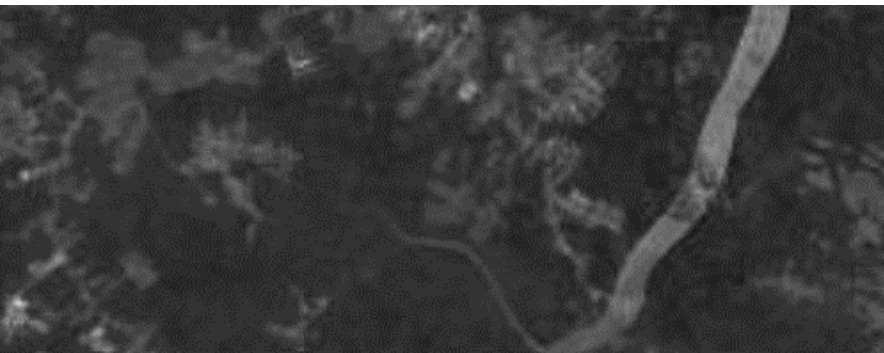




COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL

l'agglo



Choix du site d'implantation et orientations d'aménagement en vue de la création d'un parc d'activités industrielles

Communauté d'Agglomération du Centre Littoral

Diagnostic et analyse des sites d'implantation potentiels

Comité technique

28 septembre 2021

Rappel des objectifs de l'étude

Localiser et encadrer l'aménagement du futur parc d'activités industrielles

Fiche N° 1.2		PARC D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES CACL	
Lieux	Roura / Nancibo le long de la RN2		
Pilote	CACL		
Acteurs	Commune de Roura, EPAG, FRBTGP, Maison de la Forêt et des Bois de Guyane (MFBG)...		
Partenaires	État, Région, Caisse des Dépôts, AFD...		
Contexte			
<ul style="list-style-type: none">▶ De nombreuses demandes d'implantation sur la commune de Roura émanant d'entreprises industrielles (scierie, briques, aggro, ferronnerie...)▶ Une pénurie de foncier aménagé et dédié aux activités industrielles sur le territoire communautaire▶ Une localisation idéale pour les industries locales : à proximité de la ressource (bois, carrières...) et de l'île de Cayenne (20 minutes)			
Objectifs			
<ul style="list-style-type: none">▶ Concevoir sur le site de la future ZAE de Nancibo, un parc d'activités d'envergure régionale pour l'accueil d'entreprises industrielles▶ Aménager sur ce parc un pôle d'activités "Matériaux / BTP" comprenant espaces de production, de stockage et une "Show-Room"▶ Implanter sur le site une "unité pilote" de production de biomasse à partir de la valorisation des déchets des entreprises du site▶ Faire de ce parc une vitrine des activités des filières bois (première et seconde transformation) et construction			
Résultats attendus / Impacts		Indicateurs de suivi	
<ul style="list-style-type: none">▶ Faire émerger une nouvelle polarité économique et commerciale sur l'Agglomération▶ Appuyer la structuration de la filière matériaux de construction dont la filière bois▶ Dynamiser l'attractivité économique et résidentielle de la commune de Roura▶ 45 entreprises et 650 emplois		<ul style="list-style-type: none">▶ Nombre d'implantations d'entreprises des activités matériaux et BTP / Construction▶ Nombre d'emplois créés▶ Nombre de m² aménagés créés▶ Nombre de m² aménagés livrés▶ Taux de remplissage	

Sur le plan méthodologique, la mission fera l'objet de **2 phases** sur une période de **2 mois** (hors délais de validation) :

Phase 1 – Analyse et choix du site d'implantation du parc d'activités industrielles

6/09/2021

1 mois

COFIL 1/10/2021

Phase 2 – Orientations d'aménagement

Mi octobre 2021

1 mois

Mi novembre 2021

Les espaces d'activités économiques futurs dans les documents cadre d'aménagement

Une dizaine de sites fléchés, répartis sur l'ensemble du territoire

Schéma d'Aménagement Régional (2016)

