourront être ajoutés, en respectant la continuité et la transparence hydraulique.

9.1.2 Zone commerciale, de services, restauration et tertiaire

Cette zone est sous divisée en deux zones :

- Un espace destiné aux commerces et tertiaire,
- Un espace mixte destiné aux services de proximité, à la restauration, au bureau et aux activités commerciales et tertiaires.

Toute activité industrielle est interdite.

Toutes constructions et installations non destinées aux usages commerciaux, à la restauration, à des bureau ou des activités de services ou tertaires sont interdits. Sont interdit également :

- Les dépôts sauvages,
- L'ouverture de carrière,
- Les terrains ou les stationnements de caravanes ou de camping.

Les constructions à usages d'habitation

- Ne seront pas admises dans les parcelles de 5000 m² et plus,
- Ne seront admises dans les parcelles de moins de 5000 m² que dans le cas où elles constitueraient des logements de fonction nécessaire aux activités autorisées ou dans le cadre d'une activité touristique incluant un service d'hôtellerie.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

9.2 SUBDIVISION

Toute subdivision d'un lot de la ZAE, ou toute mise en copropriété d'un lot de la ZAE est interdite.

9.3 AMENAGEMENT DE LA PARCELLE

Les parcelles pourront être construite et imperméabilisées sur 80 % de leur surface. Au-delà de ce pourcentage l'acquéreur devra compenser sont imperméabilisation. Dans tous les cas, chaque parcelle devra comporter à minima 15% de sa surface en espaces plantés et végétalisés.

L'aménagement des parcelles devra être réalisé conformément au plan et prescription du plan d'aménagement. Ce dernier défini les zones constructibles et l'organisation générale de la ZAE.

9.4 COMPENSATION

Les acquéreurs de lot sont informés que les mesures compensatoires définies dans le dossier loi sur l'eau de l'opération couvrent une imperméabilisation maximale de 80% de la surface du lot. Dans le cas ou ceux-ci souhaitent imperméabiliser au-delà des 80%, ils auront à leur charge et sur leur emprise foncière le complément de compensation.

Le projet prévoit la compensation des espaces communs (100% compensés) et d'une partie des lots à hauteur de 80%. Les acquéreurs dont les lots ne sont pas compensés (lots n°1,2 et 3) auront à leur charge 100% de la compensation de leur parcelle.
.

9.5 IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des constructions permettra de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis l'axe de circulation principal et des alentours.

L'implantation devra prendre en compte l'orientation des vents, afin de favoriser la ventilation naturelle des bâtiments.

Les constructions situées sur les lots 1 à 10,12,13 devront observer un recul de 15m par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie principale et 8.00m vis-à-vis de l'emprise de la voirie secondaire.

Les constructions situées sur les lots 11,14 à 20 devront être alignées de manière à créer une façade commerciale de rue. La façade devra être tournée vers la voirie de manière à ce que 50% au moins du front de voirie soit construit.

La zone constructible du lot 21 ne sera pas soumis à la réglementation du PLU qui impose un recul.

Les bâtiments pourront être accolés d'une parcelle à l'autre. Aucun recul inter-parcelle n'est imposé. Toutefois, les constructions devront être disposées de manière à créer une cohérence commerciale les unes des autres. Les acquéreurs devront se concerter entre parcelles voisines pour l'implantation de leurs bâtiments.

Le recul vis-à-vis de l'emprise publique, pour les parcelles de 5000m² et plus, est fonction de la bande végétalisée et de la réservation pour la voirie interne et les parkings de façade. Se référer au paragraphe 9.6

Il est possible de construire plusieurs bâtiments par parcelle.

L'implantation du bâti devra être conforme au plan PA9.

9.6 ZONE DE RECUL

9.6.1 Bande végétalisée

Des bandes de recul de 2 à 5m en devront être mises en place conformément au plan parcellaire PA4.

Cette zone à front d'espace public ou en fond de parcelle pourra pour partie être minéralisée et devra être engazonnée sur une surface au moins équivalente à 1/5 de sa surface. Elle comportera des arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 25 m² minimum de manière à créer un écran végétal. L'entreposage, même temporaire, est interdit dans cette zone.

N° de lot	Bande de 5 m	Bande 2 m
1	En limite parcellaire du côté de la crique Balata	En limite d'espace public et fond de parcelle.
2,3,4,5,6		En front de voirie et en fond de parcelle.
12,13,15,17,19		En front de voirie
8,9,11,14,16,18	En limite parcellaire du côté de du canal Maya	En front de voirie
7	En limite parcellaire du côté de du canal Maya et Balata	En front de voirie et en fond de parcelle.
20	En limite parcellaire du côté de du canal Maya	En front de voirie

9.6.2 Réservation pour les voiries internes inter-parcelles

Des réservations de 6m d'emprises sont prévues pour les voies internes de dessertes dans les plans d'aménagement. Ces zones devront être respectées par les acquéreurs des 17 lots concernés, à savoir : 4 à 14 et 16 à 21.

Ces réservations seront mises en place entre la zone constructible et la bande enherbée de 2m, conformément au plan d'aménagement PA4.

9.7 ENTREES PARCELLAIRES ET VOIES INTERNES

Les accès parcellaires sont imposés et devront être réalisés strictement suivant les plans de voirie, afin de permettre aux véhicules sortant ou entrant de la parcelle de ne pas stationner sur la voirie commune.

En raison du caractère économique de la zone, les acquéreurs devront favoriser au maximum les liaisons internes entre chaque parcelle mitoyenne.

Les parcelles devront communiquer entre elles et favoriser les déplacements doux (continuité piétonnes, voies de vélo,) de manière à :

- Sécuriser les déplacements,
- Limiter les entrées/ sortie au niveau de l'axe principal,
- Créer un espace de vie.

Les voies de circulation et la connexion entre les parcelles devra respecter l'organisation de la ZAE détaillé dans le PA.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et garantir la sécurité des usagers.

Les voiries internes devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de plateforme de toute voie ouverte à la circulation devra être de minimum 5 m.

Les voiries internes inter-parcelles devront avoir 6m d'emprise et correspondre entre elles. Elles devront être situées dans la réservation définie au plan d'aménagement PA4.

Les voies en impasse devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Pour les entrées charretières, merci de vous référer au ***Cahier des Prescriptions Particulières Architecturales et Paysagères*** joint en annexe du dossier.

9.8 PARKING

Les aires de stationnement devront être organisées à l'intérieur de chaque lot.

Ces aires pourront être réalisées en revêtement poreux. Les parkings en revêtement poreux permettent de limiter l'imperméabilisation à 30% au lieu de 100%.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Les aires de parcage du personnel et des véhicules des entreprises seront localisées au maximum à l'arrière des bâtiments.

Pour les parkings de plus de 1500 m² la réglementation concernant les ombrières photovoltaïques a été renforcée par la loi du 10 mars 2023, dite loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables).

Cette législation impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs de plus de 1 500 m², couvrant au moins 50 % de leur surface.

9.8.1 Pour les parcelles de 5000m² et plus

Le parc de stationnement sera planté en alignement ou en groupement, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de parking (calcul fait pour l'ensemble du parc).

9.8.2 Pour les parcelles de moins de 5000 m² :

Le parc de stationnement devra être implanté au maximum à l'arrière des bâtiments et devra être planté à raison d'un arbre pour deux places de parking.

9.9 CLOTURES

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire et les limites parcellaires pourront être matérialisées par un traitement végétal. Il est d'ailleurs encourager de favoriser des parcelles ouvertes, offrant la possibilité au véhicules et piétons de se déplacer facilement.

Dans le cas de la mise en place de clôture :
Les clôtures de façade seront constituées d'éléments perméables à la vue, avec un soubassement en maçonnerie enduite et peinte sur chaque face de 0.8om de hauteur maximum. La partie haute sera ajourée. La hauteur est limitée à 1.8om.

Les clôtures mitoyennes seront réalisées soit en maçonnerie enduite et peintes sur chaque face, soit en grille ou grillage avec soubassement maçonné, enduit et peint sur chaque face. Elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures en limite parcellaire seront systématiquement doublées d'une haie. Les haies à essences mono spécifiques sont interdites. Les haies devront présenter plusieurs essences végétales et devront formées des massifs plus ou moins denses et variées afin d'éviter des plantations trop opaques ou trop ouvertes.

Sont interdits, les tôles et les grillages seuls.

9.10 STOCKAGE ET ENTREPOSAGE

Les aires de stockage interne à la parcelle devront apparaître sur le plan masse de la demande du permis de construire.

Tout lieu d'entreposage ne pourra être vu depuis l'espace public ni de l'extérieur de la Z.A.E.
L'entreposage ne pourra en aucun cas dépasser une hauteur de 5 mètres.

Tout lieu d'entreposage devra être muni d'un dispositif d'isolement permanent.