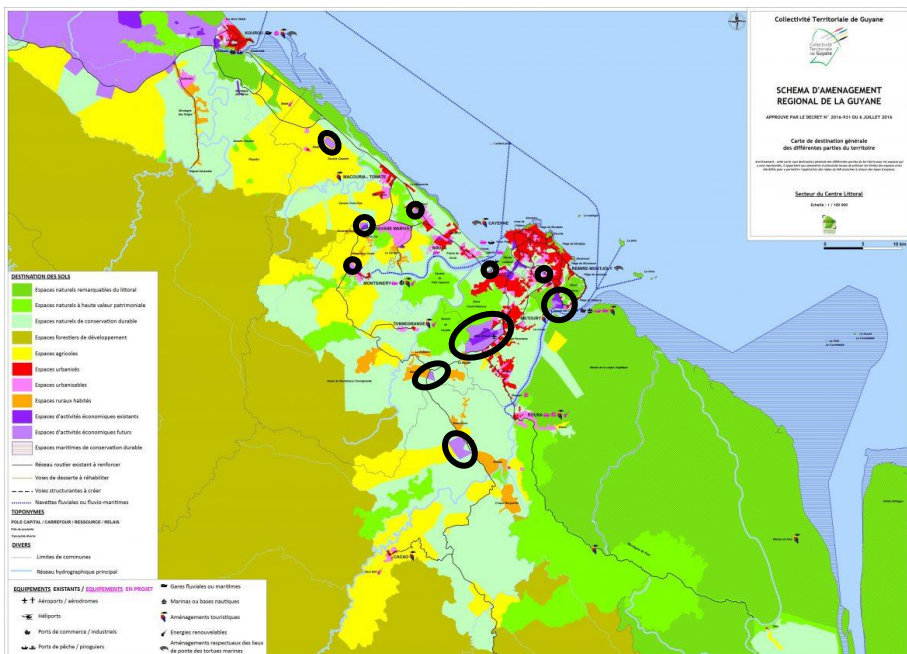
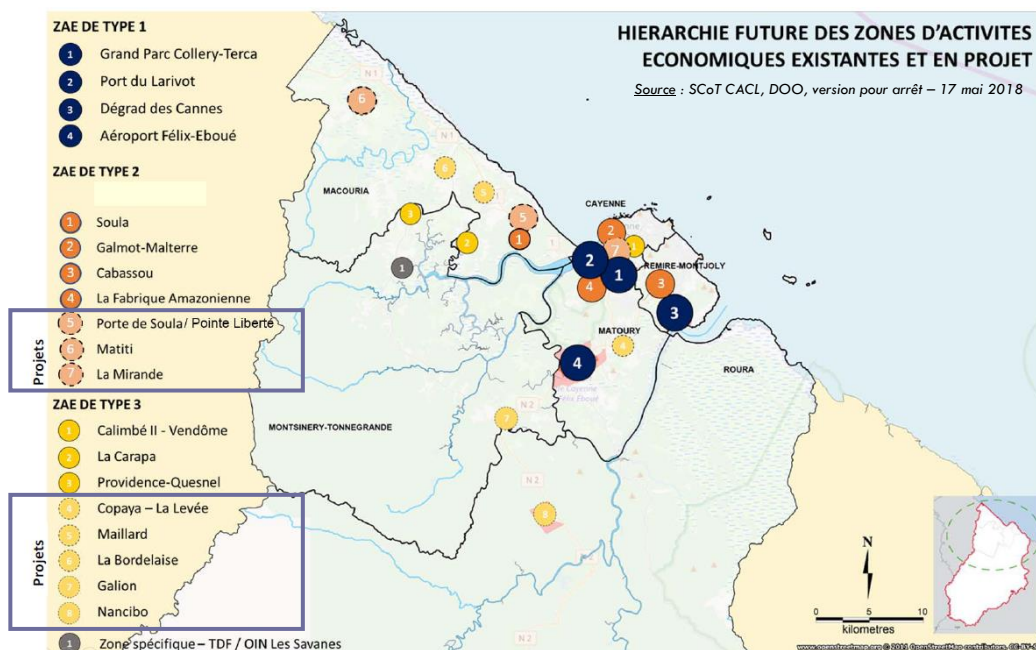