Si le dispositif d'isolement est constitué de végétation, celle-ci doit dissimuler efficacement et être constituée d'espèces locales.

Si ce dispositif est constitué de palissades minérales ou bois, celles-ci seront discrètes et couvertes de végétation.

Les citernes et autres cuves ainsi que les conduites seront enfouies dans le sol et des dispositions seront prises pour éviter les pollutions.

De même, si l'entreprise est productrice de déchets, la zone de stockage et de tri ne devra pas être visible. Par ailleurs, tout déchargement sur la voirie sera interdit sans autorisation du gestionnaire

9.11 STOCKAGE PRODUITS POLLUANTS

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, le constructeur installera un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité.

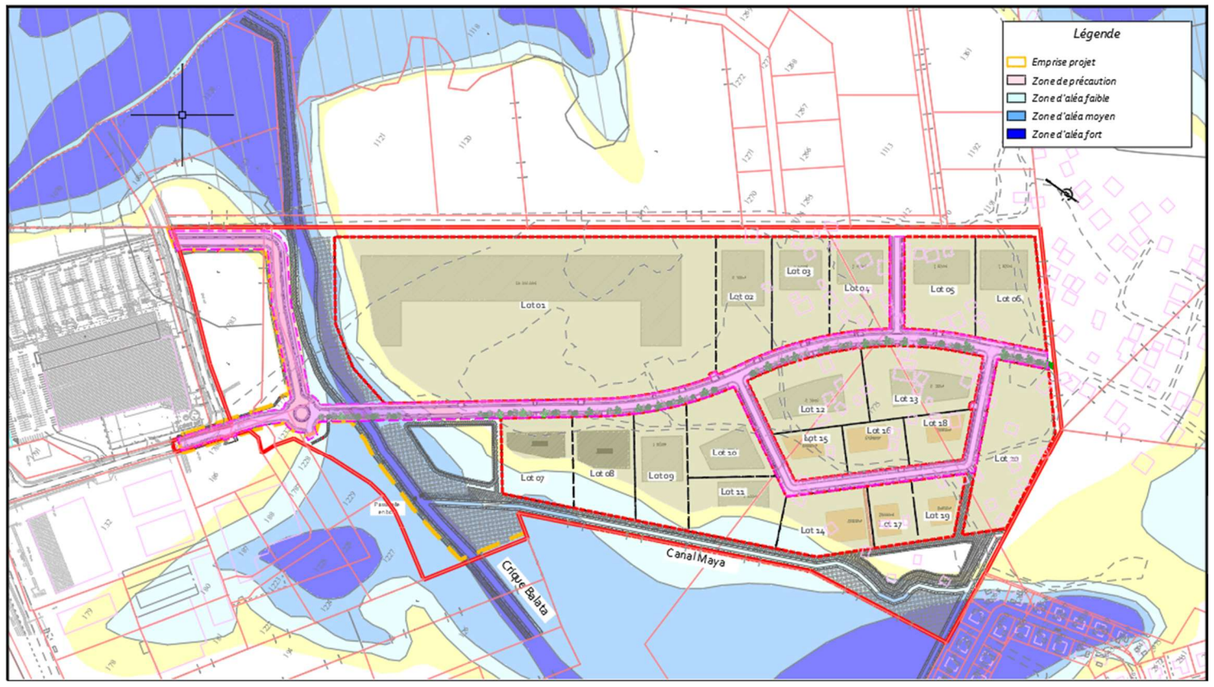
9.12 PPRI

Les parcelles concernées par les PPR devront en tenir compte dans leur aménagement.

Les lots suivant sont concernées par le PPRI :

- 1 et 7 : aléas moyen et faible,
- 8 et 9,11,14 : aléa faible,

Les propriétaires de ces parcelles devront à ce titre se conformer aux prescriptions du PPRi pour l'aménagement de leur parcelle.



9.13 EAUX USEES

Tout déversement d'eaux usées, d'hydrocarbures, d'huiles et de matières polluantes dans le réseau d'eaux pluviales est formellement interdit

Chaque acquéreur devra mettre en place, si nécessaire, des dispositifs de traitement des eaux usées complémentaire adaptés sur sa parcelle en fonction de type d'effluents produits.