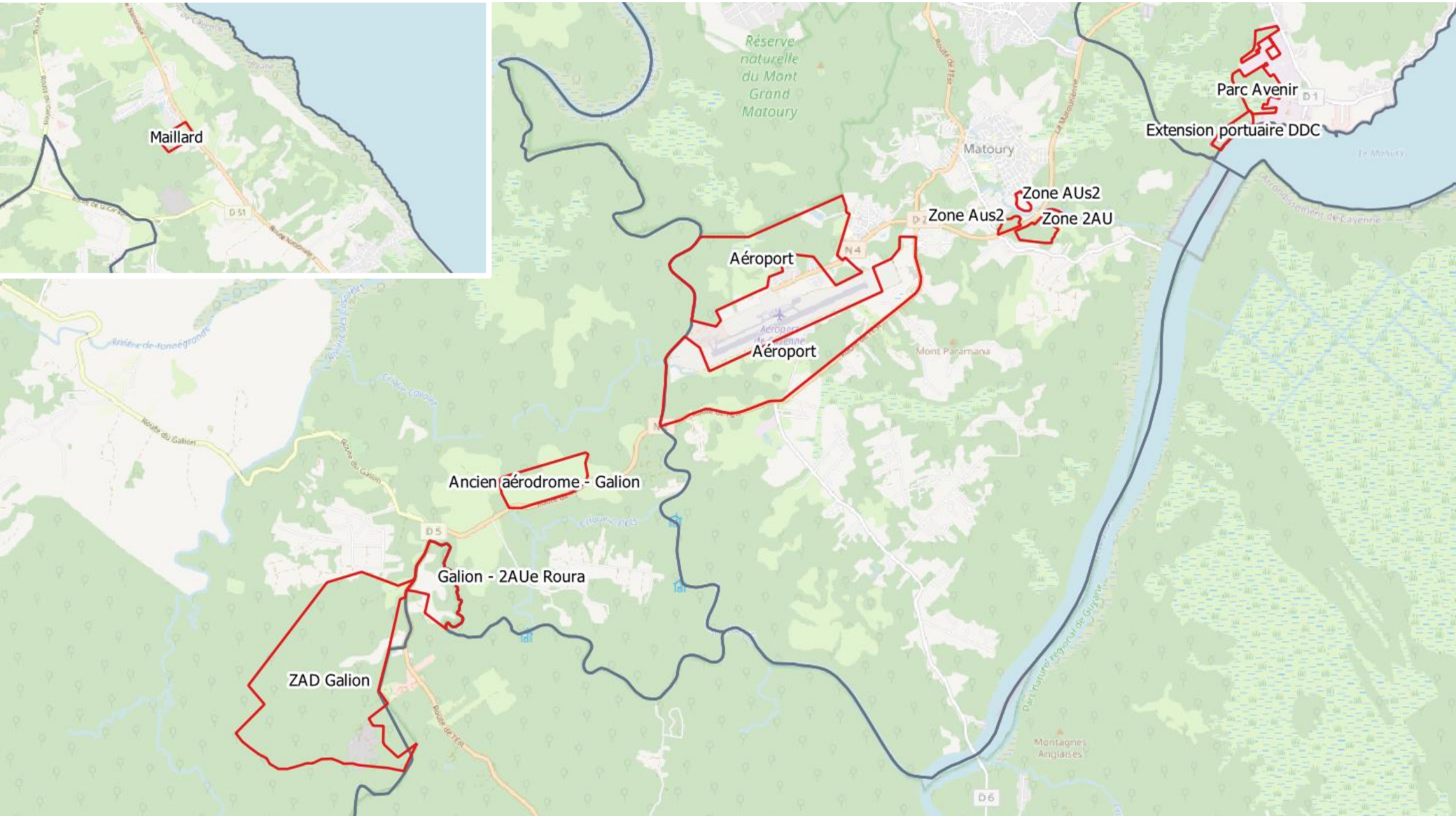


Schéma de Cohérence territoriale (2018)











Une dizaine de sites fléchés, répartis sur l'ensemble du territoire

Localisation des sites étudiés dans le document



Nos estimations de faisabilités potentielles des sites étudiés

Détaillé dans la suite du document, site par site

Nom du site	Surface globale (ha)	Surface des emplacements réservés (ha)	% Espaces réglementés (ZNIEFF, PNR, PPRI...)	Surface urbanisable (ha) hors espaces réglementés	Surface urbanisable (ha) avec réduction de 30% des espaces réglementés	Faisabilité financière (estimation à grosse maille)
Dégrad des Cannes - Extension	21	0	90% 	2,1	14,7	-4,4M
Dégrad des Cannes – Parc avenir	71	0	30% 	49,7	49,7	-24,7M
La Matourienne - Copaya	8 	1	0%	7	7	-2,09M
La Matourienne - Aus2 matourienne	12 	3	0%	9	9	-2,6M
La Matourienne - IIAU matourienne	35	2,5	0%	32,5	32,5	-9,7M
Matoury - Aéroport	800	0	5%	760	760	-191,6M
Galion - ZAD	803	0	40% 	481,8	481,8	-208,7M
Galion - Roura	96	0	100% 	0	67,2	-32,1M
Galion - Aérodrome	95	0	100% 	0	66,5	-34,9M
Macouria - Maillard	21	0	30% 	14,7	14,7	-4,4M

1- Dégrad des Cannes - « Extension portuaire »

Site à écarter

Nom de la zone	Extension portuaire - Dégrad des Cannes
Zonage et PLU	Auxp (PLU 07/2018)
Site et relief	Terrain marécageux
Emprise totale :	21ha
Emprise disponible à urbaniser :	14,7ha
Accès	N3 et D1
Accès poids lourd	Complexe
Diag réglementaire spécificité	20 % de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être laissés en pleine terre
Voie de blocage	Nature des terrains, problèmes de dessertes, de prévention des risques
Faisabilité environnementale	Le terrains marécageux ainsi que les 3 zonages environnementaux (ZNIEFF de type 1, de type 2 et le foncier maîtrisé par le conservatoire du littoral rendent très difficile le projet
Risques	Prévention des risques PPRI
Qualification de l'environnement proche	En bord de littoral, sur site ZNIEFF.
Impact visuel du projet	Visible depuis le littoral, bloque la visibilité de la zone N.
Principe de composition	Organisation spatiale en longueur, compliqué de répondre aux besoins
Analyse foncière	Etat ; Etablissements publics ; Commune (3 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	4 401 952
Avis technique	Site à écarter

Nom de la zone	Parc Avenir - Dégrad des Cannes
Zonage et PLU	AUX (PLU 07/2018)
Site et relief	Relief 0-21m, topographie complexe, surcoût si déblai/remblai
Emprise totale :	71ha
Emprise disponible à urbaniser :	497000
Accès	N3 et D1
Accès poids lourd	oui
Diagnostic réglementaire spécificité	A l'exception des activités portuaires, au moins 20 % de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être laissés en pleine terre. Cordon végétal obligatoire
Voie de blocage	Quelques contraintes : embouteillages, relief, habitat Proximité avec l'entreprise SARA qui engendre des servitudes sur la partie nord est du périmètre d'étude
Faisabilité environnementale	ZNIEFF 1 et 2 à proximité direct du site
Risques	Une partie de la zone est en faible risque inondation : surélévation du bâti PPRT
Qualification de l'environnement proche	A proximité des Zone UX, NL, Auxp, N
Impact visuel du projet	En continuité avec la ZAE existante, visibilité des zones naturelles
Principe de composition	Site contraint mais envisageable : déblai ou adaptation de l'aménagement à la topographie
Analyse foncière	Région ; Personnes morales privés (10 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	24 739 045
Avis technique	Site avec des contraintes mais envisageable pour de la petite industrie ou de l'artisanat

3 – La Matourienne - « Extension ZAE Copaya »