L'épuration des eaux industrielles par dégraissage, filtration, décantation, neutralisation et tous procédés appropriés avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

9.14 RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les constructions devront être équipées de gouttières, raccordées au réseau d'assainissement des eaux pluviales de la parcelle, lui-même dirigé de manière enterré vers le point de raccordement aux eaux pluviales de la ZAE.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation ne pourront être infiltrées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

9.15 EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Concernant la défense incendie, à charge pour chaque acquéreur de mettre en place le complément, sous forme de bâche de stockage individuelles ou collective, dans le cas où les 60m3/h pendant 2 h ne peuvent être assurés en raison d'une activité fortement consommatrice en eau.

9.16 TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les réseaux seront établis en souterrain, les coffrets intégrés au muret technique.

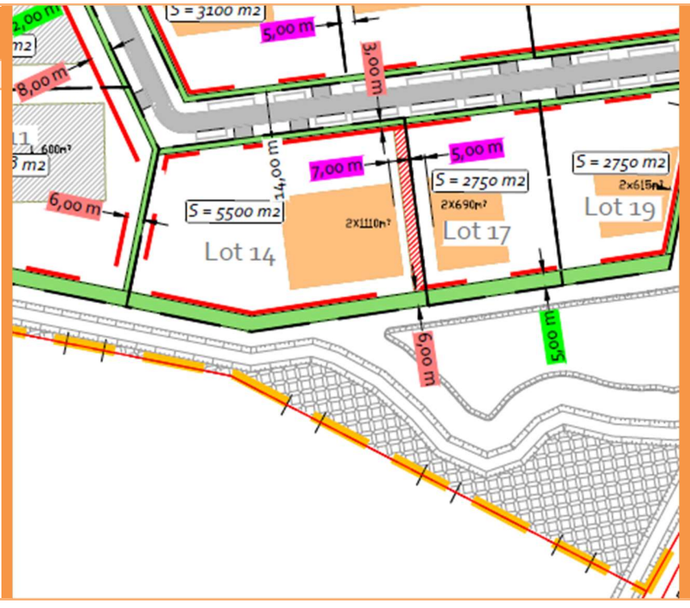
9.17 ELECTRICITE

Les réseaux seront établis en souterrain, les coffrets intégrés au muret technique.

9.18 SERVITUDES DE PASSAGE

Sur la parcelle 14, une servitude de passage du réseau Eaux Pluviales est réalisée. La servitude de passage est inconstructible. Cette zone devra être enherbée, mais ne pourra pas être plantée d'arbres.

N° de parcelle	Surface
14	250.00 m²
Total (inconstructible)	➔ 250 m²



9.19 TABLEAU DES LOTS

Demeurera annexé au présent règlement le tableau des lots.

TABLEAU DE SURFACE DES LOTS

Zone d'Activité Economique "TERCA"			
n° LOT	Surface de parcelle (m²)	Surface au sol max constructible (70%) (m²)	Observations
1	60 000	42 000	
2	7 100	4 970	
3	6 100	4 270	
4	5 738	4016.6	
5	6 800	4 760	
6	7 015	4910.5	
7	5 995	4196.5	
8	6 095	4266.5	
9	6 195	4336.5	
10	5 840	4088	
11	5 848	4093.6	
12	7 569	5298.3	
13	7 569	5298.3	
14	5500	3850	
15	3100	2170	
16	3 100	2170	
17	2 750	1925	
18	3 100	2170	
19	2 750	1925	
20	10 000	7000	Réservée pour la commune de Matoury
	4 730		Bassin de compensation 1 – Ouest
	3 920		Bassin de compensation 2 - Sud

Superficie totale de l'opération	242 945m²
Superficie voirie et espaces communs	24 430 m²
Surface totale des lots	176 814 m²
Surface totale réservée aux espaces verts et aménagements hydrauliques	39 850 m²

9.20 MISE EN CONFORMITE

Tous les éléments devront être conformes au Cahier des Prescriptions Particulières Architecturales et Paysagères (CPAP) annexé au Permis d'Aménager (PA).

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

10 ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS (PA12)

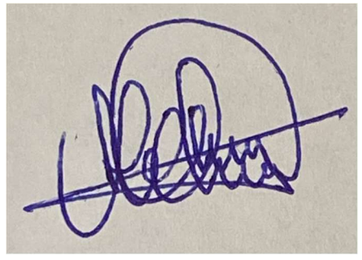
ENGAGEMENT

(Art. R.442-7 du Code de l'Urbanisme)

Je soussigné, Monsieur Gaby ABCHÉE, aménageur de la zone d'activité économique « TERCA », sis sur la Commune de Matoury, Département de la GUYANE, prend l'engagement, conformément à l'article ci-dessus énoncé, de provoquer la réunion d'une assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des Lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier Lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

Fait à Matoury, le 14.11.2024

L'aménageur

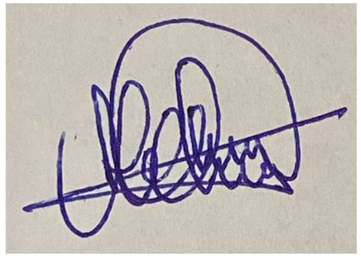


ACTE ENGAGEMENT DE CONSTITUTION D'ASSOCIATION SYNDICALE

Je soussigné, Monsieur Gaby ABCHÉE, aménageur la zone d'activité économique « TERCA », sis sur la Commune de Matoury, Département de la GUYANE prend l'engagement, conformément à l'article 442-7 du Code de l'Urbanisme, que sera constituée une Association Syndicale des acquéreurs des Lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à Matoury, le 14.11.2024

L'aménageur



RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 1 : Constitution

En vertu des textes en vigueur et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des Lots situés dans la zone d'activité économique TERCA seront de plein droit et obligatoirement membres de l'Association Syndicale qui fonctionnera suivant les statuts à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, aménageur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

La signature de vente par les acquéreurs, comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayant droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

Cette Association prendra le nom de :

Association syndicale « ZAE TERCA».

Sa durée sera illimitée.

Le siège de l'Association est fixé à l'adresse suivante :

ZAE TERCA

Article 2 : Objet

L'Association a pour objet :

L'amélioration, l'entretien et la gestion de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations des réseaux d'intérêt commun.

L'entretien, la conservation et la surveillance générale de la ZAE TERCA

La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.
Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :

- L'Assemblée générale
- Le Syndicat
- Le Directeur

Article 3 : Assemblée générale

L'Assemblée se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs Lots.

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.
Il doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

L'Assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation, envoyées au moins quinze jours avant les réunions. Tout attributaire de lots pourra provoquer, par ordonnance sur requête du TGI, la réunion d'une assemblée générale, si le Lotisseur n'a pas respecté l'engagement pris conformément à l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.

Il est attribué à chaque propriétaire une voie par lot figurant au plan de masse approuvé de la ZAE TERCA

L'Assemblée générale nomme le Syndicat de l'Association.

Les décisions de l'Assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires, opposants absents ou incapables.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

Article 4 : Le Syndicat

L'Association syndicale est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée générale.

Ces membres désignent parmi eux le Directeur, le Directeur-Adjoint, le Secrétaire et le Trésorier.

Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien. Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée générale.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité, en cas de partage des voies, celle du Directeur est prépondérante.
Le Syndicat vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association.

Il autorise toutes actions devant les Tribunaux.

Article 5 : Le directeur

Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée générale de l'Association syndicale et représente l'Association vis à vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association.

Il représente l'Association syndicale en justice.

Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses.

Article 6 : Le recouvrement des dépenses

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des parties communes de la ZAE TERCA conformément aux conditions du cahier des charges.

La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement sera fixée par l'Assemblée générale, l'encaissement sera fait par le Trésorier.

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

Article 7 : Assemblée constitutive - Publicité

La convocation de l'Assemblée constitutive de l'Association Syndicale sera effectuée à la requête du Lotisseur, d'acquéreurs ou de la commune.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales, publié dans le département indiquera le lieu et la date de la réunion.

Les présents statuts seront transmis à Monsieur le Préfet.

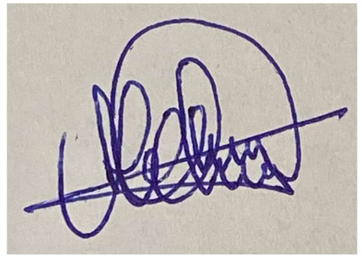
Article 8 : Modification des statuts

Les modifications des présents statuts ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires, représentant les ¾ de la surface, ou des ¾ des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des Lots.

En cas de carence de l'Association Syndicale à l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance.
Conformément à la loi du 21 Juin 1865, l'Assemblée Générale pourra demander la transformation de l'Association Syndicale libre en Association Syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

Fait à Matoury, le 07.07.2025

L'aménageur,



RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636

11 ANNEXES

RENE TOURNADRE - architecte dplg
15, avenue Paul CLAP 13620 CARRY-LE-ROUET
34, rue Victor Schoelcher 97300 CAYENNE
tel.0694 441 551-rt@tournadre-architecte.com
n°ordre des architectes : 033636