Synthèse

Site à écarter

Nom de la zone	Extension ZAE Copaya – La matourienne
Zonage et PLU	AUs2 (PLU 2005; révision n°6 en cours)
Site et relief	Relief plat, légers dénivelés
Emprise totale :	8ha
Emprise disponible à urbaniser :	70000
Accès	N4
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	//
Voie de blocage	Emplacement réservé
Faisabilité environnementale	À 500m d'une ZNIEFF 1 et 2
Risques	Zone de précaution inondation PPRI, avec les mêmes prescriptions que la zone d'aléa faible
Qualification de l'environnement proche	A proximité des Zone U , AU et N
Impact visuel du projet	Continuité avec la ZAE actuelle, visibilité du tissu urbain et zone à proximité
Principe de composition	Faible potentiel foncier et offre dédiée à l'artisanat proposée sur Copaya (pas industrie)
Analyse foncière	Personnes morales privés ; Etablissements publics (9 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	2 096 168
Avis technique	Site à écarter pour une zone industrielle, offre possible pour de l'artisanat

4 – La Matourienne - « Site en zonage AUs2 »

Synthèse

Nom de la zone	Site en zonage AUs2 - La matourienne
Zonage et PLU	AUs2 (PLU 2005; révision n°6 en cours)
Site et relief	Relief plat, légers dénivelés
Emprise totale :	12ha
Emprise disponible à urbaniser :	9ha
Accès	N4
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	//
Voie de blocage	Emplacement réservé, surface à urbaniser trop petite
Faisabilité environnementale	À 500m d'une ZNIEFF 1 et 2
Risques	Zone de précaution inondation , avec les mêmes prescriptions que la zone d'aléa faible
Qualification de l'environnement proche	A proximité des Zone U , AU et N
Impact visuel du projet	Visible de la route N4, du tissu urbain et des zones à proximité
Principe de composition	Potentiel foncier résiduel hors emplacement réservé trop faible
Analyse foncière	Commune ; Autres personnes morales ; Personne physique (6 propriétaires)
Faisabilité financière	2 695 073 €
Avis technique	Site à écarter pour une zone industrielle, offre possible pour de l'artisanat

5 – La Matourienne - « Site en zonage IIAU »

Synthèse

Nom de la zone	Site en zonage IIAU - La matourienne
Zonage et PLU	IIAU (PLU 2005; révision n°6 en cours)
Site et relief	Relief plat, légers dénivelés
Emprise totale :	35ha
Emprise disponible à urbaniser :	32,5ha
Accès	N4, emplacement réservé
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	//
Voie de blocage	Emplacement réservé
Faisabilité environnementale	À 500m d'une Znieff 1 et 2
Risques	Zone de précaution inondation, avec les mêmes prescriptions que la zone d'aléa faible
Qualification de l'environnement proche	A proximité des Zone AU et N
Impact visuel du projet	Visible de la route N4 et de la zone d'activité Copaya
Principe de composition	Des lots de tailles variées, un plan de composition flexible
Analyse foncière	Autres personnes morales (1 propriétaire)
Faisabilité financière (déficit)	9 732 206
Avis technique	Site envisageable pour de l'industrie, avec modification préalable du PLU Une réelle synergie possible avec la zone d'activités de Copaya

6 – Aéroport - « Site en zonage U et AU »

Synthèse

Nom de la zone	Aéroport
Zonage et PLU	U et AU (PLU 2005; révision n°6 en cours)
Site et relief	Relief plat
Emprise totale :	800ha (environ)
Emprise disponible à urbaniser :	640ha (environ)
Accès	N4, Route de l'Est
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	Zone AU destiné à l'extension de l'aéroport. Zone U : L'emprise au sol de l'extension n'excèdera pas 30% de l'emprise totale de la construction existante avant l'approbation du PLU. Au moins 20% de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et convenablement entretenus.
Voie de blocage	//
Faisabilité environnementale	À proximité de deux ZNIEFF 1 et une ZNIEFF 2
Risques	Risque inondation faible à fort, notamment au sud de la zone
Qualification de l'environnement proche	A proximité des Zones N
Impact visuel du projet	Visible de la route N4 et de la route de l'Est
Principe de composition	
Analyse foncière	Etat ; Commune ; Personne physique ; Autres personnes morales (95 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	191 649 600
Avis technique	Site envisageable pour de l'industrie au Nord avec une implantation facilité par la présence de l'aéroport et un relief favorable.

Nom de la zone	ZAD Galion – Galion
Zonage et PLU	IIAUzad (PLU 30/11/2011)
Site et relief	Relief important et accidenté 0-66m, surface plane au nord-est suffisante pour une opération d'aménagement
Emprise totale :	803ha
Emprise disponible à urbaniser :	401ha
Accès	N2 et D5, Peu de visibilité, éloignement de l'agglomération
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à révision du PLU, elle a pour vocation l'habitat
Voie de blocage	Poids lourds limités à cause de la capacité des ponts
Faisabilité environnementale	ZNIEFF 2 sur le site + PNR à proximité
Risques	Pas de PPRN Inondation
Qualification de l'environnement proche	A proximité des zones A, N, AU et des routes N2 et D5
Impact visuel du projet	Visible des zones A, N, AU et des routes N2 et D5, pas ou très peu d'habitat autour
Principe de composition	Superficie très (trop) importante par rapport à son éloignement des centres urbains
Analyse foncière	Etat ; Autres personnes morales ; Etablissements publics (12 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	208 760 929
Avis technique	Site à écarter

8 - Galion - « Ancien aérodrome »

Synthèse

Nom de la zone	Ancien aérodrome – Galion
Zonage et PLU	A (PLU 30/11/2011)
Site et relief	Topographie plane, forme orthogonale facile à optimiser
Emprise totale :	95ha
Emprise disponible à urbaniser :	61ha
Accès	N2, proximité de la route
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	Zone agricole : installations non liées à l'agricole interdites, modification complexe du PLU nécessaire si périmètre retenu
Voie de blocage	Poids lourds limités à cause de la capacité des ponts
Faisabilité environnementale	Znieff 2 sur le site + Znieff 1 à proximité
Risques	Pas de risque inondation
Qualification de l'environnement proche	A proximité des zone N, A et de la route N2
Impact visuel du projet	Zone enclavé dans la nature au bord de route, pas ou très peu d'habitat autour
Principe de composition	Deux options : préservation du tracé de la piste (24 ha cessibles) ou sans piste (61 ha cessibles)
Analyse foncière	Autres personnes morales ; Personne physique (8 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	32 107 067
Avis technique	Site envisageable pour de l'industrie sous réserve de révision du PLU

Nom de la zone	Galion – Roura
Zonage et PLU	2AUe (PLU 2014 ou 2020 modification ?)
Site et relief	Relief possiblement contraignant 0-25m avec 2 buttes, le reste du site est relativement plat
Emprise totale :	96,2ha
Emprise disponible à urbaniser :	67ha
Accès	N2 et D5, proximité de la route
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	Emprise maximum à urbaniser : 50% Surface à laisser en pleine terre : 30%
Voie de blocage	Poids lourds limités à cause de la capacité des ponts
Faisabilité environnementale	Parc naturel régional sur le site, Znieff 2 à proximité au nord
Risques	Pas de risque inondation
Qualification de l'environnement proche	A proximité N, IIAU, A, des routes D5 et N2
Impact visuel du projet	Visible des routes D5 et N2, pas ou peu d'habitat autour
Principe de composition	24 ha cessibles
Analyse foncière	Personne physique ; Etat (24 propriétaires)
Faisabilité financière (déficit)	34 940 808
Avis technique	Site contraint mais envisageable pour de l'industrie

Nom de la zone	Macouria - Maillard
Zonage et PLU	UI
Site et relief	Relief relativement plat, 5 à 10m
Emprise totale :	21ha
Emprise disponible à urbaniser :	14,7
Accès	N1
Accès poids lourd	oui
Diag réglementaire spécificité	//
Voie de blocage	Poids lourds limités à cause des antécédents liés aux ponts
Faisabilité environnementale	ZNIEFF 1 en partie sur le site
Risques	Pas de risque inondation
Qualification de l'environnement proche	A proximité ZNIEFF et zone d'habitat
Impact visuel du projet	Visible de la routes N1, une zone d'habitat à proximité
Principe de composition	//
Analyse foncière	Commune (1 propriétaire)
Faisabilité financière (déficit)	4 401 952
Avis technique	Site contraint mais envisageable pour de l'artisanat, (petite industrie ?)